



**HB REAVIS Finance SK s. r. o.**

**Dlhopisy HB REAVIS 2019**

s pevným úrokovým výnosom 4,25 % p.a.

zabezpečené ručiteľským vyhlásením HB Reavis Holding S.à r.l. a záložným právom  
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 30 000 000 EUR splatné v roku 2019

**ISIN SK4120010166 séria 01**

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote, teda najvyššej sume menovitých hodnôt, do 30 000 000 EUR (slovom tridsať miliónov eur), splatné v roku 2019 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť HB REAVIS Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 420, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84029/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 100 000 EUR (slovom jednotstisíc eur). Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 26. august 2014.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,25 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy 26. augusta každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 26. augusta 2015. Dlhopisy sú splatné jednorazovo 26. augusta 2019. Platby z Dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom Dlhopisov náhradou za takéto zrážky. Bližšie článok 4.4(o) „*Popis a podmienky Dlhopisov*“ a 4.6 „*Zdanie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike*“ nižšie.

Závázky z Dlhopisov budú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, ktorým je spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l., založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísanej v luxemburskom obchodnom registri (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslom B-156.287, v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov a (ii) záložnými právami prvého poradia v prospech Agentu pre zabezpečenie na určitý nehnuteľný majetok vo vlastníctve Záložcov, spoločností INLOGIS VII s. r. o., INLOGIS V s. r. o. a INLOGIS IV s. r. o., ktoré ovláda HB Reavis Holding S.à r.l. Záložné práva sú zriaďované Záložnou zmluvou medzi každým Záložcom a Záložným veriteľom, ktorým je Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 601/B. Záložný veriteľ je na základe Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie ustanovený za Agentu pre zabezpečenie, pričom Agent pre zabezpečenie je spoločný a nerozdielny veriteľ z Dlhopisov, ktorý jediný vykonáva zabezpečenie na nehnuteľný majetok v prospech Majiteľov Dlhopisov.

Tento prospekt cenného papiera zo dňa 13. augusta 2014 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent neudelil súhlas na použitie tohto Prospektu žiadnemu finančnému sprostredkovateľovi. Prospekt bude schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu. Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických, alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona, alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov, alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 4.5 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“.

Informácie uvedené v tomto Prospekte sú aktuálne iba k tomuto dňu. Poskytnutie tohto Prospektu po dni jeho vyhotovenia neznamena, že informácie v ňom uvedené zostávajú aktuálne v tento neskorší deň a investori musia pre účely rozhodnutia investovať do Dlhopisov zvážiť všetky ďalšie informácie, ktoré Emitent uverejnil po vyhotovení tohto Prospektu (vrátane prípadného dodatku k Prospektu, ak vznikne povinnosť pripraviť a zverejniť ho) a iné verejne dostupné informácie. Emitent vo vzťahu k Dlhopisom neschválil akékoľvek iné vyhlásenie alebo informácie, než aké sú obsiahnuté v tomto Prospekte.

*Vedúci manažéri*

**Československá obchodná banka, a.s.**

**Slovenská sporiteľňa, a. s.**

## OBSAH

Článok	Strana
<b>1. Rizikové faktory .....</b>	<b>1</b>
1.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi .....	1
1.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi.....	2
1.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom .....	9
<b>2. Údaje o Emitentovi.....</b>	<b>15</b>
2.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb .....	15
2.2 Zákonní audítori .....	15
2.3 Rizikové faktory .....	15
2.4 Informácie o Emitentovi .....	16
2.5 Prehľad podnikateľskej činnosti.....	17
2.6 Organizačná štruktúra .....	17
2.7 Informácie o trende .....	18
2.8 Prognózy a odhady zisku .....	18
2.9 Riadiace a dozorné orgány .....	18
2.10 Hlavný spoločník .....	20
2.11 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta.....	20
2.12 Významné zmluvy .....	27
2.13 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov .....	27
2.14 Dokumenty k nahliadnutiu.....	27
2.15 Upozornenia .....	27
<b>3. Údaje o Ručiteľovi.....</b>	<b>28</b>
3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb.....	28
3.2 Zákonní audítori .....	28
3.3 Rizikové faktory.....	28
3.4 Informácie o Ručiteľovi .....	29
3.5 Prehľad podnikateľskej činnosti.....	31
3.6 Organizačná štruktúra .....	37
3.7 Informácie o trende .....	37
3.8 Prognózy a odhady zisku .....	37
3.9 Riadiace a dozorné orgány .....	37
3.10 Hlavný spoločník .....	40
3.11 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa .....	40
3.12 Významné zmluvy .....	46
3.13 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov .....	46
3.14 Opis Ručiteľského vyhlásenia.....	46
3.15 Dokumenty k nahliadnutiu.....	48
3.16 Upozornenia .....	48
<b>4. Údaje o cenných papieroch.....</b>	<b>49</b>
4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb.....	49
4.2 Rizikové faktory.....	49
4.3 Základné informácie .....	49
4.4 Popis a podmienky Dlhopisov .....	50
4.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov .....	75
4.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike.....	76
4.7 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi .....	77
4.8 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania.....	78
4.9 Dodatočné informácie .....	78
4.10 Dokumenty k nahliadnutiu.....	79
<b>5. Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek .....</b>	<b>81</b>

<b>6.</b>	<b>Prílohy .....</b>	<b>83</b>
6.1	Auditovaná účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2012 vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov (príloha č. 1) .....	84
6.2	Auditovaná účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2013 vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov (príloha č. 2) .....	112
6.3	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2012 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS (príloha č. 3) .....	138
6.4	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS (príloha č. 4) .....	204
6.5	Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. (príloha č. 5) .....	272
6.6	Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom I s dodatkom č. 1 (príloha č. 6) .....	276
6.7	Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom II (príloha č. 7) .....	301
6.8	Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom III (príloha č. 8) .....	321

## 1. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Investor, ktorý má záujem o kúpu Dlhopisov by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tomto článku predkladá investorom na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte, by mali byť investormi starostlivo vyhodnotené pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov.*

*Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti Emitent a Ručiteľ čelia viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonávajú svoju činnosť. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom makroekonomickej situácie v krajinách, v ktorých Emitent a Ručiteľ pôsobia, vývojom úrokových sadzieb a zmenou menových kurzov. V rámci svojej hlavnej činnosti v oblasti nehnuteľností Ručiteľ taktiež čelí najmä rizikám súvisiacim s realitným trhom v krajinách, v ktorých pôsobí. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta alebo Ručiteľa, ich finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia a schopnosť splniť si záväzky vyplývajúce z Dlhopisov, sú uvedené nižšie.*

*Poradie rizikových faktorov popísaných nižšie nenaznačuje ich význam pre Emitenta alebo Ručiteľa, pravdepodobnosť ich výskytu ani ich potenciálny vplyv na činnosť Emitenta alebo Ručiteľa. Ďalšie riziká a neistoty, vrátane tých, o ktorých Emitent v súčasnej dobe nevie, alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať takisto vplyv na jeho podnikanie, finančnú situáciu alebo hospodárske výsledky. Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z tohto Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.*

### 1.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

#### (a) Finančné riziká

##### ***Riziko likvidity***

Riziko likvidity vo vzťahu k Emitentovi je úzko spojené so schopnosťou Skupiny HB Reavis splácať včas svoje záväzky vzhľadom na to, že prostriedky získané z emisie Dlhopisov Emitent poskytne prostredníctvom vnútroskupinového financovania iným spoločnostiam zo Skupiny HB Reavis. Zlyhanie Skupiny HB Reavis v tejto oblasti môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziko likvidity vo vzťahu k Emitentovi sa môže tiež vyskytnúť v prípade významného negatívneho trhového trendu alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti, ktorá spôsobí neschopnosť Emitenta splácať včas svoje záväzky alebo neschopnosť speňažiť svoje aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

##### ***Riziko zmeny menových kurzov***

V prípade Emitenta je riziko zmeny menového kurzu limitované skutočnosťou, že výnosy aj náklady Emitenta sú generované v rovnakej mene, t.j. v eurách. Zároveň, aktíva aj pasíva Emitenta sú v účtovníctve Emitenta vykazované v mene euro.

##### ***Riziko zmeny úrokových sadzieb***

Vzhľadom na skutočnosť, že Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou, riziko zmeny úrokových sadzieb na strane Emitenta nevzniká. Na strane výnosov Emitenta je riziko zmeny úrokových sadzieb limitované skutočnosťou, že úroková sadzba dlhu dlžníka Emitenta je stanovená ako pevná.

**(b) Prevádzkové riziká**

Prevádzkové riziká na strane Emitenta súvisia s jeho podnikateľskou aktivitou. Tá je realizovaná na Slovensku a je obmedzená na emisiu Dlhopisov, súvisiace úkony a následné poskytnutie vnútro skupinového financovania ďalším spoločnostiam zo Skupiny HB Reavis.

***Kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny HB Reavis***

Kreditné riziko predstavuje riziko, že dlžníci Emitenta riadne a včas neuhradia svoje záväzky voči Emitentovi. Vzhľadom na to, že Emitent prostriedky z emisie Dlhopisov poskytne ako vnútro skupinové financovanie spoločnostiam v rámci Skupiny HB Reavis, schopnosť Emitenta splácať záväzky je závislá od schopnosti Skupiny HB Reavis zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

Vzhľadom na závislosť Emitenta na Skupine HB Reavis sa na schopnosti Emitenta splácať svoje záväzky z emisie Dlhopisov môžu nepriaznivo prejaviť aj všetky riziká na strane Ručiteľa resp. Skupiny HB Reavis, ktoré sú popísané v časti 1.2.

***Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta***

Keďže Emitent je účelovo založenou spoločnosťou a počas doby do splatnosti Dlhopisov nemôže vykonávať inú podnikateľskú činnosť, nemôže z podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (čiže splátky vnútro skupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

***Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím***

Vzhľadom na to, že okrem záväzkov z Dlhopisov má Emitent minimálne záväzky a keďže v minulosti Emitent nevykonával podnikateľskú činnosť je riziko súdnych sporov, či exekúcií nízke, ale nemožno ho úplne vylúčiť, a to najmä v rovine šikanóznej. Potenciálne súdne spory by mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, prípadne vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta. Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta.

Osobitne zmeny daňových predpisov môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta zo splácania vnútro skupinového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

**1.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi**

**(a) Finančné riziká**

Finančné riziká vo vzťahu k Ručiteľovi zahŕňajú najmä riziko likvidity a refinančné riziká, riziko zmeny menových kurzov a riziko zmeny úrokových sadzieb.

***Riziko likvidity a refinančné riziká***

Riziko likvidity vzniká, keď negatívne trendy na trhu a iné nepredvídané udalosti spôsobia, že spoločnosti patriace do Skupiny HB Reavis nie sú schopné uhrádzať svoje záväzky v plnej výške a včas. V súlade s bežnou praxou v podnikaní v odvetví nehnuteľností Skupina HB Reavis využíva na financovanie svojich investičných (príjem generujúcich) aktív (t.j. po dokončení fázy výstavby) externý dlh s dobou splatnosti kratšou ako je ekonomická životnosť financovaných aktív, pričom dĺžka financovania spravidla odráža dĺžku trvania nájomných zmlúv. Takéto investičné úvery

zvyčajne končia poslednou splátkou, ktorej výška pri splatnosti dosahuje približne 80 % až 85 % z pôvodnej výšky úveru. Nepriaznivé zmeny vo finančnom sektore môžu spôsobiť, že Skupina HB Reavis nedokáže zabezpečiť dostatočné finančné prostriedky z vlastných zdrojov alebo zo zdrojov získaných od financujúcich bánk alebo investorov, a to za podmienok porovnateľných so súčasnými podmienkami dlhového financovania.

Skupina HB Reavis primárne využíva projektovo orientované dlhové financovanie s využitím účelovo zameraných spoločností bez priamej alebo s limitovanou zmluvnou podporou zo strany Ručiteľa alebo iných spoločností zo Skupiny HB Reavis. Prípadné problémy s financovaním na úrovni jednotlivých projektov by nemali mať bezprostredný vplyv na okamžitú finančnú situáciu ostatných častí Skupiny HB Reavis, s výnimkou potenciálneho pozastavenia prevodu hotovosti z projektovej spoločnosti do Skupiny HB Reavis. Takáto situácia by však mohla mať závažný vplyv na reputáciu Skupiny HB Reavis na finančných trhoch a môže viesť k zhoršeniu prístupu Skupiny HB Reavis k dlhovému financovaniu, zvýšiť jeho cenu alebo nepriaznivo ovplyvniť podmienky nového dlhového financovania pre Skupinu HB Reavis.

V súlade so stratégiou Skupiny HB Reavis je časť dokončených a prenájatých projektov na jednotlivých trhoch určená na predaj investorom prípadne na refinancovanie investičným úverom v plnej miere zohľadňujúcim hotovostný tok (cash-flow) príslušného projektu. Plánovací proces investičných a rozvojových výdavkov Skupiny HB Reavis zohľadňuje potenciálne príjmy na základe reálne diskutovaných predajov s investormi a refinancovaní s bankami s ohľadom na možnosti jednotlivých trhov. V prípade, ak by sa predaje alebo refinancovania nezrealizovali v očakávanom časovom horizonte a Skupina HB Reavis by včas neprispôsobila svoje investičné a rozvojové zámery, najmä však akvizície nových projektov a výstavbu projektov, finančná likvidita Skupiny HB Reavis by mohla byť ohrozená. Napriek tomu, že riziko likvidity a riziko porušenia zmluvných povinností pri financovaní sú priebežne monitorované, môže riziko likvidity nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

#### ***Riziko zmeny menových kurzov***

Vzhľadom k tomu, že Skupina HB Reavis uskutočňuje podnikateľské aktivity v rôznych menách, je vystavená určitým menovým rizikám. Výnosy Skupiny HB Reavis sú prevažne denominované v mene euro alebo sú na euro naviazané. Avšak niektoré výdavky, aktíva alebo záväzky vznikajú alebo sú zazmluvnené v iných menách ako euro, a to najmä PLN, CZK, GBP a v HUF. Zmena kurzu cudzej meny môže negatívne ovplyvniť investície Skupiny HB Reavis ako aj hotovostné toky (cash-flow) generované spoločnosťami Skupiny HB Reavis. Napriek tomu, že príjmy z prenájmu sú prevažne denominované v mene euro, v krajinách mimo Eurozóny môže zmena príslušného výmenného kurzu znamenať, že nájomné by sa pre lokálnych nájomcov stalo drahším, čo by mohlo následne nepriaznivo ovplyvniť zmluvné nájomné podmienky pri obnove týchto nájomných zmlúv po ich skončení alebo spôsobiť omeškania platieb nájomcov.

S ohľadom na významné investičné aktivity Skupiny HB Reavis mimo krajín Eurozóny a preferenciu miestnych obchodných partnerov uskutočňovať transakcie v miestnej mene môže zmena výmenného kurzu spôsobiť, že realizované investície sa pre Skupinu HB Reavis stanú drahšími a menej rentabilnými. Napriek opatreniam realizovaným Skupinou HB Reavis v oblasti zaistenia výmenných menových kurzov môže toto riziko nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

#### ***Riziko zmeny úrokových sadzieb***

Skupina HB Reavis využíva na financovanie svojich investičných a rozvojových aktivít zdroje externého financovania, ktoré sú denominované najmä v mene euro a ktoré sú zvyčajne úročené pohyblivou úrokovou sadzbou, ktorá je tvorená podkladovou sadzbou (ako napr. EURIBOR) zvýšenou o príslušnú maržu.

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sadzieb môžu nepriaznivo ovplyvniť náklady na financovanie ako aj reálnu hodnotu úrokových zaist'ovacích transakcií, čo by následne mohlo nepriaznivo ovplyvniť zisk a vlastné imanie Skupiny HB Reavis. Okrem toho, pri nových úverových zmluvách alebo prolongovaných úveroch existuje riziko nárastu úverových marží, čo môže viesť k nárastu úrokových nákladov Skupiny HB Reavis.

Napriek tomu, že Skupina HB Reavis intenzívne monitoruje situáciu na finančných trhoch a je pripravená zareagovať na nepriaznivý vývoj na trhu úrokových sadzieb uzatvorením zaist'ovacích zmlúv s finančnými partnermi alebo uzatvorením transakcií na zníženie rizika rastu úrokových sadzieb, môže riziko nárastu úrokových sadzieb nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

## **(b) Prevádzkové riziká**

### ***Riziko Ručiteľa ako holdingovej spoločnosti***

Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou, ktorá primárne drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach Skupiny HB Reavis a sama nevykonáva významnejšiu podnikateľskú činnosť. Preto je Ručiteľ závislý od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností. Ak by spoločnosti Skupiny HB Reavis nedosahovali očakávané výsledky, malo by to významný vplyv na príjmy Ručiteľa a na jeho schopnosť splniť si svoje záväzky z Ručenia.

### ***Riziko spojené s nepriaznivou makroekonomickou situáciou***

Nepriaznivý vývoj celkovej makroekonomickej situácie spôsobuje utlmenie hospodárskych aktivít podnikateľských subjektov, obchodných partnerov Skupiny HB Reavis (najmä však nájomcov a investorov) a má významný vplyv aj na ich súčasné a budúce rozhodnutia. Finančná výkonnosť Ručiteľa je ovplyvnená rozsahom developerských aktivít Skupiny HB Reavis a hodnota aktív Ručiteľa a možnosti jeho ďalšieho rozvoja môžu byť priamo aj nepriamo ovplyvnené makroekonomickými parametrami ako sú, medzi inými, rast alebo pokles hrubého domáceho produktu, vývoj inflácie, peňažná a daňová politika krajín, vývoj výmenných kurzov, úrokových sadzieb, nezamestnanosť a celková úroveň investícií v krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis podniká.

### ***Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím***

Skupina HB Reavis podniká vo viacerých krajinách Európskej únie, dôsledkom čoho je subjektom širokého spektra právnych, regulačných a daňových predpisov Európskej únie ako aj lokálnych jurisdikcií. Vo všeobecnosti, konkrétny projekt je realizovaný v danej jurisdikcii, ktorá sa na neho vzťahuje vzhľadom na geografickú a právnu príslušnosť, so všetkými súvisiacimi zmluvami uzatvorenými medzi projektovou spoločnosťou a obchodnými partnermi. Legislatívne a regulačné prostredie v krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis podniká sa postupne rozvíja a súčasné alebo budúce prostredie nemusí poskytovať dostatočné právne nástroje na zmiernenie následkov v prípade porušenia zmluvných vzťahov zo strany obchodných partnerov. Existuje riziko, že Skupina HB Reavis nedokáže plne a v rozumnom čase vymôcť svoje zmluvné práva voči tretím stranám, čo môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

Zároveň, právne a regulačné predpisy v krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí sa odlišujú a môžu byť predmetom zmien a novelizácií bez jasnej predikovateľnosti týchto zmien. Tieto zmeny môžu mať nepriaznivý dopad na zmluvné vzťahy a podnikanie Ručiteľa.

Aktíva Skupiny HB Reavis alebo ich časť môžu byť predmetom vyvlastnenia, znárodnenia alebo konfiškácie bez dostatočnej finančnej kompenzácie alebo s finančnou kompenzáciou nižšou ako je trhová hodnota príslušných aktív, čo môže mať nepriaznivý dopad na finančnú situáciu Ručiteľa.

Zmeny v daňových predpisoch a nariadeniach v krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis podniká môžu mať nepriaznivý vplyv na finančnú a daňovú situáciu Ručiteľa.

#### ***Riziko nepriaznivého stavu realitného trhu***

Skupina HB Reavis pôsobí ako realitný developer aj investor v oblasti nehnuteľností a je vystavená špecifickým rizikám realitného trhu akými sú najmä cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu nájomcov v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby cien nájomného, aktivita konkurenčných developerov a zmeny kapitalizačných mier (yieldov) používaných pri oceňovaní nehnuteľností v rôznych segmentoch realitného trhu. Skupina HB Reavis generuje výnosy na splácanie svojich záväzkov predovšetkým z príjmov z nájomného prostredníctvom účelovo založených spoločností alebo z predaja účelovo založených spoločností, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý vývoj cien nájomného alebo cien nehnuteľností môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

#### ***Riziko spojené s nepresnosťou ocenenia***

V dôsledku zmien v ekonomických podmienkach akými sú pohyby úrokových sadzieb, rast alebo pokles hrubého domáceho produktu, vývoj inflácie, nerovnováha medzi ponukou a dopytom vo vzťahu k nehnuteľnostiam a iné faktory, sa trhové ceny nehnuteľností môžu meniť. V súlade s bežnou praxou spoločností podnikajúcich v oblasti nehnuteľností, Skupina HB Reavis oceňuje svoje investičné realitné aktíva (projekty) prostredníctvom metód trhovej hodnoty, ktoré následne využíva pri zostavení účtovných výkazov v súlade s medzinárodnými štandardami finančného vykazovania (IFRS). Dôsledkom tohto postupu môžu zmeny v trhovej hodnote realitných aktív viesť k podstatným zmenám vo vykazovaných výsledkoch Ručiteľa. S cieľom vykazovať aktuálnu trhovú hodnotu realitných aktív, Skupina HB Reavis necháva oceniť svoje nehnuteľné aktíva externými znalcami licencovanými Kráľovským inštitútom diplomovaných znalcov (Royal Institute of Chartered Surveyors alebo RICS) z medzinárodných spoločností akými sú Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Savills, CB Richard Ellis, Knight Frank alebo Colliers. Riziká spojené s nepresnosťou ocenenia môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

#### ***Riziko spojené s dosahovaním stabilných príjmov***

Hodnota investičných nehnuteľností, ktoré Skupina HB Reavis prenájíma nájomcom a schopnosť uhrádzať záväzky Skupiny HB Reavis, najmä však projektových spoločností, do veľkej miery závisí na príjmoch z nájomného a zostávajúcej dĺžky trvania nájmu podľa nájomných zmlúv. Typicky sú nové nájomné zmluvy uzatvárané s dobou trvania 3 až 7 rokov, pričom počas dĺžky trvania nájmomného vzťahu má nájomca obmedzené možnosti ukončiť nájomnú zmluvu. V závislosti od konkrétnej jurisdikcie (v ktorých Skupina HB Reavis podniká), majú nájomcovia rôzne práva zakotvené v právnych predpisoch, na základe ktorých môžu v určitých situáciách (napr. neplnenie si podstatných povinností zo strany prenajímateľa) ukončiť nájomnú zmluvu alebo môže byť nájomná zmluva ukončená automaticky. Navyše, niektoré nájomné zmluvy umožňujú vybraným nájomcom využiť opcie na zmenšenie prenájímanej plochy alebo ukončiť nájomnú zmluvu pred uplynutím celkovej dĺžky trvania nájmu (break-option clause), a to bez uplatnenia alebo s uplatnením zmluvnej pokuty zo strany prenajímateľa.

Schopnosť Skupiny HB Reavis predĺžiť nájomnú zmluvu, ktorej platnosť uplynula alebo znovu prenajať neobsadený nájomný priestor sa odlišuje v závislosti od segmentu nehnuteľností, lokality, kvality projektu, jeho vybavenia a technického stavu, pričom je potrebné zohľadňovať aj aktuálnu trhovú situáciu. Pokiaľ sa nehnuteľnosť stane neobsadenou alebo sú nájomné priestory znovu prenajaté pri hodnote nájmomného výrazne nižšej ako bola jeho pôvodná výška, schopnosť účelovo založenej spoločnosti splácať svoje záväzky môže byť nepriaznivo ovplyvnená a to z dôvodu nedosiahnutia dostatočného príjmu. Riziká spojené s dosahovaním stabilných príjmov Skupinou HB



Reavis môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

### ***Riziko obchodných partnerov***

Finančná výkonnosť Skupiny HB Reavis je ovplyvňovaná aj bonitou a výkonnosťou (platobnou disciplínou) vybraných obchodných partnerov.

Neschopnosť nájomcov uhrádzať nájomné a spoločné prevádzkové náklady včas môže nepriaznivo ovplyvniť finančnú situáciu konkrétnych projektov ako aj Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis uplatňuje primerane prísnu politiku hodnotenia bonity nájomcov. Zároveň vo väčšine prípadov je nájomné platené vopred, pred začatím alebo na začiatku príslušného obdobia nájmu. V súlade s trhovým štandardom Skupina HB Reavis využíva bežné trhové nástroje s cieľom zabezpečiť svoje pohľadávky z nájomného ako sú hotovostná zábezpeka, banková garancia alebo garancia materskej spoločnosti v prípade, že nájomca je členom bonitnej skupiny. Priebežný monitoring úhrady pohľadávok z nájomného poskytuje tímu spravujúcemu nehnuteľnosti informačnú bázu na včasnú reakciu v prípade neplatenia nájomného, vrátane vykonania krokov nevyhnutných na jeho vymoženie alebo prípadnú výmenu nájomcu.

Pri projektovaní a výstavbe nehnuteľných projektov Skupina HB Reavis využíva dodávateľov, ktorí sú typicky subdodávatelia generálneho dodávateľa, ktorý je členom Skupiny HB Reavis alebo investora projektu, t.j. účelovo založenej projektovej spoločnosti. Vzhľadom na špecifiká stavebnej činnosti ako sú napr. vplyv počasia na postup stavebných prác, vzájomná previazanosť stavebných dodávok a závislosť jednotlivých stavebných procesov, nečinnosť alebo nesúlad subdodávateľov môže mať nepriaznivý vplyv na čas ukončenia a rozpočet zhotovovaného diela. V prípade omeškania dokončenia projektu a nedodania nájomných priestorov včas pre nájomcu, môže byť Skupina HB Reavis vystavená sankciám v podobe pokút za oneskorené dodanie priestorov alebo môže nájomcovi vzniknúť právo odstúpenia od nájomnej zmluvy, čo má za následok zvýšenie neobsadených priestorov a nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu Skupiny HB Reavis.

S ohľadom na nedávnu krízu vo finančnom sektore, spolupráca Skupiny HB Reavis s veriteľmi a bankami zahŕňa riziká spojené s bonitou finančných partnerov Skupiny HB Reavis, čo sa môže prejaviť zhoršením prístupu Skupiny HB Reavis k zdrojom financovania. Špecifické problémy finančných partnerov Skupiny HB Reavis alebo významné regulačné zmeny môžu spôsobiť dočasnú nedostupnosť k hotovostným zdrojom Skupiny HB Reavis uložených na účtoch v bankách alebo úplnú stratu týchto finančných zdrojov. V oblasti úverového financovania sa problémy bánk môžu prejaviť zmenou v úverovej politike, neochote poskytovať nové úvery alebo nutnosti odpredať časť úverového portfólia, čoho dôsledkom môže byť zmena veriteľa Skupiny HB Reavis alebo zhoršenie spoľahlivosti financujúcej inštitúcie poskytnúť úverové zdroje. Zhoršenie kredibility financujúcej inštitúcie počas obdobia čerpania úveru môže spôsobiť nedostupnosť úverových prostriedkov pre Skupinu HB Reavis a v niektorých jurisdikciách môže insolvenca financujúcej banky viesť k vyhláseniu predčasnej splatnosti úverov. Problémy poisťovacích spoločností, ktoré poisťujú aktíva Skupiny HB Reavis môžu spôsobiť nevyplatenie poisťných nárokov v prípade vzniku poisťných udalostí, napriek zaplateniu poisťného spoločnosťami v Skupine HB Reavis a plneniu iných povinností vyplývajúcich z poisťného zmluvného vzťahu.

### ***Riziko straty kľúčových osôb***

Kľúčové osoby Skupiny HB Reavis, t.j. akcionári, členovia výkonného výboru a senior managementu, spolupôsobia pri vytváraní a realizácii strategických zámerov a aktivít Skupiny HB Reavis. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie aktivít Skupiny HB Reavis a jej schopnosť vytvárať, meniť a uskutočňovať tieto stratégie. Nie je možné vylúčiť stratu jednej alebo viacerých kľúčových osôb, čo by mohlo negatívne ovplyvniť podnikanie Skupiny HB Reavis, jej prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky.

### ***Koncentračné riziko***

Realitné aktíva Skupiny HB Reavis zahŕňajú pozemky určené pre budúci development, aktíva vo výstavbe ako aj realitné projekty generujúce príjmy z nájomného v sektore kancelárskych budov, maloobchode a logistiky. Vzhľadom na skutočnosť, že Slovensko je domáci trh Skupiny HB Reavis, realitné aktíva lokalizované na Slovensku stále tvoria najväčší podiel na celkových aktívach Skupiny HB Reavis. Napriek tomu, že od roku 2006 Skupina HB Reavis postupne diverzifikovala svoje aktivity prostredníctvom expanzie na realitné trhy v strednej Európe, konkrétne do Českej republiky, Poľska a Maďarska, a od roku 2013 aj na realitný trh Veľkej Británie, môže mať koncentračné riziko negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhladky Ručiteľa.

### ***Riziko spojené s developerskými aktivitami***

Skupina HB Reavis je vystavená početným rizikám, ktoré súvisia s hlavnou činnosťou Skupiny HB Reavis, t.j. developmentom. Developerská činnosť zahŕňa všetky aktivity týkajúce sa konkrétneho projektu od akvizície pozemku cez získanie potrebných stavebných povolení a realizáciu výstavby, prenájom priestorov až po potenciálny predaj projektu. Každá fáza developerského cyklu zahŕňa riziko nedosiahnutia určitého stupňa developmentu, tak aby bolo možné v developmente pokračovať.

Vo fáze akvizície môžu nastať okolnosti, kvôli ktorým nebude možné akvizíciu zrealizovať, prípadne nadobudnuté aktívum môže vykazovať fyzické alebo dokumentačné vady.

Povoľovacie konania sú charakteristické účasťou mnohých strán na procese (verejná správa, verejnosť, aktivisti, vlastníci susedných nehnuteľností, konkurencia a iné), často s rôznymi záujmami a motívami, čo môže viesť k časovým zdržaniam, ako aj k zmene parametrov projektu oproti pôvodným očakávaniam (napr. zmena konceptu alebo dizajnu), či dokonca k nezískaniu potrebného povolenia.

Plánovanie konceptu a dizajnu budovy je dôležitou súčasťou developerského cyklu, pričom nedostatky v tejto fáze sa zvyčajne neskôr prejavujú zvýšenými investičnými nákladmi. Taktiež zásahy alebo zmeny v koncepte počas fázy výstavby sú dôvodom časových oneskorení a prekročenia nákladov investičného rozpočtu.

Výstavba konkrétneho projektu je spojená s viacerými stavebnými zmluvami so subdodávateľmi, pričom niektoré stavebné dodávky sú objednávané až počas výstavby daného projektu. Nedostatočná koordinácia ako aj súčinnosť zo strany subdodávateľov môže viesť k chybám, oneskoreniu alebo predraženiu stavebných dodávok, čo môže mať negatívny dopad na dodržanie času trvania výstavby a rozpočtu projektu. Riziká spojené s developerskými aktivitami Skupiny HB Reavis môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhladky Ručiteľa.

### ***Riziko spojené s údržbou nehnuteľností a poistením majetku***

Zanedbanie údržby nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny HB Reavis by mohlo viesť k strate atraktivity projektu pre nájomcov resp. k zvýšeným nákladom na údržbu v budúcnosti. Zároveň náklady na údržbu nehnuteľností môžu vzrásť, čo môže mať nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu Skupiny HB Reavis.

Všetky projekty Skupiny HB Reavis sú poistené voči poistiteľným rizikám spojeným s typom nehnuteľností a jej lokalitou, typicky vrátane poistenia voči strate príjmu z nájomného na dobu najmenej 12 mesiacov. Niektoré riziká však nie je možné poistiť alebo ich poistenie nie je ekonomicky výhodné. Taktiež, v niektorých prípadoch, výplata poistného nedostatočne pokrýva aktuálnu škodu alebo potrebu na projekte, čo môže mať nepriaznivý dopad na finančnú situáciu Skupiny HB Reavis.

### ***Riziko spojené s riadením nehnuteľností a životné prostredie***

Efektívne riadenie a správa budov je podstatným faktorom ovplyvňujúcim náklady projektových spoločností a atraktivitu pre nájomníkov, ktorí znášajú podstatnú časť nákladov na prevádzku budovy. Ak by sa nehnuteľnosť v porovnaní s konkurenčnými projektmi stala významne drahšou na prevádzku, udržanie nájomníkov by si mohlo vyžadovať zníženie nájmu (napr. formou zliav) a tým nepriamo spôsobiť pokles príjmov Skupiny HB Reavis oproti očakávaniam. Pre Skupinu HB Reavis je preto nevyhnutné sledovať aktuálne trendy v plánovaní, výstavbe a prevádzke nehnuteľností a tieto zohľadňovať pri investičných rozhodnutiach.

Posudzovanie vplyvu na životné prostredie je témou, ktorá stále vo významnejšej miere ovplyvňuje rozhodovanie Skupiny HB Reavis. Trend neustále prísnejších zákonov a nariadení týkajúcich sa vplyvu na životné prostredie je vo významnej miere posilňovaný rastúcimi požiadavkami nájomníkov na ekologicky prijateľné riešenia s nízkymi prevádzkovými nákladmi. V neposlednom rade Skupina HB Reavis zaznamenáva stále prísnejšie kritériá investorov pri kúpe dokončených projektov. Negatívne dopady rizík spojených s riadením nehnuteľností a životným prostredím môžu mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

### ***Riziko expanzie na nové trhy***

V roku 2006 sa Skupina HB Reavis rozhodla expandovať zo slovenského trhu na zahraničné trhy a do dnešného dňa už investovala finančné prostriedky do nehnuteľností v Poľsku, Českej republike, Maďarsku a Veľkej Británii. Skupina HB Reavis naďalej plánuje investovať v týchto krajinách, ale zvažuje aj investície na ďalších trhoch, napríklad v Turecku, konkrétne v meste Istanbul. Medzinárodná expanzia bola a je naďalej spojená s významným nárastom počtu zamestnancov a zvýšenou komplexitou skupinových procesov. Existuje riziko, že podnikateľský model, súčasná organizačná štruktúra a interné systémy nemusia podporovať takúto expanziu efektívnym spôsobom, čo sa môže nepriaznivo odraziť na ziskovosti Skupiny HB Reavis. Vstup na nové trhy si vyžaduje dostatočnú prípravu a dlhodobejšiu prítomnosť na danom trhu spojenú s nákladmi na prieskum trhu. V prípade, že sa Skupina HB Reavis po takejto príprave rozhodne na danom trhu neinvestovať, prostriedky minuté za týmto účelom budú stratené. Vstup na nové trhy si taktiež vyžaduje zvýšené náklady na vstup a rozbehnutie činností, čo môže mať negatívny dopad na finančné výsledky počas prvých rokov fungovania na nových trhoch.

### ***Riziko spojené s prípravou finančných a účtovných informácií***

Skupina HB Reavis zahŕňa a Ručiteľ v rámci svojej konsolidovanej účtovnej závierky účtuje o viac než 150 spoločnostiach vo viac než 10 jurisdikciách. Vzhľadom na komplexnosť procesov sprevádzajúcich prípravu konsolidovanej účtovnej závierky existuje riziko chybných interpretácií účtovných štandardov, postupov a zásad, chybného úsudku pri stanovovaní účtovných odhadov, chybných interpretácií transakcií nerutinnej povahy a tiež riziko administratívnej chyby alebo omylu, úmyselného podvodného konania zamestnancov Skupiny HB Reavis alebo zlyhania systému vnútornej kontroly, v dôsledku ktorých sa môžu vyskytnúť chybné výpočty alebo opomenutie alebo nesprávne zaznamenanie alebo zaradenie niektorých účtovných prípadov. Všetky tieto okolnosti môžu spôsobiť, že zverejnené finančné výkazy neodrážajú presne skutočnosť, pričom chyba môže ale nemusí byť neskôr odhalená a zverejnená. Napriek faktu, že ročná konsolidovaná účtovná závierka je auditovaná renomovanou audítorskou spoločnosťou, z povahy auditu a audítorských procedúr vyplýva, že niektoré chyby môžu zostať neodhalené, čo môže mať za následok vykázanie a prezentáciu nesprávnych údajov v rámci konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis. Toto riziko je zvýšené pri polročnej konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis, ktorá nie je overovaná nezávislým audítorm.

### ***Riziko zmeny akcionárskej štruktúry spoločností Skupiny HB Reavis***

Hoci si Emitent nie je vedomý plánov na zmeny v akcionárskej štruktúre, v prípade zmeny akcionárov (alebo ich podielov) v Ručiteľovi, Emitentovi, Záložcoch alebo iných spoločnostiach v Skupine HB Reavis môže dôjsť k zmene kontroly a úprave stratégie Skupiny HB Reavis, ktorá môže mať iné ciele ako doterajšie a záujmy Skupiny HB Reavis alebo jej jednotlivých spoločností vo vzťahu k Dlhopisom sa môžu zmeniť. Tieto zmeny môžu mať vplyv na hospodárske výsledky Skupiny HB Reavis alebo na schopnosť plniť záväzky v súvislosti s Dlhopismi.

### ***Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania alebo poskytnutia ďalších záruk***

Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania alebo poskytnutie ďalších záruk Ručiteľom môže spôsobiť, že v prípade konkurzu, reštrukturalizácie, likvidácie alebo iného obdobného konania vo vzťahu k Ručiteľovi budú pohľadávky z Ručenia uspokojené v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania alebo poskytnutiu záruky nedošlo.

### ***Daňové riziko***

Podnikateľské aktivity Skupiny HB Reavis podliehajú rôznym daňovým predpisom v jednotlivých krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí. V krajinách, v ktorých existujú špeciálne daňové režimy výhodné pre investorov do nehnuteľností, Skupina HB Reavis využíva tieto režimy. Predpisy v rôznych daňových režimoch sú však predmetom zmien a môžu podliehať rôznej interpretácii, čoho dôsledkom môže byť zmena (zhoršenie) daňových dopadov na konkrétnu investíciu alebo štruktúru (vrátane repatriácie ziskov) po uskutočnení takejto investície.

Zároveň, Skupina HB Reavis je povinná dodržiavať predpisy a prispôbovať sa zmenám daňových režimov, z ktorých niektoré vznikajú na úrovni Európskej únie. To môže viesť k vzniku zvýšených nákladov Skupiny HB Reavis na monitoring týchto zmien a prispôbenie sa týmto zmenám počas doby investovania.

Ako dôsledok, vyššie uvedené zmeny a rôzna interpretácia daňových predpisov na úrovni lokálnych spoločností zo Skupiny HB Reavis môže viesť k zvýšeniu daňového zaťaženia, čo môže mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa.

## **1.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom**

### ***Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi***

Potenciálny investor musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým (a) mať dostatočné vedomosti a skúsenosti pre ocenenie Dlhopisov a zhodnotenie výhod a rizík investície do Dlhopisov vrátane informácií uvedených v tomto Prospekte alebo akomkoľvek jeho dodatku či doplnení, priamo alebo odkazom; (b) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu k tomu, aby bol pripravený niesť všetky riziká investície do Dlhopisov; (c) úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov uvedených v Emisných podmienkach opísaných v článku 4.4 „*Popis a podmienky Dlhopisov*“; a (d) byť schopný zhodnotiť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť znášať možné riziká.

### ***Riziko spojené s výkyvmi na trhoch s finančnými nástrojmi v regióne***

Ako výsledok reakcií medzinárodných investorov na udalosti na trhu jedného štátu alebo skupiny štátov sa môže prejaviť „efekt nákazy“, počas ktorého sa celý región alebo skupina investícií ocitne v nepriazni medzinárodných investorov. Trh s finančnými nástrojmi v Slovenskej republike alebo Slovenská republika samotná tak môžu byť vystavené negatívnemu dopadu nepriaznivého hospodárskeho alebo finančného vývoja v ostatných európskych štátoch alebo štátoch s podobným

hodnotením kreditného rizika ako má Slovenská republika. Hospodárstvo Slovenskej republiky vrátane jej finančného trhu, úrovne HDP a zamestnanosti bolo nepriaznivo zasiahnuté takýmto efektom náklady už niekoľkokrát, vrátane nedávnej svetovej hospodárskej krízy. Možno očakávať, že podobný vývoj v budúcnosti, napr. v dôsledku pretrvávania alebo prehĺbenia dlhovej krízy v eurozóne, bude mať nepriaznivý vplyv na hospodárstvo a finančný trh Slovenskej republiky a tým aj na hodnotu Dlhopisov a na finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Emitenta.

### ***Dlhopisy ako komplexný finančný nástroj***

Potenciálny investor by nemal investovať do Dlhopisov, ktoré sú komplexným finančným nástrojom, bez odborného posúdenia (ktoré urobí sám alebo spolu s finančným poradcom) vývoja výnosu Dlhopisu za meniacich sa podmienok determinujúcich hodnotu Dlhopisov a vplyvu, ktorý bude takáto investícia mať na investičné portfólio potenciálneho investora.

### ***Riziko nároku investora iba voči Emitentovi ako účelovo založenej spoločnosti a Ručiteľovi ako holdingovej spoločnosti***

Dlhopisy sú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jedinou zaviazanou osobou z Dlhopisov. Ručenie je poskytnuté výhradne Ručiteľom. Zabezpečenie vo forme Záložného práva k Nehnuteľnostiam umožňuje za určitých podmienok jeho výkon za účelom uspokojenia pohľadávok Majiteľov Dlhopisov z Dlhopisov, neposkytuje však žiadny právny nárok voči Záložcom na úhradu pohľadávok z Dlhopisov. Žiadna ďalšia spoločnosť zo Skupiny HB Reavis neposkytuje akékoľvek ručenie alebo iné zabezpečenie Dlhopisov a Majiteľ Dlhopisov nebude mať v súvislosti s Dlhopismi žiadny nárok voči akejkoľvek inej spoločnosti Skupiny HB Reavis.

### ***Riziko týkajúce sa Zabezpečenia***

Za účelom posilnenia postavenia Majiteľov Dlhopisov sú Dlhopisy zabezpečené Záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcov. Záložné právo sa zriaďuje iba v prospech Agenta pre zabezpečenie, čo predstavuje spôsob Zabezpečenia, ktorý nie je právnym poriadkom Slovenskej republiky výslovne upravený. Agent pre zabezpečenie je v postavení spoločného a nerozdielneho veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom. Ako zmluvná strana Záložnej zmluvy bude vystupovať Agent pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude oprávnený požadovať od Emitenta uhradenie všetkých čiastok, ktoré bude Emitent povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov. Ak Emitent nesplní akýkoľvek záväzok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený na základe rozhodnutia Schôdze majiteľov vykonávať práva, ktoré mu vyplývajú zo Záložnej zmluvy. Agent pre zabezpečenie bude oprávnený prihlasovať pohľadávky Majiteľov Dlhopisov v prípadnom konkurze resp. reštrukturalizácii na majetok Emitenta v plnej výške. Za predpokladu, že by niektorý z Majiteľov Dlhopisov uplatnil v rámci konkurzu resp. reštrukturalizácie svoju pohľadávku samostatne, v takom prípade zrejme bude považovaný za nezabezpečeného veriteľa a možnosť Agenta pre zabezpečenie uplatniť túto pohľadávku v plnom rozsahu z pozície zabezpečeného veriteľa bude obmedzená. Zároveň by takýto postup mohol spôsobiť škodu ostatným Majiteľom Dlhopisov a to najmä vo forme zníženia ich uspokojenia z výťažku.

Inštitút Agenta pre zabezpečenie nie je upravený slovenským právom a v tejto oblasti neexistuje ani žiadna relevantná trhová prax. Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o postavení, právach a povinnostiach Agenta pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného a nerozdielneho veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov. Preto slovenské súdy môžu interpretovať ustanovenia tohto Prospektu a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Zabezpečeniu inak, než Emitent zamýšľa. Odlišná aplikácia prípadne neuznanie niektorých ustanovení zo strany súdu, môžu výrazne nepriaznivo ovplyvniť výkon práv Majiteľov Dlhopisov a Agenta pre zabezpečenie či už v konkurze alebo mimo konkurzu Emitenta a to môže nepriaznivo ovplyvniť práva a postavenie Majiteľov Dlhopisov, vrátane výšky uspokojenia ich pohľadávok z Dlhopisov.

### ***Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie***

Závazky Emitenta z Dlhopisov budú zabezpečené záložným právom k Nehnutelnostiam vo vlastníctve Záložcov. Majitelia Dlhopisov sú zastúpení Agentom pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom, pričom záložné právo je zriadené len v prospech Agentu pre zabezpečenie. Z týchto dôvodov Majitelia Dlhopisov nemôžu individuálne vykonávať záložné právo a svoje nároky z Dlhopisov musia uplatňovať tak, aby neohrozili právne účinky záložného práva.

Podmienky Dlhopisov v určitých prípadoch (ktoré nevyplývajú z rozhodnutia Emitenta) pripúšťajú zmenu Agentu pre zabezpečenie. Nástupnícky Agent pre zabezpečenie môže byť len banka alebo pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike, ale napriek tomu nemusí disponovať rovnakým vybavením a skúsenosťami ako súčasný Agent pre zabezpečenie v dôsledku čoho môže byť znížená jeho schopnosť uplatniť práva z Dlhopisov a Zabezpečenia voči Emitentovi, a tým môže byť ohrozené uspokojenie pohľadávok jednotlivých Majiteľov Dlhopisov. Zmena Agentu pre zabezpečenie spojená s postúpením alebo znovuzriadením záložného práva predstavuje za určitých okolností riziko pre vykonateľnosť a právnu účinnosť záložného práva.

V prípade výkonu záložného práva, bude Agent pre zabezpečenie držať prostriedky získané z výkonu záložného práva pred tým, než ich rozdelí Majiteľom Dlhopisov. V prípade neplnenia záväzkov môže tiež Agent pre zabezpečenie previesť a držať prostriedky vložené na LTV účte. Počas tohto obdobia budú Majitelia Dlhopisov vystavení kreditnému riziku Agentu pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie má tiež právo ponechať si v prípade výkonu záložného práva náhradu svojich nákladov a odmenu vo výške 2 % z celkového výťažku. Tieto nároky v konečnom dôsledku znižujú mieru uspokojenia Majiteľov Dlhopisov z výkonu záložného práva.

Záložná zmluva obsahuje ustanovenia o spôsobe a podmienkach výkonu záložného práva zo strany Agentu pre zabezpečenie. Napríklad, Agent pre zabezpečenie sa musí pokúsiť predat' založené nehnuteľnosti za viac než 80 % ich hodnoty po dobu 90 dní, a až potom môže pristúpiť k predaju za nižšiu cenu. Tieto pravidlá majú za cieľ maximalizáciu výťažku z výkonu záložného práva, ale môžu tiež spôsobiť, že výkon záložného práva najmä v prípade nepriaznivého stavu trhu s nehnuteľnosťami sa môže predĺžiť.

Podľa Zákona o konkurze, akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **spriaznený záväzok**), (i) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike (A) automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr, ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta a (B) veriteľ spriazneného záväzku nebude mať žiadnu výhodu zo zabezpečenia; a (ii) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť spriaznený záväzok uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Agent pre zabezpečenie má právo neuplatniť v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta pohľadávky, ktoré zodpovedajú spriazneným záväzkom alebo o ktorých to Agent pre zabezpečenie predpokladá. Majitelia Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi takýchto záväzkov teda nebudú mať v prípade konkurzu alebo reštrukturalizácie Emitenta žiadne výhody plynúce zo Zabezpečenia. Okrem toho, ak by Agent pre zabezpečenie bol alebo sa stal osobou oprávnenou zo spriazneného záväzku (napríklad tak, že Agent pre zabezpečenie alebo jeho ovládajúca osoba priamo alebo nepriamo nadobudne viac než 5 % podiel na základnom imaní Emitenta), hodnota Zabezpečenia by bola výrazne oslabená až eliminovaná.

### ***Riziko straty hodnoty Nehnuteľností***

Trhová hodnota Nehnuteľností stanovená ocenením spoločnosti Jones Lang LaSalle s. r. o. k 16. júnu 2014 predstavuje 38 600 000 EUR, čo predstavuje takmer 129 % predpokladanej celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov. Okrem uvedeného ocenenia žiadny odborný poradca ani tretia osoba nepreskúmala faktický ani právny stav Nehnuteľností, vrátane vlastníckeho práva Záložcov a akýchkoľvek práv tretích osôb k Nehnuteľnostiam. Emisné podmienky obsahujú ustanovenia, ktoré zaväzujú Emitenta udržiavať pomer záväzkov z Dlhopisov k hodnote Nehnuteľností (tzv. ukazovateľ LTV) vo výške najviac 80 % a tiež ustanovenia o pravidelnom znovuocenení Nehnuteľností a prehodnotení tohto ukazovateľa pri každom výročí Emisie. Prípadnú nedostatočnú hodnotu Nehnuteľností je Emitent povinný kompenzovať zložením peňažnej čiastky na tzv. LTV účet. Napriek tomu stanovená hodnota Nehnuteľností nemusí odrážať presnú trhovú hodnotu Nehnuteľností, okrem iného z dôvodu, že na Nehnuteľnostiach môže byť do dňa konečnej splatnosti Dlhopisov začatá výstavba nových realitných projektov Skupiny HB Reavis, pričom však Budúce stavby budú súčasťou Nehnuteľností a bude na ne zriadené záložné právo v prospech Agenta pre zabezpečenie. Preto nemožno vylúčiť, že v čase prípadného výkonu záložného práva nebude hodnota založených Nehnuteľností dostatočná pre uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov.

### ***Riziko spojené s projektom „Alfa Park“***

Nehnuteľnosti, ku ktorým bude zriadené záložné právo v prospech Agenta pre zabezpečenie a ktoré sú vo vlastníctve Záložcov, sú súčasťou projektu s pracovným názvom „Alfa Park“, ktorý je situovaný na petržalskej strane Dunaja medzi mostom Apollo a nákupným centrom Aupark. V súčasnosti je tento projekt pripravovaný v rámci povoľovacích konaní, pričom účastníkmi povoľovacích konaní sú aj tretie strany, ktorých záujmy môžu byť odlišné od záujmov Skupiny HB Reavis, čo môže viesť k časovým zdržaniam, k zmene parametrov projektu oproti pôvodným očakávaniam (napr. zmena konceptu, dizajnu či veľkosti projektu), či dokonca k nezískaniu potrebných povolení. Nepriaznivý postup v povoľovacích konaniach ohľadom projektu „Alfa Park“ by mohol mať nepriaznivý vplyv na hodnotu Nehnuteľností založených v prospech Agenta pre zabezpečenie.

### ***Riziko týkajúce sa Schôdze majiteľov***

Práva Majiteľov Dlhopisov týkajúce sa predčasnej splatnosti Dlhopisov a výkonu záložného práva sú viazané na rozhodnutie Schôdze majiteľov podľa Emisných podmienok. Inštitút schôdze majiteľov dlhopisov nie je upravený slovenským právom a v tejto oblasti existuje veľmi obmedzená relevantná trhová prax. Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o kolektívnom výkone práv Majiteľov Dlhopisov. Preto slovenské súdy môžu interpretovať ustanovenia Emisných podmienok a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Schôdzi majiteľov inak, než Emitent zamýšľal. Odlišná aplikácia prípadne neuznanie niektorých ustanovení zo strany súdu, môže výrazne nepriaznivo ovplyvniť výkon práv Majiteľov Dlhopisov a Agenta pre zabezpečenie či už v konkurze alebo mimo konkurzu Emitenta a to môže nepriaznivo ovplyvniť práva a postavenie Majiteľov Dlhopisov, vrátane výšky uspokojenia ich pohľadávok z Dlhopisov.

### ***Riziko likvidity***

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale skutočnosť, že Dlhopisy môžu byť obchodované na regulovanom voľnom trhu, nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predat' Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu.

### ***Poplatky***

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom.

### ***Riziko nesplatenia***

Dlhopisy rovnako ako akákoľvek iná pôžička podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný vyplácať istinu alebo úroky z Dlhopisov a nároky Majiteľov Dlhopisov nebude schopný uspokojiť ani Ručiteľ. V takom prípade hodnota Dlhopisov môže byť pre Majiteľov Dlhopisov pri ich odkúpení nižšia ako výška ich pôvodnej investície, a za určitých okolností môže byť hodnota Dlhopisov aj nula.

### ***Zdanenie***

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov, alebo iného v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Prospekte, ale mali by sa poradiť ohľadom ich individuálneho zdanenia s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

### ***Riziko zrážkovej dane***

Výnosy z Dlhopisov v čase vyhotovenia Prospektu nepodliehajú zrážkovej dani s výnimkou výnosov vyplácaných daňovníkom, ktorými sú fyzické osoby, daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky a NBS. Vzhľadom na časté zmeny daňového režimu, neexistuje ustálená aplikačná prax. Toto vytvára negatívne vyhliadky na predvídateľnosť a stabilitu slovenského daňového prostredia. Nemožno vylúčiť ďalšie zmeny režimu zrážkovej dane, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť očakávané výnosy z Dlhopisov.

### ***Inflácia***

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna.

### ***Zákonnosť kúpy***

Kúpa Dlhopisov môže byť predmetom obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Potenciálny kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta ani na žiadneho Vedúceho manažéra v súvislosti s platnosťou nadobudnutia Dlhopisov.

### ***Zmena práva***

Emisné podmienky Dlhopisov sa riadia právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými ku dňu ich zverejnenia. Zmeny právnych predpisov a zmeny súdnej alebo úradnej praxe po dni, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený, môžu mať nepriaznivý vplyv na práva a povinnosti Majiteľov Dlhopisov ako aj na finančnú situáciu Emitenta, a teda na jeho schopnosť riadne a včas splatiť Dlhopisy.

### ***Menové riziko***

Ak Dlhopis je emitovaný v inej mene, ako je domáca mena Majiteľa Dlhopisu, investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meny stratiť svoju hodnotu.



### ***Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou***

Hodnota Dlhopisov môže klesnúť z dôvodu celkového poklesu trhu s dlhovými cennými papiermi. Majiteľ Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou je tiež vystavený riziku poklesu ceny takéhoto dlhopisu v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba Dlhopisov je po dobu existencie Dlhopisov fixná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu (pre účely tohto odseku ďalej len **trhová úroková sadzba**) sa mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

### ***Riziko nepredvídateľnej udalosti tzv. „force majeure“***

Nepredvídateľná udalosť (napr. prírodná katastrofa, teroristický útok) schopná spôsobiť poruchy na finančných trhoch a rýchly pohyb menových kurzov môžu mať vplyv na hodnotu Dlhopisov. Negatívny vplyv takýchto udalostí by mohol spôsobiť zníženie návratnosti peňažných prostriedkov investovaných Emitentom, a ohroziť tak schopnosť Emitenta splatiť všetky splatné sumy vyplývajúce z Dlhopisov. Ďalej môže byť hodnota Dlhopisov a akékoľvek príjmy z nich ovplyvnené globálnou udalosťou (politickej, ekonomickej či inej povahy), ku ktorej môže dôjsť aj v inej krajine, než v tej, kde sú Dlhopisy vydané a obchodované.

## 2. ÚDAJE O EMITENTOVI

### 2.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tomto článku 2 „Údaje o Emitentovi“ je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 420, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84029/B, v mene ktorej konajú Ing. Jiří Hrbáček, konateľ a Mgr. Zdenko Kučera, konateľ.

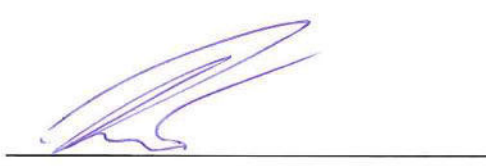
Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tomto článku 2 „Údaje o Emitentovi“ v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 13. augusta 2014.

HB REAVIS Finance SK s. r. o.



Ing. Jiří Hrbáček  
konateľ



Mgr. Zdenko Kučera  
konateľ

### 2.2 Zákonní audítori

#### (a) Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Účtovnú závierku Emitenta za kalendárny rok 2012 končiaci sa 31. decembra 2012 a za kalendárny rok 2013 končiaci sa 31. decembra 2013, obe zostavené v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, overila Ing. Henrieta Molnárová, audítorka a daňový poradca, so sídlom Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, ktorá je zapísaná ako člen Slovenskej komory audítorov a je držiteľom osvedčenia – licencie SKAU č. 651.

Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok nie sú v tomto Prospekte žiadne iné údaje overené audítorom.

Výroky audítora k vyššie uvedeným účtovným závierkam boli bez výhrad.

#### (b) Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

V priebehu obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v zmysle vyššie uvedených účtovných závierok Emitenta, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky.

### 2.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Emitentovi sú uvedené v článku 1 „Rizikové faktory“.

## 2.4 Informácie o Emitentovi

### (a) História a vývoj Emitenta

Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 6. septembra 2012 v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Emitent vznikol dňom 13. septembra 2012, ku ktorému bol zapísaný do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I.

K 13. júnu 2014 bola v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I zapísaná zmena obchodného mena Emitenta z pôvodného Twin City I s.r.o. na súčasné HB REAVIS Finance SK s. r. o.

Emitent je účelovo založenou spoločnosťou a v minulosti Emitent nevykonával žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

### (b) Základné údaje o Emitentovi

<b>Obchodné meno:</b>	HB REAVIS Finance SK s. r. o.
<b>Miesto registrácie:</b>	Slovenská republika, obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84029/B
<b>IČO:</b>	47 241 420
<b>Vznik Emitenta:</b>	Emitent vznikol dňa 13. septembra 2012, zápisom do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84029/B.
<b>Doba trvania:</b>	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 6. septembra 2012.
<b>Právna forma a právny poriadok:</b>	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
<b>Sídlo:</b>	Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika
<b>Telefónne číslo:</b>	+ 421 2 58 30 30 00
<b>Základné imanie:</b>	Základné imanie Emitenta je 5 000 EUR a bolo v celom rozsahu splatené.
<b>Zakladateľská listina:</b>	Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 6. septembra 2012 v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Práva a povinnosti spoločníka Emitenta sa riadia zakladateľskou listinou Emitenta, ktorá upravuje základné vzťahy v Spoločnosti. Zakladateľská listina zo dňa 6. septembra 2012 predstavuje jej posledné znenie. Emitent nemá vydané stanovky spoločnosti.
<b>Predmet činnosti:</b>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 4 zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetu podnikania bližšie v odseku 2.5 „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti</i> “
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): <ul style="list-style-type: none"><li>• zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník;</li><li>• zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník; a</li><li>• zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).</li></ul>

(c) **Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta**

Emitent sa počas svojej existencie nikdy neocitol v platobnej neschopnosti. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent neviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb.

Od zverejnenia účtovnej závierky Emitenta, za kalendárny rok 2013 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta.

**2.5 Prehľad podnikateľskej činnosti**

Predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt a finančný leasing.

Emitent je účelovo založenou spoločnosťou a počas doby do splatnosti Dlhopisov nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť, než činnosti súvisiace s vydaním a splácaním Dlhopisov a poskytovaním vnútrogrupinového financovania ďalším osobám v Skupine HB Reavis.

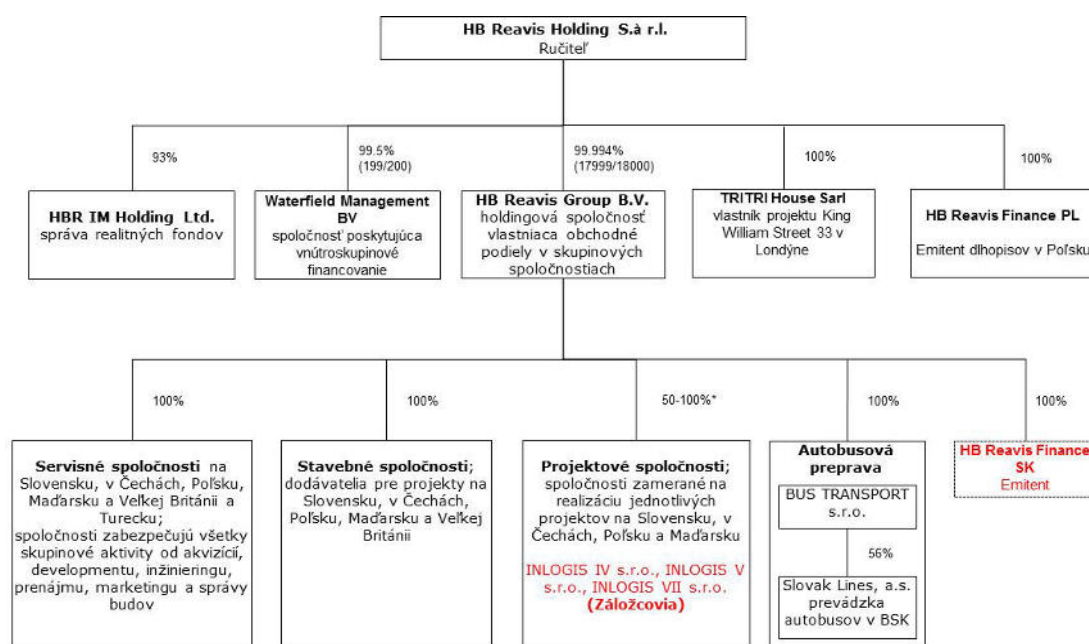
**2.6 Organizačná štruktúra**

(a) **Pozícia Emitenta v skupine**

Emitent je osobou ovládanou Ručiteľom, spoločnosťou HB Reavis Holding S.à r.l. Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť HB Reavis Group B.V., ktorá je osobou ovládanou Ručiteľom, spoločnosťou HB Reavis Holding S.à r.l.

(b) **Organizačná štruktúra skupiny**

Nižšie je zobrazená organizačná štruktúra (vrátane vlastníckych podielov) Skupiny HB Reavis ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu. Podľa konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2013 tvorilo konsolidovaný celok Skupiny HB Reavis 150 dcérskych spoločností vrátane spoločností v spoločných podnikoch. Hlavné funkcie a umiestnenie týchto spoločností je opísané v organizačnej štruktúre. Vzhľadom na rozsah aktivít a projektov Skupiny HB Reavis organizačná štruktúra podlieha priebežným zmenám v súvislosti s organizáciou aktivít Skupiny HB Reavis na jednotlivých trhoch.



\*50% spoločnosti PHVH SOLUTIONS, s.r.o., PHVH SOLUTIONS II, s.r.o., TANGERACO INVESTMENTS LIMITED, Hotel Šachtička a.s., Šachtičky, a.s.; 96.5% Eurovalley, a.s.

Vlastnícké podiely zobrazené v organizačnej štruktúre Skupiny HB Reavis vyššie v tomto odseku odseku 2.6(b) zodpovedajú aj podielom na hlasovacích právach.

**(c) Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny**

Emitent je osobou ovládanou Ručiteľom, spoločnosťou HB Reavis Holding S.à r.l. a to tak, že jediný spoločník Emitenta, spoločnosť HB Reavis Group B.V., so sídlom Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Holandské kráľovstvo, registrovaná v obchodnom registri Obchodnej komory pod vložkou číslo 34286245, je osobou priamo ovládanou Ručiteľom.

Schopnosť Emitenta splácať svoje záväzky z Dlhopisov je vo významnej miere ovplyvnená schopnosťou spoločností zo Skupiny HB Reavis uhradiť svoje záväzky voči Emitentovi.

**2.7 Informácie o trende**

Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho poslednej účtovnej závierky overenej audítorom nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene v jeho vyhlídkach.

Emitentovi ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú známe trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Emitenta.

**2.8 Prognózy a odhady zisku**

Emitent v tomto Prospekte ani inak nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.

**2.9 Riadiace a dozorné orgány**

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta sú konatelia. Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

**(a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov**

*Konatelia Emitenta*

Konatelia sú štatutárnym orgánom Emitenta. V mene spoločnosti konajú vždy dvaja konatelia spoločne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Do pôsobnosti konateľov patrí rozhodovanie o všetkých otázkach Emitenta, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny Emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutia valného zhromaždenia Emitenta vyhradené valnému zhromaždeniu Emitenta. Konatelia najmä konajú (vždy dvaja spoločne) v mene Emitenta ako jeho štatutárny orgán, vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia a plnia ďalšie povinnosti podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľmi Emitenta sú Mgr. Zdenko Kučera, Ing. Jiří Hrbáček a Ing. Peter Pecník. Pracovná kontaktná adresa konateľov je Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika. Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

**Mgr. Zdenko Kučera**

**Funkcia s dňom vzniku:**

Konateľ od 13. septembra 2012

**Vzdelanie, prax a iné**

Mgr. Zdenko Kučera získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v

**relevantné informácie:** študijnom odbore právo na Právnickej fakulte Univerzity Komenského v Bratislave. Od roku 2000 sa venuje výkonu advokácie a je zapísaný do zoznamu advokátov, ktorý vedie Slovenská advokátska komora. V Skupine HB Reavis pôsobí ako manažér právneho oddelenia.

Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Mgr. Zdenko Kučera štatutárnym orgánom v ďalších spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis, ako je AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Piešťany, spol. s r.o., Apollo Business Center III, spol. s r.o., Apollo Business Center V, spol. s r.o., FORUM BC I s. r. o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o., Twin City a.s., UNI - CC s. r. o. a iné.

#### **Ing. Peter Pecník**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Konateľ od 13. júna 2014

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Ing. Peter Pecník získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore právo na Fakulte podnikového manažmentu Ekonomickej Univerzity v Bratislave. Od roku 1997 pôsobil na finančných pozíciách v Tatra banke a.s., Európskej banke pre obnovu a rozvoj, Deloitte Advisory a od roku 2008 pôsobí v Skupine HB Reavis, v súčasnosti ako manažér oddelenia externého financovania.

Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Ing. Peter Pecník štatutárnym orgánom v ďalších spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis, ako je ALISTON Finance I s r.o. a ALISTON Finance II s r.o.

#### **Ing. Jiří Hrbáček**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Konateľ od 13. júna 2014

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Ing. Jiří Hrbáček vyštudoval Vysokú školu ekonomickú v Prahe v odbore medzinárodný obchod. V minulosti pôsobil ako Chief Financial Officer v spoločnosti České Aerolínie, šéf Investičného bankovníctva v spoločnosti Česká spořitelna (Erste Group), šéf firemného financovania v spoločnosti ABN Amro Česká republika aj ako riaditeľ investičného fondu Živnostnenskej banky a člen predstavenstva investičnej spoločnosti vlastnenej Živnostenskou bankou. V Skupine HB Reavis pôsobí na pozícii Chief Financial Officer (CFO).

Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Ing. Jiří Hrbáček štatutárnym orgánom v ďalších spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis, ako je SPC Property Finance, s r.o., SPC Property Finance II, s r.o., HB REAVIS IM Advisor Slovakia s.r.o., BUS TRANSPORT s.r.o. ako aj členom dozornej rady spoločnosti Slovak Lines, a.s. a jej dcérskych spoločností.

#### *Dozorný orgán Emitenta*

Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Emitentovi na základe platných právnych predpisov nevzniká.

#### **(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov**

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami konateľov vo vzťahu k Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

## **2.10 Hlavný spoločník**

### **(a) Kontrola nad Emitentom**

Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť HB Reavis Group B.V., so sídlom Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Holandské kráľovstvo, registrovaná v obchodnom registri Obchodnej komory pod vložkou číslo 34286245. HB Reavis Group B.V. má 100 % podiel na základnom imaní Emitenta.

Konečnú kontrolu nad Emitentom vykonáva Ručiteľ, spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovevodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v luxemburskom obchodnom registri (*the Luxembourg Register of Commerce and Companies*) pod číslom B-156.287. Ručiteľ má priamy podiel viac ako 99 % na základnom imaní HB Reavis Group B.V.

Charakter kontroly Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností HB Reavis Group B.V. spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a príslušných všeobecne záväzných predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností spoločníka Emitenta a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov.

### **(b) Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom**

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dojednania, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania a kontroly nad Emitentom.

## **2.11 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta**

### **(a) Historické finančné údaje**

Za kalendárny rok 2012 končiaci 31. decembra 2012 a za kalendárny rok 2013 končiaci 31. decembra 2013 vypracoval Emitent účtovné závierky zostavené podľa Slovenských účtovných štandardov. Tieto účtovné závierky Emitenta boli overené audítormi. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Emitenta. Uvedené účtovné závierky Emitenta sú uvedené v prílohách 1 a 2 tohto Prospektu.

Emitent nemá povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo – IFRS, ani sa k dátumu tohto Prospektu nerozhodol o zostavovaní účtovných závierok podľa IFRS a ani žiadne účtovné závierky podľa IFRS nezverejnil.

Emitent nemá povinnosť zostavovať priebežné účtovné závierky a ani sa k dátumu tohto Prospektu nerozhodol o zostavovaní priebežných účtovných závierok a žiadne také závierky ani nezverejnil.

Keďže Emitent vznikol dňa 13. septembra 2012, nie sú k dispozícii žiadne porovnávacie údaje Emitenta za rok 2011, a preto ich Emitent v tomto Prospekte neuvádza.

Finančné údaje Emitenta vyplývajúce z uvedených účtovných závierok sú nasledovné:

<b>Výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia</b>		
<i>v celých EUR</i>	<b>Historické finančné údaje</b>	
	<b>Za rok končiaci</b>	
	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	(auditované)	(auditované)
Tržby z predaja tovaru		
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru		
<b>Obchodná marža</b>		
<b>Výroba</b>		
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb		
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-)		
Aktivácia		
<b>Výrobná spotreba</b>	<b>7 044,0</b>	<b>1 284,0</b>
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok		14,0
Služby	7 044,0	1 270,0
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>-7 044,0</b>	<b>-1 284,0</b>
Osobné náklady		
Mzdové náklady		
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva		
Náklady na sociálne poistenie		
Sociálne náklady		
Dane a poplatky	33,0	
Odpisy a opravné položky k dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku		
Tržby z predaja majetku a materiálu		
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu		
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti		
Ostatné náklady na hospodársku činnosť		
Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)		
Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)		
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>-7 077,0</b>	<b>-1 284,0</b>
Tržby z predaja cenných papierov a podielov		
Predané cenné papiere a podiely		
Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke v spoločnosti s podstatným vplyvom		
Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov		
Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku		
Výnosy z krátkodobého finančného majetku		
Náklady na krátkodobý finančný majetok		
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií		
Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie		
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku		
Výnosové úroky		
Nákladové úroky		
Kurzové zisky		
Kurzové straty		



Ostatné výnosy z finančnej činnosti		
Ostatné náklady na finančnú činnosť	84,0	
Prevod finančných výnosov		
Prevod finančných nákladov		
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>-84,0</b>	<b>-</b>
<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením</b>	<b>-7 161,0</b>	<b>-1 284,0</b>
Daň z príjmov z bežnej činnosti		
- splatná		
- odložená		
<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení</b>	<b>-7 161,0</b>	<b>-1 284,0</b>
Mimoriadne výnosy		
Mimoriadne náklady		
<b>Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením</b>		
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti		
- splatná		
- odložená		
<b>Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení</b>		
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>-7 161,0</b>	<b>-1 284,0</b>
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom		
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-7 161,0</b>	<b>-1 284,0</b>

#### Výkaz finančnej pozície

v celých EUR	Historické finančné údaje	
	Za rok končiaci	
	31.12.2013 (auditované)	31.12.2012 (auditované)
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>3 699,0</b>	<b>86,0</b>
<b>Neobežný majetok</b>	-	-
<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet</b>	-	-
Aktivované náklady na vývoj		
Softvér		
Oceniteľné práva		
Goodwill		
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok		
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok		
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok		
<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pozemky		
Stavby		
Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí		
Pestovateľské celky trvalých porastov		
Základné stádo a ťažné zvieratá		
Ostatný dlhodobý hmotný majetok		
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok		
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok		
Opravná položka k nadobudnutému majetku		
<b>Dlhodobý finančný majetok súčet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke		
Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom		
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely		

Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku		
Ostatný dlhodobý finančný majetok		
Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok		
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok		
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok		
<b>Obežný majetok</b>	<b>3 699,0</b>	<b>86,0</b>
<b>Zásoby súčet</b>	-	-
Materiál		
Nedokončená výroba a polotovary		
Výrobky		
Zvieratá		
Tovar		
Poskytnuté preddavky na zásoby		
<b>Dlhodobé pohľadávky súčet</b>	-	-
Pohľadávky z obchodného styku		
Čistá hodnota zákazky		
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku		
Pohľadávky voči spoločníkom členom a združeniu		
Iné pohľadávky		
Odložená daňová pohľadávka		
<b>Krátkodobé pohľadávky súčet</b>	-	-
Pohľadávky z obchodného styku		
Čistá hodnota zákazky		
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku		
Pohľadávky voči spoločníkom členom a združeniu		
Sociálne poistenie		
Daňové pohľadávky		
Iné pohľadávky		
<b>Finančné účty súčet</b>	<b>3 699,0</b>	<b>86,0</b>
Peniaze	85,0	86,0
Účty v bankách	3 614,0	
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok		
Krátkodobý finančný majetok		
Obstarávaný krátkodobý finančný majetok		
<b>Časové rozlíšenie</b>	-	-
Náklady budúcich období dlhodobé		
Náklady budúcich období krátkodobé		
Príjmy budúcich období dlhodobé		
Príjmy budúcich období krátkodobé		

**Výkaz finančnej pozície**

<i>v celých EUR</i>	<b>Za rok končiaci</b>	
	<b>31.12.2013</b> (auditované)	<b>31.12.2012</b> (auditované)
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY</b>	<b>3 699,0</b>	<b>86,0</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>-3 445,0</b>	<b>-1 284,0</b>
<b>Základné imanie súčet</b>	<b>5 000,0</b>	<b>-</b>
Základné imanie	5 000,0	5 000,0
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely		
Zmena základného imania		
Pohľadávky za upísané vlastné imanie		-5 000,0
<b>Kapitálové fondy súčet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emisné ážio		
Ostatné kapitálové fondy		
Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov		
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov		
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín		
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení		
<b>Fondy zo zisku súčet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zákonný rezervný fond		
Nedeliteľný fond		
Štatutárne fondy a ostatné fondy		
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-1 284,0</b>	<b>-</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov		
Neuhradená strata minulých rokov	-1 284,0	
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</b>	<b>-7 161,0</b>	<b>-1 284,0</b>
<b>Závazky</b>	<b>7 144,0</b>	<b>1 370,0</b>
<b>Rezervy</b>	<b>1 188,0</b>	<b>204,0</b>
Rezervy zákonné dlhodobé		
Rezervy zákonné krátkodobé	1 188,0	204,0
Ostatné dlhodobé rezervy		
Ostatné krátkodobé rezervy		
<b>Dlhodobé záväzky súčet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dlhodobé záväzky z obchodného styku		
Čistá hodnota zákazky		
Dlhodobé nevyfakturované dodávky		
Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		
Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku		
Dlhodobé prijaté preddavky		
Dlhodobé zmenky na úhradu		
Vydané dlhopisy		
Záväzky zo sociálneho fondu		
Ostatné dlhodobé záväzky		
Odložený daňový záväzok		
<b>Krátkodobé záväzky súčet</b>	<b>5 856,0</b>	<b>1 066,0</b>
Záväzky z obchodného styku	5 856,0	1 066,0

Čistá hodnota zákazky		
Nevyfakturované dodávky		
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku		
Závazky voči spoločníkom a združeniu		
Závazky voči zamestnancom		
Závazky zo sociálneho poistenia		
Daňové záväzky a dotácie		
Ostatné záväzky		
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Bankové úvery súčet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Bankové úvery dlhodobé		
Bežné bankové úvery		
<b>Časové rozlíšenie súčet</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Výdavky budúcich období dlhodobé		
Výdavky budúcich období krátkodobé		
Výnosy budúcich období dlhodobé		
Výnosy budúcich období krátkodobé		

#### Prehľad peňažných tokov

(v celých EUR)

	2013 (auditované)	2012 (auditované)
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)</b>	<b>-7 161</b>	<b>-1 284</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	0	0
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	984	204
Úrokové náklady (netto)	0	0
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>-6 177</b>	<b>-1 080</b>
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	4 790	1 066
Iné	0	0
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>-1 387</b>	<b>-14</b>
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-1 387</b>	<b>-14</b>

<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie fin. investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	5 000	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	100
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
<b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>3 613</b>	<b>86</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	86	0
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>3 699</b>	<b>86</b>

#### Výkaz zmien vo vlastnom imaní za obdobie od 1.januára 2013 do 31.decembra 2013 (v celých EUR)

Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia				Stav na konci účtovného obdobia
	Prírastky	Úbytky	Presuny		
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-5 000	0	5 000	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 284	-1 284
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 284	-7 161	0	1 284	-7 161
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-1 284</b>	<b>-7 161</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>-3 445</b>

#### Výkaz zmien vo vlastnom imaní za obdobie od 1.januára 2012 do 31.decembra 2012 (v celých EUR)

Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia				Stav na konci účtovného obdobia
	Prírastky	Úbytky	Presuny		
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	-5 000	0	0	-5 000
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-1 284	0	0	-1 284
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>0</b>	<b>-1 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 284</b>

#### (b) Súdne, správne a arbitrážne konania

Emitent ku dňu, ku ktorému bol vyhotovený tento Prospekt neviduje, že by bol účastníkom akéhokoľvek súdneho, správneho alebo rozhodcovského konania a ani si nie je vedomý, že by takéto konanie hrozilo.

(c) **Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta**

Emitent vyhlasuje, že od poslednej účtovnej závierky Emitenta zostavenej za kalendárny rok 2013 nedošlo k žiadnej podstatnej zmene v jeho finančnej alebo obchodnej situácii.

**2.12 Významné zmluvy**

Emitent neeviduje žiadne významné zmluvy, ktoré by mohli viesť k vzniku záväzkov alebo nároku, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Po vydaní Dlhopisov Emitent poskytne získané prostriedky iným spoločnostiam v Skupine HB Reavis ako vnútrogrupinové financovanie, pričom tieto budú dokumentované zmluvami o pôžičke. Niektoré podmienky týchto zmlúv upravujú Emisné podmienky. Emitent nepredpokladá uzatvorenie iných významných zmlúv, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

**2.13 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov**

V článku 2 „Údaje o Emitentovi“ neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcov.

**2.14 Dokumenty k nahliadnutiu**

V Pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 hod je možné nahliadnuť v sídle Emitenta, Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) zakladateľská listina Emitenta;
- (b) účtovná závierka Emitenta vrátane príloh za kalendárny rok 2012;
- (c) účtovná závierka Emitenta vrátane príloh za kalendárny rok 2013;
- (d) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

Všetky uvedené dokumenty v odsekoch (a), (b) a (c) budú tiež zverejnené na webovom sídle Emitenta [www.hbreavis.com/hbreavisfinancesk](http://www.hbreavis.com/hbreavisfinancesk).

**2.15 Upozornenia**

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte vychádzajú z finančných výkazov zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov. Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.

Pri uvádzaní informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent vynaložil všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent nemôže zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, jeho finančnej situácie, okruhu jeho podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent nemôže úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

### 3. ÚDAJE O RUČITEĽOVI

#### 3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tomto článku 3 „Údaje o Ručiteľovi“ je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 420, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84029/B, v mene ktorej konajú Ing. Jiří Hrbáček, konateľ a Mgr. Zdenko Kučera, konateľ.

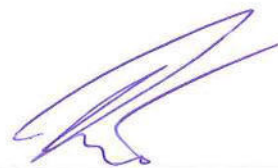
Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tomto článku 3 „Údaje o Ručiteľovi“ v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 13. augusta 2014.

HB REAVIS Finance SK s. r. o.



Ing. Jiří Hrbáček  
konateľ



Mgr. Zdenko Kučera  
konateľ

#### 3.2 Zákonní audítori

##### (a) Audítori Ručiteľa za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa za kalendárny rok končiaci sa 31. decembra 2013 a za kalendárny rok končiaci sa 31. decembra 2012, obe zostavené v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi IFRS, overila spoločnosť PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, so sídlom 400 Route d'Esch, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (Luxembourg Trade and Companies register) pod číslom B 65477. Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok nie sú v tomto Prospekte žiadne iné údaje overené audítorom.

Výrok audítora k účtovnej závierke za rok 2013 bol bez výhrad. Výrok audítora k účtovnej závierke za rok 2012 bol s výhradou, keďže predstavenstvo Ručiteľa nesúhlasilo so zverejnením konečnej osoby kontrolujúcej Ručiteľa v tejto účtovnej závierke. Presné znenie tejto výhrady bolo: „V rozpore s požiadavkami IAS 24: Zverejnenie o spriaznených osobách, manažment nezverejnil meno konečnej osoby kontrolujúcej HB Reavis Holding S.à r.l. v priloženej konsolidovanej účtovnej závierke. Okrem toho, podľa paragrafu 19 (c) ISA 705 sme nezverejnili identitu konečnej ovládajúcej osoby v našej Správe audítora, keďže nám v tom bránia slovenské právne predpisy o ochrane osobných údajov.“ Táto výhrada nemala vplyv na presnosť finančných údajov v účtovnej závierke za rok 2012.

##### (b) Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

V priebehu účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v zmysle vyššie uvedených konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie konsolidovanej účtovnej závierky.

#### 3.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Ručiteľovi sú uvedené v článku 1 „Rizikové faktory“.

### 3.4 Informácie o Ručiteľovi

#### (a) História a vývoj Ručiteľa

Ručiteľ je spoločnosť, ktorá bola založená a sídli v Luxembursku. Spoločnosť bola založená 20. októbra 2010 v súlade s predpismi platnými v Luxemburgu za účelom majetkovej konsolidácie spoločností historicky patriacich do Skupiny HB Reavis pod jednotnú kontrolu Ručiteľa. Od roku 2010 je Ručiteľ osobou kontrolujúcou Skupinu HB Reavis a zároveň osobou, za ktorú sú zostavené konsolidované finančné výkazy Skupiny HB Reavis.

#### Hlavné míľniky v histórii Skupiny HB Reavis:

1993	<ul style="list-style-type: none"><li>Založenie skupiny HB Reavis ako realitnej agentúry</li></ul>
1996	<ul style="list-style-type: none"><li>Dokončenie prvého realitného developmentu skupiny – kancelárskej budovy „Bratislava Business Center I-II“, prvej modernej kancelárskej budovy v Bratislave</li></ul>
1999	<ul style="list-style-type: none"><li>Predaj kancelárskej budovy „Bratislava Business Center I-II“ spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG - prvá inštitucionálna realitná transakcia na Slovensku</li></ul>
2001	<ul style="list-style-type: none"><li>Otvorenie doteraz najväčšieho projektu (v hodnotovom vyjadrení) Skupiny HB Reavis – obchodného centra Aupark Shopping Center Bratislava</li></ul>
2006	<ul style="list-style-type: none"><li>Akvízia 50 % projektu Aupark Shopping Center Bratislava skupinou Rodamco</li></ul>
2007	<ul style="list-style-type: none"><li>Hodnota čistého imania Skupiny HB Reavis presiahla 500 miliónov EUR</li><li>Skupina HB Reavis vstupuje na medzinárodný trh – otvorenie kancelárií v Prahe a v Budapešti</li><li>Maarten J. Hulshoff, bývalý generálny riaditeľ skupiny Rodamco, nastúpil do Skupiny HB Reavis ako nevýkonný riaditeľ (non-executive director)</li></ul>
2008	<ul style="list-style-type: none"><li>Otvorenie kancelárie vo Varšave</li></ul>
2009	<ul style="list-style-type: none"><li>Dokončenie kancelárskeho projektu Apollo Business Center III-V, ktorý spolu s projektom Apollo Business Center I-II vytvoril jeden z najväčších kancelárskych komplexov v strednej Európe</li></ul>
2010	<ul style="list-style-type: none"><li>Zavedenie celoskupinovej environmentálnej certifikácie v súlade so štandardom BREEAM pre všetky budúce projekty</li><li>Dokončenie prvého realitného projektu mimo Slovenska (Logistické Centrum Lovosice, Česká republika)</li><li>Akvízia prvého projektu vo Varšave</li></ul>
2011	<ul style="list-style-type: none"><li>Spustenie prvého realitného fondu HBR CE REIF (registrovaného v Luxemburgu) s vkladom piatich aktív developovaných Skupinou HB Reavis</li><li>Predaj dvoch aktív, Aupark Shopping Center Bratislava (50 %) a Aupark Tower Bratislava, v hodnote 240 miliónov EUR</li></ul>
2012	<ul style="list-style-type: none"><li>Dokončenie prvého kancelárskeho projektu v Prahe (River Garden I.)</li><li>Akvízia a začatie výstavby prvého projektu v Maďarsku (Váci Corner Offices)</li><li>Suma prenajímateľnej plochy v plánovaných projektoch vo Varšave dosiahla úroveň 330 000 m<sup>2</sup> (vrátane „vľajkového“ projektu Chmielna Business Center)</li></ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"><li>Dokončenie prvého kancelárskeho projektu vo Varšave (Konstruktorska Business Center)</li><li>Predaj dvoch aktív, Apollo Business Center IV a Aupark Shopping Center Žilina, v hodnote 167 miliónov EUR</li></ul>



2014

(do konca  
mája)

- Dokončenie kancelárskeho projektu vo Varšave (Gdanski Business Center, prvá fáza)
- Predaj projektu City Business Center III-V

(b) **Základné údaje o Ručiteľovi**

<b>Obchodné meno:</b>	HB Reavis Holding S.à r.l.
<b>Miesto registrácie:</b>	Luxemburské veľkovojsvodstvo, spoločnosť registrovaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovojsvodstva pod číslom B156287 ( <i>Luxembourg Registre de Commerce et des Societes</i> )
<b>Identifikačné číslo:</b>	B156287
<b>Vznik Ručiteľa:</b>	20. októbra 2010
<b>Doba trvania:</b>	Ručiteľ bol založený na neobmedzenú dobu.
<b>Spôsob založenia:</b>	Spoločníkmi Ručiteľa pred notárom Luxemburského veľkovojsvodstva
<b>Právna forma a právny poriadok:</b>	Súkromná spoločnosť s obmedzeným ručením ( <i>Société à responsabilité limitée</i> ) založená a existujúca podľa práva Luxemburské veľkovojsvodstvo
<b>Sídlo:</b>	46A, Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovojsvodstvo
<b>Telefónne číslo:</b>	+352 42 71 71-3158
<b>Základné imanie:</b>	12 500 EUR
<b>Zakladateľské dokumenty:</b>	Spoločenská zmluva
<b>Predmet činnosti:</b>	<p>Nadobúdanie majetkových účastí, a to v akejkoľvek podobe v luxemburských a zahraničných spoločnostiach a všetky iné formy investovania, nadobúdania kúpou, upisovaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom ako aj prevod vlastníctva predajom, výmenou alebo akýmkoľvek iným spôsobom cenných papierov a správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účastí.</p> <p>Získavanie pôžičiek akoukoľvek formou a v akejkoľvek podobe vrátane emitovania akcií a obligácií.</p> <p>Poskytovanie ručenia a pôžičiek alebo iným spôsobom poskytovanie pomoci spoločnostiam, v ktorých má Ručiteľ priamu alebo nepriamu majetkovú účasť alebo spoločnostiam, ktoré sú súčasťou tej istej skupiny spoločností ako je samotný Ručiteľ.</p> <p>Vykonávanie akejkoľvek obchodnej, priemyselnej alebo finančnej činnosti, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jeho predmetu činnosti.</p>
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť</b>	Zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915

(c) **Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa**

Ručiteľ sa počas svojej existencie nikdy neocitol v platobnej neschopnosti. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Ručiteľ neviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby (t.j. mimo Skupiny HB Reavis) vydané Ručiteľom a ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy.

Od zverejnenia účtovnej závierky Ručiteľa za kalendárny rok 2013 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

**(d) Významné investície**

Skupina HB Reavis uskutočnila akvizície nových pozemkov za účelom realizácie developerských projektov vo výške 143 miliónov EUR v roku 2012 a vo výške 77,6 miliónov EUR v roku 2013. Akvizície nových pozemkov v rokoch 2012 a 2013 sa uskutočnili najmä vo Varšave, Prahe, Budapešti a Londýne.

Investičné výdavky v rokoch 2012 a 2013 smerovali najmä do projektov Forum Business Center (Bratislava), River Garden Office I (Praha), Konstruktorska Business Center (Varšava), River Garden Office II/III (Praha), Vaci Corner Offices (Budapešť), Metronom Business Center (Praha), Gdanski Business Center I (Varšava) a Postepu 14 (Varšava). V roku 2012 boli investičné výdavky celkom 86,5 miliónov EUR a v roku 2013 celkom 112,6 milióna EUR.

**3.5 Prehľad podnikateľskej činnosti**

**(a) Predmet činnosti**

Podľa čl. A.2. zakladateľského dokumentu Ručiteľa je predmetom činnosti Ručiteľa nadobúdanie majetkových účastí, a to v akejkoľvek podobe v luxemburských a zahraničných spoločnostiach a všetky iné formy investovania, nadobúdania kúpou, upisovaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom ako aj prevod vlastníctva predajom, výmenou alebo akýmkoľvek iným spôsobom cenných papierov a správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účastí; získavanie pôžičiek akoukoľvek formou a v akejkoľvek podobe vrátane emitovania akcií a obligácií; poskytovanie ručenia a pôžičiek alebo iným spôsobom poskytovanie pomoci spoločnostiam, v ktorých má Ručiteľ priamu alebo nepriamu majetkovú účasť alebo spoločnostiam, ktoré sú súčasťou tej istej skupiny spoločností ako je samotný Ručiteľ a vykonávanie akejkoľvek obchodnej, priemyselnej alebo finančnej činnosti, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jeho predmetu činnosti.

Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis a sám nevykonáva významnú podnikateľskú činnosť.

**(b) Hlavné činnosti**

Skupina HB Reavis bola založená v roku 1993 ako realitná agentúra. Spoločnosť si veľmi rýchlo uvedomila nedostatok moderných kancelárskych priestorov v Bratislave a stala sa priekopníkom tohto segmentu na bratislavskom trhu, keď v roku 1996 dokončila a odovzdala do užívania prvú modernú kancelársku budovu v Bratislave – Bratislava Business Center I-II (BBC I-II). S týmto projektom je spojený aj ďalší míľnik slovenského realitného trhu - v roku 1999 Skupina HB Reavis predala projekt BBC I-II rakúskej realitnej spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG čím zrealizovala prvú inštitucionálnu realitnú transakciu na Slovensku. Projekt BBC I-II sa stal pre Skupinu HB Reavis odrazovým mostíkom k výstavbe ďalších moderných kancelárskych priestorov v bývalej priemyselnej zóne Bratislavy (Prievozská ulica) a k vytvoreniu modernej mestskej „business“ štvrte. K dnešnému dňu Skupina HB Reavis dokončila a odovzdala do užívania v rámci Bratislavy vyše 270 tis. m<sup>2</sup> moderných kancelárskych priestorov a je vedúcou developerskou skupinou v segmente kancelárskych priestorov v Bratislave s 30 až 35 % podielom na celkovej prenajímateľnej kancelárskej ploche A štandardu v meste. Skupina HB Reavis stojí aj za úspešným retailovým konceptom AUPARK, ktorý po uvedení na bratislavskom trhu v roku 2001 (obchodné centrum AUPARK Bratislava) rozšírila aj do ďalších troch regionálnych slovenských miest (Piešťany, Žilina, Košice).

Počas svojej vyše 20-ročnej histórie Skupina HB Reavis dokončila a úspešne odovzdala do užívania nájomcov 21 projektov v celkovej veľkosti viac ako 700 000 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy v troch krajinách (Slovensko, Česká Republika, Poľsko). Skupina HB Reavis má hlavné sídlo v Luxemburgu

a v súčasnosti aktívne pôsobí v piatich krajinách - na Slovensku, v Českej Republike, Poľsku, Maďarsku a vo Veľkej Británii. Skupina HB Reavis má kanceláriu aj v Istanbule v Turecku, avšak na tomto trhu ku dňu zostavenia tohto Prospektu neinvestovala do žiadneho realitného projektu. Kancelária Skupiny HB Reavis v Chorvátsku bola zatvorená na konci roku 2013.

Skupina HB Reavis prevádzkuje plne integrovaný developerský model, čím sa odlišuje od väčšiny konkurenčných developerov v regióne strednej Európy. Integrovaný model umožňuje Skupine HB Reavis pokryť všetky fázy developerského procesu - od akvizície pozemku, cez plánovací a povoľovací proces, stavebnú realizáciu a komercializáciu až po vlastný asset management a konečný predaj projektu.

Skupina HB Reavis získala mnoho ocenení za udržateľný development a nákladovo efektívny spôsob adresovania potrieb nájomcov vo svojich projektoch. Skupina HB Reavis sa ako jedna z prvých developerských skupín v strednej Európe rozhodla uplatňovať pre svoje projekty environmentálny štandard BREEAM a od roku 2010 sa environmentálny štandard BREEAM uplatňuje pre všetky projekty Skupiny HB Reavis vo výstavbe a v prípravnej fáze.

Podľa rebríčka dokončených projektov (rozhodujúcim kritériom je súčet plôch dokončených projektov), zverejnenom v rešpektovanom odbornom periodiku EU Property v marci 2014 sa Skupina HB Reavis umiestnila na 16. mieste v rámci európskych developerov (posun zo 17. miesta v rebríčku zverejnenom v marci 2013).

#### **Štruktúra developerského modelu Skupiny HB Reavis**

<b>Podnikateľská línia</b>	Realitný development	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akvizícia pozemkov</li> <li>• Projektový management</li> <li>• Konceptuálny design</li> <li>• Povoľovacie konanie</li> <li>• Leasing</li> </ul>
	Správa nehnuteľností	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Správa a management nehnuteľností</li> <li>• Facility management</li> </ul>
	Investičný management realitných aktív	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Predaje projektov</li> <li>• Získavanie kapitálu</li> <li>• Investičný management realitných fondov</li> </ul>
<b>Podporné línie</b>	Generálny dodávateľ pre výstavbu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektová a technická dokumentácia</li> <li>• Obstarávanie stavebných dodávok</li> <li>• Stavebný management</li> </ul>
	Zdieľané služby	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financovanie</li> <li>• Marketing</li> <li>• IT</li> <li>• Právne služby</li> <li>• Ľudské zdroje</li> </ul>

#### **(c) Obchodná stratégia**

Skupina HB Reavis pripravuje výstavbu 20 rozsiahlych projektov v krajinách svojho pôsobenia s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 1 milión m<sup>2</sup>, pričom tieto projekty sú v rôznych štádiách prípravy, plánovania, povoľovacieho konania alebo výstavby.

V súčasnosti má Skupina HB Reavis vo fáze výstavby 6 projektov v štyroch krajinách s celkovou prenajímateľnou plochou 186,5 tis. m<sup>2</sup>, ktoré budú dokončené v rokoch 2014 a 2016.

### Projekty vo výstavbe

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované stavebné dokončenie	Prenajímateľná plocha (tis. m2)	Súčasný stav
<b>Poštepu 14 Business Center</b>	kancelárie	Varšava, Poľsko	2015	34,4	Projekt vo výstavbe
<b>Gdanski Business Center II.</b>	kancelárie	Varšava, Poľsko	2016	50,9	Projekt vo výstavbe
<b>River Garden II-III</b>	kancelárie	Praha, Česká republika	2014	25,5	Projekt vo výstavbe*
<b>Metronom Business Center</b>	kancelárie	Praha, Česká republika	2015	33,5	Projekt vo výstavbe
<b>Váci Corners Offices</b>	kancelárie	Budapešť, Maďarsko	2014	21,1	Projekt vo výstavbe*
<b>33 King William</b>	kancelárie	Londýn, Veľká Británia	2016	21,3	Projekt vo výstavbe
<b>Spolu</b>				<b>186,5</b>	

\*projekt stavebne dokončený, prebieha príprava priestorov nájomcov s plánovaným odovzdaním nájomcom v roku 2014

### Hlavné projekty v príprave (okrem projektov vo výstavbe)

Projekt	Segment	Lokalita	Plánovaná výstavba	Prenajímateľná plocha (tis. m2)
<b>Poľsko</b>				
<b>West Station Business Center I-II (spoločne s PKP)</b>	kancelárie	Varšava, Poľsko	2014-2017	64,0
<b>Chmielna Business Center I-III</b>	kancelárie	Varšava, Poľsko	2015-2017	95,7
<b>Slovensko</b>				
<b>Twin City shopping center</b>	maloobchod	Bratislava, Slovensko	2016-2019	61,2
<b>Twin City South</b>	kancelárie	Bratislava, Slovensko	2014-2024	158,4
<b>Alfa Park</b>	kancelárie	Bratislava, Slovensko	2016-2023	175,8
<b>Česká republika</b>				
<b>Apollo Business Center Brno I-II</b>	kancelárie	Brno, Česká Republika	2016-2018	51,8
<b>Aupark Hradec Králové</b>	maloobchod	Hradec Králové, Česká republika	2014-2016	24,4
<b>Aupark Brno I-II</b>	maloobchod	Brno, Česká republika	2016-2020	72,5
<b>Multimodálne Logistické Centrum Ostrava-Mošnov</b>	logistika	Ostrava-Mošnov, Česká republika	2016-2020	216,9

#### (d) Hlavné trhy

Hlavné trhy, na ktorých Skupina HB Reavis pôsobí, sú Slovenská republika, Česká republika, Poľsko, Maďarsko a Veľká Británia. Kancelárie Skupiny HB Reavis sa okrem sídla Ručiteľa v Luxemburgu,

Luxemburské veľkovoľvodstvo nachádzajú aj v Bratislave, Prahe, Varšave, Budapešti a Londýne. Skupina HB Reavis má kanceláriu aj v Istanbule, Turecko, pričom na tomto trhu ku dňu zostavenia tohto Prospektu Skupina HB Reavis neinvestovala do žiadneho realitného projektu.

### ***Situácia na trhu nehnuteľností v hlavných mestách strednej Európy a vo Veľkej Británii***

Makroekonomická situácia na trhoch strednej Európy (Slovensko, Maďarsko, Česká republika a Poľsko) bola ovplyvnená viacerými rizikami. Poľsko, Maďarsko a Slovensko síce zaznamenali v roku 2013 mierny nárast HDP (hrubého domáceho produktu) na úrovni 1,6 %, 1,1 % a 0,9 %, avšak HDP Českej republiky poklesol o 0,9 %. Od začiatku roku 2014 sa situácia na uvedených trhoch začala mierne zlepšovať, pričom rýchlejší nárast HDP (v medziročnom porovnaní) bol ťahaný najmä vplyvom silnejšieho domáceho dopytu (Slovensko a Poľsko) a priemyselnej produkcie (Maďarsko a Česká republika).

V roku 2013 bolo na relevantných trhoch strednej Európy (Bratislava, Budapešť, Praha a Varšava) dokončených 416 tis. m<sup>2</sup> prenajímateľných kancelárskych plôch, pričom celková prenajímateľná plocha v kancelárskom segmente na týchto trhoch dosiahla 11,8 milióna. To predstavuje medziročný nárast o 1,5 %. Nárast prenajímateľnej kancelárskej plochy počas roku 2013 vo Varšave, Prahe a Budapešti dosiahol 7,8 %, 2,7 % a 0,9 %, pričom v Bratislave došlo k poklesu o 1,6 %. Tento vývoj odzrkadľuje situáciu v strednej Európe pričom najväčší podiel na celkovej kancelárskej ploche v strednej Európe predstavuje varšavský trh s 35 %, nasledovaný trhom v Budapešti (27 %), v Prahe (25 %) a v Bratislave (13 %).

Neobsadenosť kancelárskych priestorov v hlavných mestách krajín strednej Európy sa pohybovala v prvom štvrtroku 2014 v rozpätí medzi 12,2 % (Varšava) a 18,5 % (Budapešť). Neobsadenosť kancelárskych plôch vzrástla na všetkých trhoch krajín strednej Európy s výnimkou Bratislavy, kde neobsadenosť mierne poklesla.

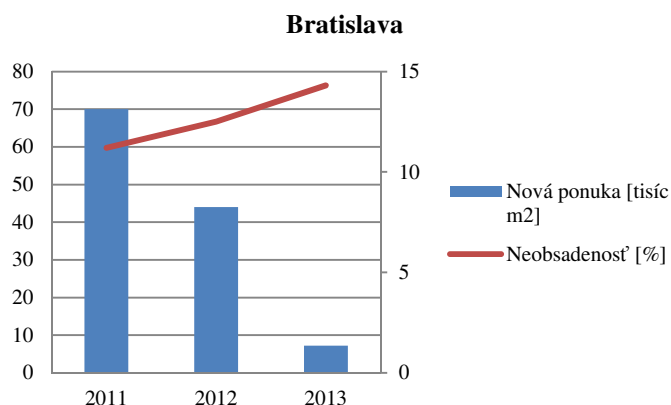
Situácia na londýnskom trhu kancelárskych priestorov je v súčasnosti ovplyvnená najmä zlepšujúcou sa makroekonomickou klímou vo Veľkej Británii, silným dopytom zo strany nájomcov (nárast dopytu najmä zo strany nájomcov z telekomunikačného sektora) ako aj relatívne obmedzenou ponukou nových kancelárskych priestorov v centre Londýna najmä z pohľadu nájomcov požadujúcich väčšiu plochu. Tieto faktory prispeli k vytvoreniu tlaku na nárast nájomného, pričom na štyroch z piatich významných kancelárskych lokalít v Londýne (City, Midtown, Southbank, West End) došlo k nárastu nájomného o viac ako 30 % pri porovnaní rokov 2009 a 2014. Dopyt po prenajímateľných kancelárskych plochách je ťahaný najmä sektorom technológií, médií a telekomunikácií (18 % celkového dopytu) a finančným sektorom (17 %).

### ***Slovenská republika***

Skupina HB Reavis v súčasnosti spravuje kancelárske, obchodné a logistické projekty, ktoré sa nachádzajú v Bratislave, Svätom Jure, Piešťanoch, Košiciach a Malom Šariši.

Skupina HB Reavis pripravuje výstavbu projektov kancelárskych a obchodných projektov v Bratislave, Trenčíne a Košiciach, pričom rozsahom najvýznamnejšími projektmi sú multifunkčný projekt Twin City v Bratislave a kancelársky projekt Alfa Park, na petržalskej strane Dunaja. V súčasnosti sú projekty pripravované v rámci povolovacích konaní.

Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Bratislave je zobrazený v grafe č. 1



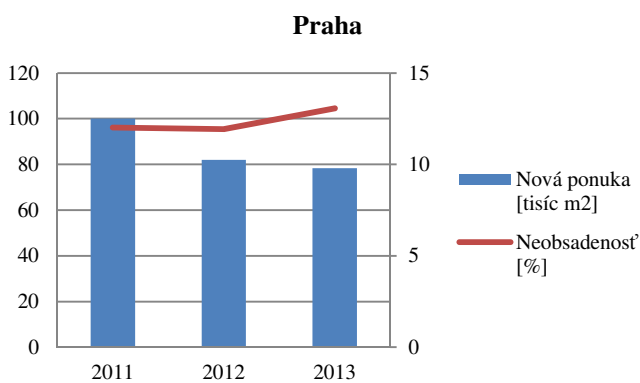
### *Česká republika*

Skupina HB Reavis doteraz postavila, prenajala a spravuje v Českej republike dva logistické projekty, LC Lovosice (43,4 tis. m<sup>2</sup> prenajíateľnej plochy) a LC Mošnov (14,3 tis. m<sup>2</sup> prenajíateľnej plochy) a kancelársky projekt v Prahe – River Garden I (19,3 tis. m<sup>2</sup> prenajíateľnej plochy).

Ku dňu zostavenia tohto Prospektu, Skupina HB Reavis dokončuje priestory pre nájomníkov v kancelárskom projekte River Garden II/III v Prahe – Karlíne a vo výstavbe je kancelársky projekt Metronom BC v Prahe, časť Nové Butovice.

Zároveň Skupina HB Reavis pripravuje výstavbu obchodného centra v Hradci Králové, kancelárskeho projektu a obchodného centra v Brne a disponuje zásobníkom pozemkov pre výstavbu logistických objektov v lokalite Ostrava – Mošnov.

Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Prahe je zobrazený v grafe č. 2.

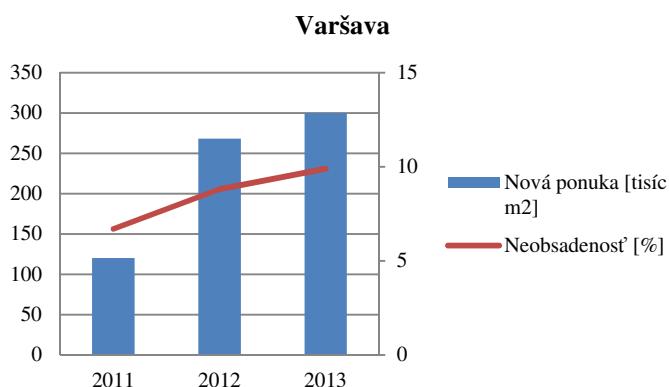


### *Poľsko*

Skupina HB Reavis vstúpila na poľský trh v roku 2010 akvizíciou pozemku v časti Varšavy, Mokotow-Sluzewiec. Aktivity Skupiny HB Reavis sa sústredili takmer výlučne na kancelárske projekty vo Varšave. Výstavba prvého kancelárskeho projektu – Konstruktorska BC (48,0 tis. m<sup>2</sup> prenajíateľnej plochy) – bola ukončená v roku 2013. Projekt je v súčasnosti vo vlastníctve a správe Skupiny HB Reavis.

Ku dňu zostavenia tohto Prospektu mala Skupina HB Reavis vo výstavbe projekt Postepu 14 a projekt Gdanski BC, druhá fáza. V príprave boli kancelárske projekty Varšava – Západná stanica a projekt v centre Varšavy, pri ulici Chmielna.

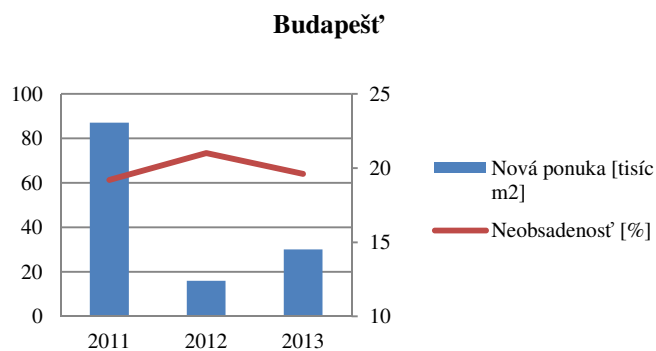
Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností vo Varšave je zobrazený v grafe č. 3



### **Maďarsko**

Skupina HB Reavis vstúpila na maďarský trh v roku 2012 akvizíciou pozemku v Budapešti. Výstavba prvého kancelárskeho projektu – Vaci Corner Offices – bola ku dňu zostavenia tohto Prospektu ukončená s výnimkou zhotovenia vnútorného vybavenia priestorov pre nájomcov. Projekt je v súčasnosti vo vlastníctve a správe Skupiny HB Reavis.

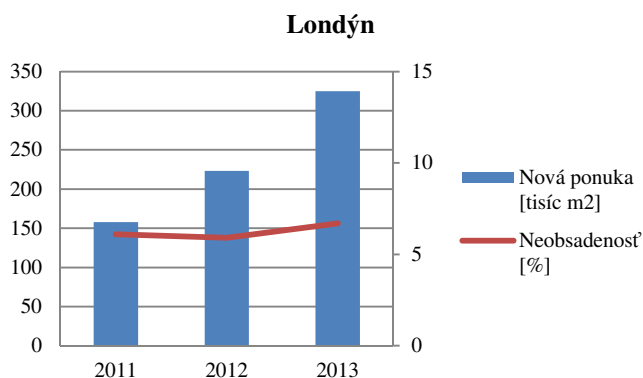
Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Budapešti je zobrazený v grafe č. 4



### **Veľká Británia**

Skupina HB Reavis vstúpila na londýnsky trh nehnuteľností v roku 2013 akvizíciou pozemku s názvom „33 King William Street“ v londýnskej časti City, pričom súčasťou prevzatia pozemku boli aj povolenia na výstavbu kancelárskeho projektu. Demolácia existujúcej nehnuteľnosti na pozemku 33 King William Street začala v lete 2014, pričom začiatok výstavby novej kancelárskej budovy je plánovaný na jar 2015.

Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Londýne je zobrazený v grafe č. 5



Okrem vyššie spomenutých projektov, Skupina HB Reavis aktívne monitoruje a posudzuje akvizičné príležitosti na vyššie spomenutých trhoch a Turecku s cieľom zvýšiť podiel svojich developerských aktivít. V tejto súvislosti sa tiež navyšuje počet zamestnancov v lokálnych pobočkách Skupiny HB Reavis.

### 3.6 Organizačná štruktúra

#### (a) Pozícia Ručiteľa v skupine

Ručiteľ je najvyššou konsolidujúcou a ovládajúcou entitou spoločnosť v rámci Skupiny HB Reavis. Ručiteľ je spoločnosť, ktorá bola založená v roku 2010 a má sídlo v Luxemburgu.

#### (b) Organizačná štruktúra skupiny

Organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis je uvedená v časti 2.6(b) tohto Prospektu.

#### (c) Závislosť Ručiteľa od subjektov zo skupiny

Ručiteľ je hlavnou kontrolujúcou spoločnosťou konsolidovanej Skupiny HB Reavis. Nakoľko Ručiteľ sám nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť, konsolidovaná ekonomická a finančná výkonnosť Ručiteľa je závislá od ekonomickej a finančnej výkonnosti ním ovládaných spoločností v rámci Skupiny HB Reavis.

### 3.7 Informácie o trende

Emitent vyhlasuje, že od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa overenej audítorom nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhládok.

Emitentovi ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú známe trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Ručiteľa.

### 3.8 Prognózy a odhady zisku

Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

### 3.9 Riadiace a dozorné orgány

Ručiteľ je spoločnosťou s ručením obmedzeným (*Société à responsabilité limitée*) založenou a existujúcou podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva. Ručiteľ je riadený predstavenstvom zloženým z manažérov typu A, B a C. Za spoločnosť konajú vždy manažér typu A spoločne



s manažérom typu B alebo osoba/osoby, ktorým bolo manažérom typu A spoločne s manažérom typu B vydané a uznesením predstavenstva udelené plnomocenstvo na konkrétne úkony.

Ručiteľ nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Ručiteľovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(a) **Členovia riadiacich a dozorných orgánov**

**Jean Jacques Josset**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér A od 31. mája 2013

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Jean Jacques Josset získal vysokoškolský titul v oblasti komerčného práva na Univerzite Picardie Jules Verne, Amiens vo Francúzsku. V súčasnosti pracuje na pozícii Client Services Director na oddelení Real Estate Services / Legal Department spoločnosti TMF Luxembourg S.A. Pred príchodom do TMF Luxembourg S.A. (v roku 2007) zastával funkciu Senior Corporate Officer v spoločnosti Sociétés Européenne de Banque S.A. (patriacej do skupiny Intesa-Sanpaolo).

**Jack Mudde**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér A od 3. júla 2013

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Jack Mudde získal vysokoškolský titul v oblasti práva na Erasmus University of Rotterdam, v Holandskom kráľovstve a vysokoškolský titul v oblasti práva a ekonomie na International School of Law and Economics v Hamburgu, Ghente a Manchestri. V súčasnosti je na pozícii Deputy Managing Director v spoločnosti TMF Luxembourg S.A. Pred príchodom do TMF Luxembourg S.A. zastával funkcie vo viacerých spoločnostiach ako sú napr. Equity Trust Co. S.A. (Luxembourg) alebo Amaco (v Holandsku aj na ostrove Curacao).

**Gérald Welvaert**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér A od 11. apríla 2014

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Gérald Welvaert získal titul Master v obchodných a finančných vedách na ICHEC v Bruseli a v oblasti rozpočtového riadenia na Solvay Business School v Bruseli. V real estate oblasti aktívne pôsobí od roku 2004, pričom v súčasnosti pôsobí na pozícii Client Services Director na oddelení Client Administration Department spoločnosti TMF Luxembourg S.A.

**Neil Fleming Ross**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér C od 11. apríla 2014

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Neil Fleming Ross získal vysokoškolský titul v oblasti obchodu na Edinburgh University v Škótsku. Je členom Inštitútu autorizovaných účtovníkov v Škótsku. V súčasnosti pôsobí ako nezávislý manažér pre spoločnosti v oblasti real estate. V minulosti pôsobil napríklad v spoločnosti Sanne Group (Luxembourg) SA na pozícii riaditeľ, v spoločnosti HERMES REIM v Londýne na pozícii riaditeľ a v spoločnosti Abu Dhabi Investment Authority, Spojené Arabské Emiráty na pozícii Finančný manažér.

---

**Pavel Trenka**

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér B od 11. apríla 2014

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Pavel Trenka vyštudoval ekonómiu na Ekonomickej Univerzite v Bratislave. Pred nástupom do Skupiny HB Reavis (v roku 2007) pôsobil ako Associate Partner v poradenskej spoločnosti McKinsey & Company, kde radil klientom prevažne z oblastí financií a rýchloobrátkového spotrebiteľského tovaru.

---

**Ivan Chrenko**

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér B od 27. decembra 2010

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Ivan Chrenko je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny HB Reavis.

---

**Marcel Sedlák**

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér B od 20. októbra 2010

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Marcel Sedlák vyštudoval právo na Právnickej Fakulte Univerzity Komenského v Bratislave. Je dlhoročným riadiacim pracovníkom v spoločnostiach Skupiny HB Reavis (od roku 2001). Pred príchodom do Skupiny HB Reavis pôsobil ako senior právnik v poprednej slovenskej právnej kancelárii.

---

**Maarten J. Hulshoff**

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér C od 20. októbra 2010

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Maarten J. Hulshoff vyštudoval ekonómiu na Erasmus Univesity of Rotterdam, v Holandskom kráľovstve. V súčasnosti pôsobí ako člen predstavenstva spoločností Brit Insurance Holdings N.V., Damen Shipyards Group a Wilhelmina Aleida Foundation a členom dozorných rád spoločností Goedland a Westplan Investments. V minulosti pôsobil na viacerých popredných manažérskych pozíciách, okrem iného aj ako Chief Executive Officer v spoločnosti Rodamco Europe NV a predseda predstavenstva v spoločnosti NCM Holding (premenovaná na Atradius), jedného z troch najväčších poisťovateľov kreditného rizika na svete.

---

**Michaël Watrin**

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér A od 11. apríla 2014

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Michaël Watrin získal vysokoškolské vzdelanie v oblasti riadenia spoločností. V súčasnosti pôsobí na pozícii Team Leader v spoločnosti TMF Luxembourg S.A. na oddelení Client Administration Department. Do roku 2006 pôsobil ako asistent manažér v spoločnosti Fastnet Luxembourg – CACEIS.

---

**Jiří Hrbáček**

**Funkcia s dňom vzniku:** Manažér B od 11. apríla 2014

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:** Jiří Hrbáček vyštudoval Vysokú školu ekonomickú v Prahe v odbore medzinárodný obchod. V minulosti pôsobil ako Chief Financial Officer v spoločnosti České Aerolínie, šéf Investičného bankovníctva v spoločnosti Česká spořitelna (Erste Group), šéf firemného financovania v spoločnosti ABN Amro Česká republika aj ako riaditeľ investičného fondu Živnostenskej banky a člen predstavenstva investičnej spoločnosti vlastnenej Živnostenskou bankou.

## Villiam Pančík

---

**Funkcia s dňom vzniku:**

Manažér C od 11. apríla 2014

**Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:**

Viliam Pančík je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny HB Reavis.

**(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov**

Emitent nemá vedomosť o strete záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľa.

**3.10 Hlavný spoločník****(a) Kontrola nad Ručiteľom**

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia tohto Prospektu je hlavným spoločníkom Ručiteľa spoločnosť Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorá vlastní viac než 90 % podielu na základnom imaní Ručiteľa. Kennesville Holdings Limited zároveň vykonáva kontrolu nad Ručiteľom.

Charakter kontroly nad Ručiteľom zo strany jeho hlavného spoločníka vyplýva z titulu jeho práv spoločníka a vlastníckych práv. Kontrolné mechanizmy vykonávania vlastníckych práv hlavného spoločníka Ručiteľa a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov.

**(b) Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Ručiteľom**

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dojednania, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania a kontroly nad Ručiteľom.

**3.11 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa****(a) Historické finančné údaje**

Za rok končiaci 31. decembra 2012 a za rok končiaci 31. decembra 2013 vypracoval Ručiteľ konsolidované účtovné závierky zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo – IFRS. Tieto konsolidované účtovné závierky Ručiteľa boli overené audítormi. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Ručiteľa. Uvedené konsolidované účtovné závierky Ručiteľa sú uvedené v prílohách 3 a 4 tohto Prospektu.

Ručiteľ nemá povinnosť zostavovať priebežné účtovné závierky a ani sa k dátumu tohto Prospektu nerozhodol o zostavovaní priebežných účtovných závierok a žiadne také závierky ani nezverejnil.

Finančné údaje Ručiteľa vyplývajúce z uvedených konsolidovaných účtovných závierok sú nasledovné:

## Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia

(v miliónoch EUR)	Historické finančné údaje		
	31/12/2013 auditované	31/12/2012 auditované	31/12/2011 auditované*
Výnosy z prenájmu a obdobné výnosy z investícií v nehnuteľnostiach	75,7	69,3	74,2
Prevádzkové náklady priamo súvisiace s prevádzkou investícií v nehnuteľnostiach	-24,0	-20,8	-19,9
<b>Čisté výnosy plynúce z prevádzky investícií v nehnuteľnostiach</b>	<b>51,7</b>	<b>48,5</b>	<b>54,3</b>
Zisk/(strata) z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	68,5	45,5	55,3
Zisk z predaja majetku	12,3	-	33,7
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	13,7	13,4	14,0
Ostatné prevádzkové výnosy	12,5	12,2	14,1
Mzdy a ostatné zamestnanecké benefity	-16,0	-12,0	-16,3
Náklady na pohonné hmoty	-3,0	-3,3	-3,5
Odpisy a amortizácia	-3,9	-5,3	-5,5
Ostatné prevádzkové náklady	-32,8	-34,1	-34,2
<b>Zisk z prevádzkovej činnosti</b>	<b>103,0</b>	<b>64,9</b>	<b>111,9</b>
Výnosové úroky	1,0	0,7	1,4
Nákladové úroky	-15,2	-13,0	-15,5
Kurzový zisk (strata), netto	-8,6	6,9	-5,6
Ostatné prevádzkové výnosy	0,2	4,1	1,0
Ostatné prevádzkové náklady	-1,5	-1,0	-1,2
Finančné náklady, netto	-24,1	-2,3	-19,9
<b>Zisk pred zdanením</b>	<b>78,9</b>	<b>62,6</b>	<b>92,0</b>
Splatná daň z príjmov	-2,2	-1,5	-3,4
Odložená daň z príjmov	3,3	-7,9	-1,9
Daň z príjmov, netto	1,1	-9,4	-5,3
<b>Zisk za účtovné obdobie</b>	<b>80,0</b>	<b>53,2</b>	<b>86,7</b>
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
Položky, ktoré môžu byť následne reklasifikované ako zisk alebo strata			2,3
Precenenie zahraničných účastí na menu účtovnej závierky	-9,2	3,0	-2,5
<b>Súhrnný zisk za účtovné obdobie</b>	<b>70,8</b>	<b>56,2</b>	<b>86,5</b>
Zisk za účtovné obdobie pripadajúci na:			
- Akcionárov Spoločnosti	79,2	53,0	85,1
- Vlastníkov nekontrolných podielov	0,8	0,2	1,6
Zisk za účtovné obdobie	80,0	53,2	86,7
Súhrnný zisk za účtovné obdobie pripadajúci na:			
- Vlastníkov Spoločnosti	70,0	56,0	84,9
- Vlastníkov nekontrolných podielov	0,8	0,2	1,6
<b>Súhrnný zisk za účtovné obdobie</b>	<b>70,8</b>	<b>56,2</b>	<b>86,5</b>

\*Z dôvodu zmeny štruktúry vykazovania vybraných položiek konsolidovaného výkazu o súhrnnom výsledku hospodárenia Ručiteľa (ďalej len „výkaz“) v roku 2013 a za účelom získania porovnateľnej bázy výkazu za roky 2011-2013, bola štruktúra a vybrané položky výkazu za roky 2011 a 2012 spätne upravená na porovnateľnú bázu, čím sa výkaz za roky 2011 a 2012 mierne odlišuje od výkazu, ktorý boli súčasťou účtovnej závierky za rok 2012 a ktorý tvorí prílohu tohto Prospektu. Úprava údajov za rok 2012 bola ako súčasť účtovnej závierky za rok 2013 overená audítorom. Úprava údajov za rok 2011 nie je overená audítorom. Uvedené úpravy sa týkajú nasledujúcich položiek: Tržby z prevádzkovania verejnej dopravy, Ostatné prevádzkové

výnosy, Zamestnanecké benefity, Náklady na pohonné hmoty, Odpisy a amortizácia a Ostatné prevádzkové náklady. Úprava štruktúry a vybraných položiek výkazu nemajú vplyv na celkový účtovný výsledok.

## Konsolidovaný výkaz finančnej pozície

(v miliónoch EUR)	Historické finančné údaje		
	Za rok končiaci		
	31.12.2013 (auditované)	31.12.2012 (auditované)	31.12.2011 (auditované)
<b>MAJETOK</b>			
Dlhodobý majetok			
Pozemky, budovy a zariadenia	25,9	31,5	33,8
Investície v nehnuteľnostiach - v používaní	648,4	691,2	697,6
Investície v nehnuteľnostiach - vo výstavbe	607,9	515,6	298,6
Nehmotný majetok	1,7	2,1	2,5
Pohľadávky a poskytnuté úvery	16,1	11,8	13,8
Odložená daňová pohľadávka	8,0	13,4	-
Ostatný dlhodobý majetok	3,6	1,1	5,7
Dlhodobý majetok súčet	1 311,6	1 266,7	1 052,0
Krátkodobý majetok			
Dlhodobý majetok určený na predaj	122,8	78,0	-
Zásoby	3,8	3,9	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	42,7	38,9	52,7
Finančné deriváty a ostatný finančný majetok	-	0,2	2,1
Preddavky na daň z príjmu	-	4,0	-
Ostatný majetok	1,6	1,1	0,9
Peniaze a peňažné ekvivalenty	47,6	47,6	141,8
	95,7	95,7	201,3
Krátkodobý majetok súčet	218,5	173,7	201,3
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>1 530,1</b>	<b>1 440,4</b>	<b>1 253,3</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE</b>			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akcia)	-	-	-
Emisné ážio	651,2	660,6	643,6
Výsledok hospodárenia minulých rokov	196,8	117,6	78,4
Oceňovacie rozdiely z precenenia na menu účtovnej závierky	-8,7	0,5	-2,5
Vlastné imanie pripadajúce na podiely akcionárov	839,3	778,7	719,5
Vlastné imanie pripadajúce na nekontrolné podiely	18,3	17,5	17,3
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE</b>	<b>857,6</b>	<b>796,2</b>	<b>736,8</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>			
Dlhodobé záväzky			
Úvery dlhodobé	382,1	349,6	245,0
Odložený daňový záväzok	45,2	71,2	57,5
Ostatné záväzky	12,9	15,6	15,2
Dlhodobé záväzky súčet	440,2	436,4	317,7
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priraditeľné k dlhodobému majetku	79,5	33,1	-

určenému na predaj

Úvery krátkodobé	84,9	104,9	112,8
Závazky z obchodného styku a iné záväzky	41,2	44,2	59,5
Výnosy budúcich období	13,6	13,2	14,1
Daňové záväzky	13,1	12,4	12,4
	152,8	174,7	198,8
Krátkodobé záväzky súčet	232,3	207,8	198,8
<b>SPOLU ZÁVÄZKY</b>	<b>672,5</b>	<b>644,2</b>	<b>516,5</b>
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>	<b>1 530,1</b>	<b>1 440,4</b>	<b>1 253,3</b>

<b>Konsolidovaný výkaz peňažných tokov</b>			
<i>(v miliónoch EUR)</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Zisk pred zdanením	78,9	62,6	92,0
Úpravy o:			
Odpisy a amortizácia	4,7	6,1	6,2
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	-68,5	-45,5	-55,3
Zisk/strata z predaja nehnuteľností	-12,3	-	-33,7
Výnosové úroky	-1,0	-0,7	-1,4
Nákladové úroky	15,2	13,0	15,5
Ostatné nepeňažné prevádzkové (náklady)/výnosy	0,7	-0,6	0,3
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	9,3	7,3	
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu	27,0	27,6	23,6
<b>Zmena stavu pracovného kapitálu:</b>			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	-5,8	5,5	-18,2
Zníženie/(zvýšenie) zásob	0,1	-0,1	0,1
Zníženie/(zvýšenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	-5,3	-5,5	13,7
Zvýšenie/(zníženie) derivátov a ostatných fin. nástrojov	-	1,9	-0,7
Peňažné toky z transakcií	16,0	29,4	18,5
Zaplatené úroky	-10,5	-9,8	-8,9
Prijaté úroky	1,0	0,7	1,4
Dane z príjmov(zaplatené)/prijaté späť	2,5	-5,5	-3,4
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>9,0</b>	<b>14,8</b>	<b>7,6</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	-7,9	-3,5	-3,3
Nákup investičného majetku	-77,6	-143,0	
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	-112,6	-86,5	-101,7
Preddavky zaplatené na investičný majetok	-1,6	-	
Príjmy z predaja investičného majetku	-	5,2	3,0
Príjmy z predaja dcérskych spoločností očistené o peňažné prostriedky predaných dcérskych spoločností	76,1	10,7	138,8
Príjmy z predaja ostatných investícií	-	-	0,3
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek spriazneným osobám	-	-	-13,9
Obstaranie nehmotného majetku	-	-0,1	
Príjmy z pôžičiek od spriaznených strán	-0,3	0,4	
Peňažné prostriedky s ktorými má Skupina obmedzené právo	-	-1,5	

disponovať			
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-123,9</b>	<b>-218,3</b>	<b>23,2</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>			
Príjmy z úverov a pôžičiek	206,8	147,9	110,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek	-81,7	-29,8	-67,1
Kúpa menšinových podielov	-	-12,5	-
Príjmy z predaja menšinových podielov	-	-	10,3
Vklady vlastníkov	-	17,0	-
Vyplatené dividendy	-8,9	-13,8	-19,7
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>116,2</b>	<b>108,8</b>	<b>34,4</b>
<b>Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>1,3</b>	<b>-94,7</b>	<b>65,2</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	47,1	141,8	76,6
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia</b>	<b>48,4</b>	<b>47,1</b>	<b>141,8</b>
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			-
- Peňažné prostriedky s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať	1,5	1,5	
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	-2,3	-1,0	
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu obdobia</b>	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>	<b>141,8</b>

#### Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci k 31.decembru 2012

	Prípadajúci na vlastníkov spoločnosti						
	Zákl. imanie (Pozn.16)	Emisné ážio (Pozn.16)	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu	
<i>(v miliónoch EUR)</i>							
<b>Stav k 1. januáru 2011</b>	-	663,3	-	-	663,3	19,2	682,5
Zisk za účtovné obdobie	-	-	85,1	-	85,1	1,6	86,7
Ostatný súhrnný zisk	-	-	2,3	-2,5	-0,2	-	-0,2
<b>Celkový súhrnný zisk</b>	-	-	<b>87,4</b>	<b>-2,5</b>	<b>84,9</b>	<b>1,6</b>	<b>86,5</b>
Kúpa podielu bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti od spriaznenej strany <sup>(1)</sup>	-	-	-9,0	-	-9,0	-3,5	-12,5
Peňažné prostriedky zaplatené vlastníkom, netto	-	-19,7	-	-	-19,7	-	-19,7
<b>Stav k 31. decembru 2011</b>	-	<b>643,6</b>	<b>78,4</b>	<b>-2,5</b>	<b>719,5</b>	<b>17,3</b>	<b>736,8</b>

Zisk za účtovné obdobie	-	-	53,0	-	53,0	0,2	53,2
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	3,0	3,0	-	3,0
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu	-	-	53,0	3,0	56,0	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	-	17,0	-	-	17,0	-	17,0
Schválené dividendy	-	-	-13,8	-	-13,8	-	-13,8
<b>Stav k 31. decembru 2012</b>	-	<b>660,6</b>	<b>117,6</b>	<b>0,5</b>	<b>778,7</b>	<b>17,5</b>	<b>796,2</b>

#### Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci k 31.decembru 2013

(v miliónoch EUR)	Prípadajúci na vlastníkov spoločnosti				Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Zákl. imanie (Pozn.16)	Emisné ážio (Pozn.16)	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov			
<b>Stav k 1. januáru 2012</b>	-	<b>643,6</b>	<b>78,4</b>	<b>-2,5</b>	<b>719,5</b>	<b>17,3</b>	<b>736,8</b>
Zisk za účtovné obdobie	-	-	53,0	-	53,0	0,2	53,2
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	3,0	3,0	-	3,0
Celkový súhrnný zisk	-	-	53,0	3,0	56,0	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	-	17,0	-	-	17,0	-	17,0
Schválené dividendy	-	-	-13,8	-	-13,8	-	-13,8
<b>Stav k 31. decembru 2012</b>	-	<b>660,6</b>	<b>117,6</b>	<b>0,5</b>	<b>778,7</b>	<b>17,5</b>	<b>796,2</b>
Zisk za účtovné obdobie	-	-	79,2	-	79,2	0,8	80,0
Ostatné súhrnné straty	-	-	-	-9,2	-9,2	-	-9,2
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu	-	-	79,2	-9,2	70,0	0,8	70,8
Schválené dividendy	-	-9,4	-	-	-9,4	-	-9,4
<b>Stav k 31. decembru 2013</b>	-	<b>651,2</b>	<b>196,8</b>	<b>-8,7</b>	<b>839,3</b>	<b>18,3</b>	<b>857,6</b>



**(b) Súdne, správne a arbitrážne konania**

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia tohto Prospektu, Ručiteľ nie je a za obdobie posledných 12 mesiacov nebol účastníkom žiadneho súdneho konania, správneho konania ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný negatívny vplyv na finančnú situáciu Ručiteľa.

**(c) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa**

V období od poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa zostavenej za kalendárny rok končiaci sa 31. decembrom 2013 do dňa zostavenia tohto Prospektu došlo k nižšie uvedeným zmenám vo finančnej situácii Ručiteľa resp. Skupiny HB Reavis.

Skupina HB Reavis podpísala počas prvých štyroch mesiacov roka 2014 dve úverové zmluvy na financovanie developerských aktivít v Budapešti a Varšave v celkovej sume 67,8 miliónov EUR.

V marci 2014 predala Skupina HB Reavis podiely v projektovej spoločnosti vlastniacej kancelárske budovy City Business Center III – V na Karadžičovej ulici v Bratislave.

**3.12 Významné zmluvy**

Emitent neeviduje žiadne významné zmluvy v rámci Skupiny HB Reavis okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny HB Reavis a nemá uzavreté zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nároku, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia.

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupina HB Reavis uzatvára zmluvy týkajúce sa externého financovania, zmluvy o predaji podielov v projektových spoločnostiach tretím stranám, zmluvy o zhotovení diela v rámci výstavby realizovaných projektov, zmluvy o nájme, zmluvy o správe nehnuteľností, poisťné zmluvy platné počas výstavby a týkajúce sa poistenia majetku a zmluvy o poskytovaní rôznych služieb.

**3.13 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov**

Makroekonomické údaje uvedené v odseku 3.5(d) „Hlavné trhy“ pochádzajú od Eurostatu.

V odseku 3.5(d) „Hlavné trhy“, časť „Situácia na trhu nehnuteľností v hlavných mestách strednej Európe a vo Veľkej Británii“ použil Emitent údaje od nasledovných tretích strán: Jones Lang LaSalle, Deloitte Real Estate a Estates Gazette.

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa vedomia Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Emitent ale nemôže zaručiť presnosť a správnosť takto reprodukováných informácií.

V článku 3 „Údaje o Ručiteľovi“ neboli použité vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

**3.14 Opis Ručiteľského vyhlásenia**

Ručiteľ sa na základe Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný

vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

Pre účely Ručiteľského vyhlásenia sa za „Zabezpečené záväzky“ považujú (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzkov zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a úrokový výnos Dlhopisov, a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom a Emisnými podmienkami a bude Prospekt a Emisné podmienky dodržiavať a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov.

Ručiteľ vykoná každú platbu na základe Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Majiteľa Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Majiteľa Dlhopisov.

Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovevodstva účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej pre účely tohto odseku len „Deň výplaty“). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty nevyžadovali resp. akú by obdržal ak by sa v prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp. je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení ďalej vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že (i) je oprávnený platne vystaviť Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia, (ii) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie

Ručiteľského vyhlásenia, a (iii) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom. Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Kópia podpísaného vyhotovenia Ručiteľského vyhlásenia je uvedená ako príloha 5 tohto Prospektu.

### **3.15 Dokumenty k nahliadnutiu**

V Pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 hod je možné nahliadnuť v sídle Emitenta, Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) zakladateľská listina a stanovky Ručiteľa;
- (b) konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa vrátane príloh za kalendárny rok 2012;
- (c) konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa vrátane príloh za kalendárny rok 2013; a
- (d) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

Dokument uvedený v odseku (c) bude tiež zverejnený na webovom sídle Emitenta [www.hbreavis.com/hbreavisfinancesk](http://www.hbreavis.com/hbreavisfinancesk). Okrem toho bude v Určenej prevádzkarni Administrátora v uvedenom čase prístupný k nahliadnutiu originál Ručiteľského vyhlásenia.

### **3.16 Upozornenia**

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Ručiteľa uvedené v Prospekte vychádzajú z finančných výkazov zostavených podľa Medzinárodných účtovných štandardov (IFRS). Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.

Pri uvádzaní informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent vynaložil všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent nemôže zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Ručiteľa, jeho finančnej situácie, okruhu jeho podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta alebo Ručiteľa týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent ani Ručiteľ nemôže úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

#### 4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

##### 4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tomto článku 4 „Údaje o cenných papieroch“ ako aj v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 420, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84029/B, v mene ktorej konajú Ing. Jiří Hrbáček, konateľ a Mgr. Zdenko Kučera, konateľ.

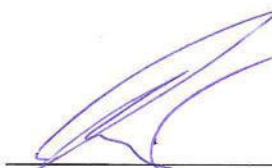
Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tomto článku 4 „Údaje o cenných papieroch“ ako aj v celom Prospekte v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 13. augusta 2014.

HB REAVIS Finance SK s. r. o.



Ing. Jiří Hrbáček  
konateľ



Mgr. Zdenko Kučera  
konateľ

##### 4.2 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Dlhopisom sú uvedené v článku 1 „Rizikové faktory“.

##### 4.3 Základné informácie

###### (a) Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke

Emitent na základe Zmluvy o upísaní poverí spoločnosť Československá obchodná banka, a.s. a spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s. ako Vedúcich manažérov, aby za podmienok a v súlade s ustanoveniami Zmluvy o upísaní, každý oddelene k Dátumu emisie upísal a kúpil alebo zabezpečil upísanie a kúpu Dlhopisov. Emitent, v súlade s Emisnými podmienkami, tiež poveril spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., činnosťami Kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

Okrem toho každý Záložca a spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, 823 37 Bratislava, Slovenská republika, v postavení Agentu pre zabezpečenie uzavreli Záložnú zmluvu, ktorou sa zriadilo Zabezpečenie vo forme záložného práva k existujúcim Nehnuteľnostiam (t.j. s výnimkou Budúcich stavieb). Povinnosti Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k Majiteľom Dlhopisov sú uvedené v Emisných podmienkach. Kópia podpísanej Záložnej zmluvy tvorí prílohu 6 tohto Prospektu.

Niektoré aspekty vzťahu Emitenta a Agentu pre zabezpečenie budú upravené v Zmluve s Agentom pre zabezpečenie, v ktorej Agent pre zabezpečenie vyjadrí aj svoj súhlas byť viazaný povinnosťami uvedenými v tomto Prospekte. Agent pre zabezpečenie má postavenie spoločného a nerozdielného veriteľa a Majitelia Dlhopisov poverujú Agentu pre zabezpečenie výkonom ich práv podľa Emisných podmienok v súvislosti so Zabezpečením.

Ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkolvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu/ponuku.

**(b) Dôvody ponuky a použitie výťažku z Emisie**

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 300 000 EUR) je poskytnutie financovania spoločnostiam v Skupine HB Reavis.

**4.4 Popis a podmienky Dlhopisov**

Dlhopisy sa riadia emisnými podmienkami, ktoré boli zverejnené v Hospodárskych novinách dňa 13. augusta 2014 (ďalej len **Emisné podmienky**).

V tejto časti Prospektu sa ďalej v záujme plnej informovanosti investorov uvádza doslovný prepis zverejnených Emisných podmienok.

**EMISNÉ PODMIENKY DLHOPISOV HB REAVIS 2019**

Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou splatné v roku 2019 v celkovom objeme 30 000 000 EUR, ISIN: SK4120010166 séria 01 (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**), ktoré sú vydávané spoločnosťou HB REAVIS Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 241 420, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 84029/B (ďalej len **Emitent**), sa riadia týmito emisnými podmienkami (ďalej len **Emisné podmienky**).

**1. PRÁVNE PREDPISY UPRAVUJÚCE VYDANIE DLHOPISOV**

Dlhopisy sú vydané v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**).

Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 29. júla 2014 a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 28. júla 2014.

**2. DRUH CENNÉHO PAPIERA, NÁZOV, CELKOVÁ MENOVIÁ HODNOTA A EMISNÝ KURZ**

Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis má názov Dlhopis HB REAVIS 2019.

Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je 30 000 000 EUR (slovom tridsať miliónov eur).

Emisný kurz Dlhopisov predstavuje 99,713 % ich menovitej hodnoty (ďalej len **Emisný kurz**).

**3. PODOBA, FORMA, MENOVIÁ HODNOTA, SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV**

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, Bratislava 814 80, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č. 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) podľa zákona č. 566/2001 Z. z., o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Dlhopisy budú vydané v mene euro v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 100 000 EUR (slovom jednototísic eur) (ďalej len **Menovitá hodnota**), v počte najviac 300 (slovom tristo) kusov.

Dátum emisie Dlhopisov je stanovený na 26. augusta 2014 (ďalej len **Dátum emisie**). Dlhopisy budú vydané k Dátumu emisie. Peňažné prostriedky na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatenie výnosov z Dlhopisov budú zabezpečené výkonom podnikateľskej činnosti Emitenta a realizáciou výnosov z nej plynúcich.

Dlhopisy nebudú vydávané na základe verejnej ponuky a budú ponúkané v Slovenskej republike obmedzenému okruhu vopred známych investorov (najmä inštitucionálnych), ktorých počet nepresiahne 150 (slovom jednostopäťdesiat), prostredníctvom Vedúcich manažérov (ako sú definovaní nižšie), ktorí obstarávajú pre Emitenta umiestnenie Dlhopisov a s tým súvisiace služby.

Emitent najneskôr k Dátumu emisie požiadava o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, Bratislava 811 06, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č. 117/B (ďalej len **BCPB**).

#### 4. VÝMENNÉ A PREDKUPNÉ PRÁVA A PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

S Dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva.

Majiteľ Dlhopisu má najmä v súlade s týmito Emisnými podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov, vyplatenie úrokového výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce zo Zabezpečenia (ako je tento pojem definovaný nižšie).

Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené, s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze a práv vykonávaných výlučne Agentom pre zabezpečenie v súlade s týmito Emisnými podmienkami.

#### 5. MAJITELIA DLHOPISOV

Majiteľom Dlhopisov sa rozumie osoba, na ktorej účte majiteľa v Centrálnom depozitári alebo na účte majiteľa vedenom členom Centrálného depozitára sú Dlhopisy evidované, alebo ktorá je ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len **Majiteľ Dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa Dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa Dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.

Pokiaľ platné právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanovia inak, Emitent a Administrátor budú pokladať každého Majiteľa Dlhopisov za ich oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmito Emisnými podmienkami.

#### 6. PREVOD DLHOPISOV

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu vykonaného Centrálnym depozitárom alebo členom Centrálného depozitára alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie Centrálny depozitár.

S výnimkou Agentu pre zabezpečenie nebol ustanovený spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov alebo akýkoľvek iný zástupca Majiteľov Dlhopisov.

## 7. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA Z DLHOPISOV

Závazky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia podľa týchto Emisných podmienok), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

## 8. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Dlhopisov Majiteľom Dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a vyplácať úrokové výnosy v súlade s týmito Emisnými podmienkami.

## 9. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV A AGENT PRE ZABEZPEČENIE

### 9.1 Zabezpečenie Dlhopisov

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené:

- (a) ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovevodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísanej v luxemburskom obchodnom registri (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslom B-156.287 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**); a
- (b) záložným právom prvého poradia v prospech Agentu pre zabezpečenie k Nehnutelnostiam (ďalej len **Zabezpečenie Nehnutelnosťami**);

(Ručenie a Zabezpečenie Nehnutelnosťami ďalej aj **Zabezpečenie**).

### 9.2 Ručenie

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo uskutočnené Ručiteľom tak, že nadobudne účinnosť najneskôr k Dátumu emisie. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní, vrátane akéhokoľvek potenciálneho dlhu Emitenta voči niektorému z Majiteľov Dlhopisov vyplývajúceho z novej neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne. Závazky z Ručiteľského vyhlásenia zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Rovnopis Ručiteľského vyhlásenia je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni (ako je tento pojem definovaný nižšie) Administrátora.

### 9.3 Zabezpečenie Nehnutelnosťami a Agent pre zabezpečenie

Majitelia Dlhopisov sú zastúpení Agentom pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného a nerozdielneho veriteľa s každým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov.

Emitent sa rozhodol zabezpečiť splatenie Dlhopisov Zabezpečením Nehnutelnosťami s pomocou inštitútu Agenta pre zabezpečenie, ktorý je zmluvne zaviazaný vyplatiť výťažok z realizácie Zabezpečenia Nehnutelnosťami Administrátorovi za účelom jeho výplaty Majiteľom Dlhopisov v rozsahu nesplneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie Nehnutelnosťami sa zriaďuje v prospech Agenta pre zabezpečenie.

Zabezpečenie Nehnutelnosťami, s výnimkou Budúcich stavieb, bude účinne zriadené najneskôr jeden Pracovný deň pred Dátumom emisie zápisom do katastra nehnuteľností. Zabezpečenie akoukoľvek Budúcou stavbou (záložným právom prvého poradia v prospech Agenta pre zabezpečenie), bude účinne zriadené na základe výzvy Agenta pre zabezpečenie príslušnému Záložcovi keď výstavba Budúcej stavby bude v takom stave, že je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia Budúcej stavby a takáto rozostavaná Budúca stavba je spôsobilá byť zapísaná do katastra nehnuteľností a môže k nej byť zriadené záložné právo.

Každý Majiteľ Dlhopisu vyjadruje akýmkoľvek spôsobom nadobudnutia Dlhopisu (t.j. najmä upísaním, kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisu) svoj súhlas (i) s tým, že Agent pre zabezpečenie je v postavení spoločného a nerozdielneho veriteľa ohľadom peňažných záväzkov z Dlhopisov voči nemu a teda, že Agent pre zabezpečenie má svoje vlastné a nezávislé právo žiadať Emitenta o plnenie peňažných záväzkov z Dlhopisov v čase ich splatnosti, (ii) aby Agent pre zabezpečenie vykonával všetky práva, právomoci a oprávnenia, ktoré vyplývajú z týchto Emisných podmienok, Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie), (iii) s uzavretím Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Záložnej zmluvy a (iv) že k výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami je oprávnený len Agent pre zabezpečenie.

#### (a) Opis Nehnutelností

Nehnutelnosti pozostávajú z:

##### (i) Pozemkov:

- parcelné číslo 5354/20, o výmere 35 970 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy;
- parcelné číslo 5355, o výmere 8 165 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady;
- parcelné číslo 5353/33, o výmere 12 216 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria;
- parcelné číslo 5353/50, o výmere 954 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria;
- parcelné číslo 5353/88, o výmere 4 154 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria;
- parcelné číslo 5353/87, o výmere 7 719 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria; a



- parcelné číslo 5221/28, o výmere 2 087 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy,

ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka a sú zapísané na liste vlastníctva č. 3329 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len **Nehnutelnosti I**);

- (ii) Pozemku s parcelným číslom 5354/21, o výmere 8 519 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka a je zapísaný na liste vlastníctva č. 4575 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len **Nehnutelnosti II**);
- (iii) Pozemku s parcelným číslom 5353/67, o výmere 6 079 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka a je zapísaný na liste vlastníctva č. 4574 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len **Nehnutelnosti III**); a
- (iv) akejkoľvek stavby, ktorá sa zapisuje do katastra nehnuteľností a ktorú príslušný Záložca (ako je definovaný nižšie) ako jej vlastník zriadi na akomkoľvek svojom pozemku, ktorý je súčasťou Nehnutelností, vrátane akýchkoľvek a všetkých jej častí a pomocných priestorov, nie však akékoľvek rozvody vody, kanalizácie, elektriny a plynu ako aj ich prípojky, teplovody, transformačné stanice, regulačné stanice, elektronické komunikačné siete a vedenia, príjazdové a prístupové pozemné komunikácie vrátane chodníkov, ktoré sa nachádzajú na Nehnutelnostiach (ďalej len **Budúce stavby** alebo akákoľvek z nich **Budúca stavba**);

(Nehnutelnosti I, Nehnutelnosti II, Nehnutelnosti III a Budúce stavby spoločne **Nehnutelnosti**), pričom pre vylúčenie pochybností:

- (A) Nehnutelnosťami sú aj akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Nehnutelností, a to aj viacnásobne; a
- (B) Budúce stavby sa stávajú súčasťou definície pojmu „**Nehnutelnosti**“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy.

Nehnutelnosti I sú vo vlastníctve spoločnosti INLOGIS VII s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 35 939 672, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 36370/B, Nehnutelnosti II sú vo vlastníctve spoločnosti INLOGIS V s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 234 717, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 73942/B a Nehnutelnosti III sú vo vlastníctve spoločnosti INLOGIS IV s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 234 652, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 73904/B (INLOGIS VII s. r. o., INLOGIS V s. r. o. a INLOGIS IV s. r. o. ďalej jednotlivo len **Záložca** a spoločne ako **Záložcovia**) a ku dňu vyhotovenia týchto Emisných podmienok nie sú zaťažené žiadnym záložným právom, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok. Na základe ocenenia vypracovaného spoločnosťou Jones Lang LaSalle s. r. o., so sídlom ASTORIA PALACE, Hodžovo námestie 1A, 811 06 Bratislava, IČO: 36 669 504, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 42088/B (ďalej len **JLL**) zo dňa 22. mája 2014 (ďalej len **Ocenenie JLL**) bola stanovená trhovú hodnotu existujúcich Nehnutelností (t.j. s výnimkou Budúcich stavieb) vo výške 38 600 000 EUR (slovom tridsaťosem miliónov šesťstotisíc eur). Pre odstránenie pochybností, uvedené ocenenie Nehnutelností nie je

znalecký posudok v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

(b) Agent pre zabezpečenie

Činnosťou Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom bola poverená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 601/B (ďalej len **Slovenská sporiteľňa**). Slovenská sporiteľňa informovala Emitenta, že sa rozhodla upísať a až do doby konečnej splatnosti Dlhopisov držať najmenej jeden Dlhopis.

Vzťah medzi Emitentom, Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s prípadným výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami v prospech Majiteľov Dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Zabezpečeniu Nehnutelnosťami je upravený Zmluvou s agentom pre zabezpečenie uzavretou medzi Emitentom, Záložcami a Agentom pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**). Rovnopis Zmluvy s agentom pre zabezpečenie je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

(c) Zriadenie Zabezpečenia Nehnutelnosťami

Za účelom zriadenia záložného práva k Nehnutelnostiam s výnimkou Budúcich stavieb, ktoré bude v poradí rozhodujúcom na uspokojenie registrované ako prvé, Emitent zabezpečil, že každý Záložca uzavrel s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (záložné zmluvy) (v texte týchto Emisných podmienok len **Záložná zmluva**) a podal návrh na vklad záložného práva k Nehnutelnostiam s výnimkou Budúcich stavieb do katastra nehnuteľností tak, aby bol vklad účinne vykonaný najneskôr jeden Pracovný deň pred Dátumom emisie.

Za účelom zriadenia záložného práva ku každej Budúcej stavbe, ktoré bude v poradí rozhodujúcom na uspokojenie registrované ako prvé, Emitent zabezpečí, že každý Záložca, na náklady Emitenta a v úzkej súčinnosti s Emitentom a Agentom pre zabezpečenie, uzavrie s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (pričom každá sa bude po jej uzavretí považovať za Záložnú zmluvu v zmysle týchto Emisných podmienok) na základe výzvy Agentu pre zabezpečenie príslušnému Záložcovi, keď výstavba Budúcej stavby bude v takom stave, že je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia Budúcej stavby a takáto rozostavaná Budúca stavba je spôsobilá byť zapísaná do katastra nehnuteľností a môže k nej byť zriadené záložné právo. Príslušný Záložca podá návrh na vklad záložného práva ku každej Budúcej stavbe do katastra nehnuteľností.

Zabezpečené pohľadávky sú vymedzené v každej Záložnej zmluve a okrem iného zahŕňajú všetky súčasné a budúce podmienené a nepodmienené pohľadávky Agentu pre zabezpečenie (ako veriteľa a zároveň spoločného a nerozdielneho veriteľa s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov) voči Emitentovi, spolu s úrokmi, úrokmi z omeškania, nákladmi, výdavkami a akýmkoľvek iným príslušenstvom alebo akoukoľvek ich časťou, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi a/alebo Záložnou zmluvou. Rovnopis každej uzavretej Záložnej zmluvy je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Emitent zabezpečí, že každý Záložca bude Zabezpečenie Nehnutelnosťami riadne udržiavať v plnom rozsahu až do okamihu splnenia všetkých záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

(d) Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agenta pre zabezpečenie

Agent pre zabezpečenie je oprávnený ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov (ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov) požadovať od Emitenta uhradenie akejkoľvek čiastky, ktorú je Emitent povinný uhradiť ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov, vrátane ich vymáhania prostredníctvom výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami (ktoré je zriadené iba v prospech Agenta pre zabezpečenie). Z tohto dôvodu sú všetci Majitelia Dlhopisov povinní vykonávať svoje práva z Dlhopisov, ktoré by mohli akokoľvek ohroziť existenciu alebo kvalitu Zabezpečenia Nehnutelnosťami (vrátane uplatnenia a vymáhania akejkoľvek peňažnej pohľadávky voči Emitentovi na základe Dlhopisov prostredníctvom výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami), iba v súčinnosti s Agentom pre zabezpečenie a jeho prostredníctvom.

(e) Postup Agenta pre zabezpečenie pri vymáhaní záväzkov a výkone Zabezpečenia Nehnutelnosťami

Ak nastane akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov a následne Schôdza rozhodne o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo vymáhaní záväzkov Emitenta po splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a o výkone Zabezpečenia Nehnutelnosťami, Agent pre zabezpečenie bude postupovať v súlade s uznesením Schôdze, a to bez zbytočného odkladu po tom, čo mu bude Emitentom, Administrátorom alebo ktorýmkoľvek Majiteľom Dlhopisov doručená zápisnica z danej Schôdze. Agent pre zabezpečenie vykoná Zabezpečenie Nehnutelnosťami (t.j. realizuje výkon záložného práva) za podmienok stanovených v Záložnej zmluve niektorým z nasledujúcich spôsobov stanovených v Záložnej zmluve: (i) priamym predajom Nehnutelností, (ii) predajom Nehnutelností vo verejnej súťaži vyhlásenej Agentom pre zabezpečenie, alebo (iii) akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami (výkonu záložného práva).

Výťažok z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami Agent pre zabezpečenie po odpočítaní svojich nákladov a prípadných ďalších nákladov na výkon Zabezpečenia Nehnutelnosťami a odmeny vo výške 2 % (slovom dve percentá) z výťažku realizácie Zabezpečenia Nehnutelnosťami bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora za účelom vyplatenia Majiteľom Dlhopisov v súlade s týmito Emisnými podmienkami. Výplatom čiastky podľa predchádzajúcej vety Administrátorovi Agent pre zabezpečenie splní svoju povinnosť voči Majiteľom Dlhopisov vo vzťahu k takto vyplatenej čiastke a Majitelia Dlhopisov nebudú môcť v súvislosti s takto vyplatenou čiastkou uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie.

V priebehu výkonu svojich povinností bude Agent pre zabezpečenie informovať Majiteľov Dlhopisov o postupe výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami a o obsahu každého podstatného oznámenia alebo dokladu, ktorý v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami dostane či vyhotoví, a to spôsobom určeným v príslušnom rozhodnutí Schôdze. V prípade, že výťažok z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami nebude postačovať na úhradu všetkých peňažných záväzkov z Dlhopisov, budú jednotliví Majitelia Dlhopisov uspokojení z výťažku výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami pomerne a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov bude ďalej vymáhateľná voči Emitentovi v súlade s platnými právnymi predpismi. Po takomto rozdelení nebude Agent pre zabezpečenie povinný titulom § 515 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Občiansky zákonník**) uhradiť žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov nič navyše. Prípadný prebytok výťažku z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami bude bez zbytočného odkladu vrátený Záložcovi, alebo ním určenej osobe.

Akékoľvek prostriedky, ktoré Agent pre zabezpečenie obdrží v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami, vrátane výťažku zo Zabezpečenia Nehnutelnosťami (prípadne aj speňaženia v konkurze), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto bodu týchto Emisných podmienok. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z prostriedkov ním obdržaných.

(f) Zánik Zabezpečenia Nehnutelnosťami

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov a žiaden takýto peňažný záväzok nemôže vzniknúť ani v budúcnosti (pričom Agent pre zabezpečenie je v tejto súvislosti oprávnený vyžiadať si stanovisko od Administrátora), Agent pre zabezpečenie na základe písomnej žiadosti Emitenta alebo Záložcu vystaví do 10 (slovom desiatich) Pracovných dní vzdanie sa Zabezpečenia Nehnutelnosťami alebo potvrdenie o zániku Zabezpečenia Nehnutelnosťami.

(g) Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie

Pri plnení funkcie Agentu pre zabezpečenie je Agent pre zabezpečenie povinný postupovať s odbornou starostlivosťou, v súlade so záujmami Majiteľov Dlhopisov a je viazaný ich pokynmi vo forme uznesenia Schôdze, ako je uvedené nižšie.

Agent pre zabezpečenie má voči Majiteľom Dlhopisov výlučne len tie povinnosti, ktoré sú uvedené v týchto Emisných podmienkach a Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie nemá žiadne povinnosti komisionára, mandatára, zástupcu alebo poradcu voči Majiteľom Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie vyjadruje svoj súhlas so svojimi právami a povinnosťami uvedenými v týchto Emisných podmienkach uzatvorením Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Majiteľia Dlhopisov sa budú môcť domáhať svojich práv voči Agentovi pre zabezpečenie tak ako sú uvedené v týchto Emisných podmienkach v súlade s príslušnými ustanoveniami o zmluvách uzatvorených v prospech tretích osôb podľa Občianskeho zákonníka.

Agent pre zabezpečenie nie je zodpovedný voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov za akékoľvek svoje konanie alebo opomenutie, ibaže by to bolo spôsobené hrubou nedbanlivosťou alebo úmyselným konaním Agentu pre zabezpečenie. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vznikne v dôsledku porušenia povinností Agentu pre zabezpečenie akákoľvek škoda, Majiteľ Dlhopisov súhlasí s tým, že Agent pre zabezpečenie (ak za škodu zodpovedá podľa predchádzajúcej vety) bude povinný nahradiť túto škodu iba do výšky skutočnej škody.

Agent pre zabezpečenie nie je povinný sledovať ani zisťovať, či došlo k Prípadu neplnenia záväzkov alebo inému porušeniu Emitenta v súvislosti s Dlhopismi. Agent pre zabezpečenie nemá vedomosti o výskyte Prípadu neplnenia záväzkov, pokiaľ mu príslušná skutočnosť nie je oznámená v súlade s týmito Emisnými podmienkami. Agent pre zabezpečenie nezodpovedá za akékoľvek omeškanie (alebo jeho následky) s pripísaním na účet akejkoľvek čiastky, ktorú má Agent pre zabezpečenie povinnosť poukázať podľa týchto Emisných podmienok ak Agent pre zabezpečenie vykonal všetky potrebné kroky v najkratšom možnom čase za účelom plnenia požiadaviek predpisov alebo postupov príslušného platobného systému používaného Agentom pre zabezpečenie na tento účel.

Agent pre zabezpečenie je povinný bezodkladne písomne informovať Emitenta a Administrátora o tom, že sa stal spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze.

(h) Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie

Ak tieto Emisné podmienky, Zmluva s agentom pre zabezpečenie, Záložná zmluva alebo rozhodnutie Schôdze v súlade s týmito Emisnými podmienkami výslovne neukladajú Agentovi pre zabezpečenie postupovať určitým spôsobom, Agent pre zabezpečenie je oprávnený vykonávať svoje práva a povinnosti v súvislosti so Zabezpečením Nehnutelnosťami podľa vlastného uváženia.

Agent pre zabezpečenie môže vykonávať akékoľvek obchody s Emitentom, Ručiteľom alebo Záložcom (vrátane poskytovania financovania a vykonávania činností súvisiacich s financovaním), môže nadobúdať a vlastníť Dlhopisy pre seba alebo pre svojich klientov a má nárok na súvisiacu odmenu alebo zisk.

Agent pre zabezpečenie sa môže zdržať akéhokoľvek konania, ak by to podľa jeho názoru mohlo predstavovať porušenie príslušného právneho predpisu.

(i) Zmena Agentu pre zabezpečenie

(i) Vzdanie sa funkcie Agentom pre zabezpečenie

Agent pre zabezpečenie je oprávnený vzdať sa svojej funkcie písomným oznámením adresovaným Emitentovi a Administrátorovi z dôvodov uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie s účinnosťou 30 (slovom tridsať) dní od doručenia oznámenia. Emitent môže poveriť výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi len inú banku alebo pobočku zahraničnej banky v Slovenskej republike (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**). Táto zmena nesmie byť Majiteľom Dlhopisov na ujmu.

Ak Emitent nevymenuje nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie do 14 (slovom štrnástich) dní od doručenia oznámenia vyššie, Agent pre zabezpečenie má právo sám postúpiť všetky svoje práva a previesť všetky svoje povinnosti podľa týchto Emisných podmienok, Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie na inú Kvalifikovanú osobu.

V každom prípade sa vzdanie funkcie Agentom pre zabezpečenie a vymenovanie nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie stanú účinnými, iba ak nástupnícky Agent pre zabezpečenie oznámi Emitentovi a Administrátorovi, že svoje vymenovanie prijíma a že podľa názoru nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie boli vykonané kroky potrebné k tomu, aby na neho prešli všetky oprávnenia Agentu pre zabezpečenie vyplývajúce z týchto Emisných podmienok, všetkých Záložných zmlúv a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Po podaní tohto oznámenia sa nástupnícky Agent pre zabezpečenie stane Agentom pre zabezpečenie, nebude však mať žiadnu zodpovednosť za akékoľvek konanie alebo opomenutie predchádzajúceho Agentu pre zabezpečenie. Emitent zmenu Agentu pre zabezpečenia oznámi Majiteľom Dlhopisov bez zbytočného odkladu.

(ii) Výmena Agentu pre zabezpečenie Emitentom

Ak Agent pre zabezpečenie (i) zanikne bez právneho nástupcu alebo (ii) nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, nútenej správy, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania, a pod.) alebo (iii) sa stane spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze, Emitent bez zbytočného odkladu informuje o týchto okolnostiach Majiteľov Dlhopisov a poverí výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v

súvislosti s Dlhopismi inú Kvalifikovanú osobu. Táto zmena nesmie byť Majiteľom Dlhopisov na ujmu.

(j) Uplatnenie nárokov v konkurze a reštrukturalizácii Emitenta

Agent pre zabezpečenie nie je povinný prihlásiť v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta žiadnu pohľadávku Majiteľa Dlhopisov, ktorá sa v konkurze Emitenta uspokojuje ako podriadená pohľadávka podľa § 95 ods. 3 Zákona o konkurze a ani žiadnu časť svojej pohľadávky ako spoločného a nerozdielneho veriteľa, ktorá zodpovedá podriadenej pohľadávke ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov.

Každý Majiteľ Dlhopisov je povinný bez zbytočného odkladu poskytnúť Agentovi pre zabezpečenie požadované informácie tak, aby Agent pre zabezpečenie mohol určiť, či je pohľadávka daného Majiteľa Dlhopisov podriadenou pohľadávkou. V prípade pochybností má Agent pre zabezpečenie právo predpokladať, že pohľadávka Majiteľa Dlhopisov je podriadenou pohľadávkou.

Ak Agent pre zabezpečenie v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta obdrží akúkoľvek čiastku určenú na rozdelenie veriteľom Emitenta z Dlhopisov, má právo ponechať si z nej čiastku zodpovedajúcu jeho nákladom a odmene podľa bodu 9.3(e). Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov Dlhopisov s výnimkou tých Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

## 10. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

### 10.1 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta

Emitent (i) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovedným za (spoločne ďalej len **prevziat**, vrátane v kontexte použitia jeho iných slovných druhov s týmto slovným základom) akékoľvek Záväzky (s výnimkou záväzkov z Dlhopisov v súlade s týmito Emisnými podmienkami); a (ii) žiadnym spôsobom nezaťaží svoj majetok záložným právom, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

**Záväzky** znamenajú záväzky zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky (istinu, príslušenstvo) vyplývajúce z dlhového financovania (úvery, pôžičky, dlhopisy, atď.), vrátane akýchkoľvek ručiteľských záväzkov (o.i. vo forme ručiteľského vyhlásenia alebo inej formy ručenia, zmenkového ručenia alebo prevzatia spoločného a nerozdielneho záväzku) prevzatých za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky. Za Záväzky sa nepovažujú záväzky Emitenta zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z prípadného dlhového financovania formou úveru alebo pôžičky poskytnutého Emitentovi veriteľom, ktorým je spoločnosť zo Skupiny Ručiteľa, ak také dlhové financovanie bude (i) poskytnuté (A) za účelom odvrátenia Hrozby prípadu neplnenia v súvislosti s Prípacom neplnenia záväzkov podľa bodu 16.1(a) v maximálnej súhrnnej výške 1 500 000 EUR (slovom jeden milión päťstotisíc eur) za kalendárny rok alebo (B) za iným účelom v maximálnej súhrnnej výške 100 000 EUR (slovom jednostotisíc eur), (ii) splatné (a splatené) najskôr v deň nasledujúci po dni splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov, a (iii) vo všetkých prípadoch za podmienok, ktoré nebudú pre Emitenta menej priaznivé, než na akých by sa bol dohodol s nespriaznenou treťou osobou v porovnateľnej transakcii.

**Skupina Ručiteľa** znamená Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach v rozsahu nad 50 % (slovom päťdesiat percent) alebo má právo menovať a odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu takej osoby alebo ktorá vstupuje do konsolidácie Ručiteľa.

## **10.2 Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom**

Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe, okrem Povoleného vnútro skupinového financovania.

**Povolené vnútro skupinové financovanie** znamená dlhové financovanie poskytnuté Emitentom akejkoľvek spoločnosťou zo Skupiny Ručiteľa za nasledovných podmienok: (i) úroková sadzba nesmie byť nižšia ako súčet úrokového výnosu Dlhopisov a marže 0,15 % (slovom pätnásť stotín percenta), (ii) splatnosť nesmie byť dlhšia ako do Dňa konečnej splatnosti Dlhopisov, pričom predčasná splatnosť Dlhopisov podľa týchto Emisných podmienok automaticky vyvolá predčasnú splatnosť celého Povoleného vnútro skupinového financovania.

## **10.3 Zakázané platby**

Emitent (i) priamo ani nepriamo nevykoná žiadnu platbu v súvislosti so splatením, nadobudnutím alebo umorením akýchkoľvek Záväzkov (s výnimkou záväzkov z Dlhopisov v súlade s týmito Emisnými podmienkami; (ii) nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta, ani nerozdelí alebo nevyplatí dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi).

## **10.4 Obmedzenie premien**

Emitent sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutoční zmenu svojej právnej formy.

## **10.5 Obmedzenie akvizícií**

Emitent sa zdrží nadobudnutia akýchkoľvek akcií, obchodných podielov alebo iných majetkových účastí v iných spoločnostiach, založenia spoločnosti, nadobudnutia alebo prenajatia podniku alebo časti podniku, nadobudnutia aktív alebo súboru aktív inak ako v rámci bežného obchodného styku.

## **10.6 Obmedzenie predaja aktív**

Emitent nepredá, neprenajme, neprevedie ani inak nescudzí (i) v rámci jednej či série transakcií akékoľvek svoje podstatné aktíva alebo ich časť alebo svoj podnik alebo jeho časť akejkoľvek osobe alebo (ii) v rámci jednej transakcie akékoľvek svoje iné aktíva alebo ich časť v hodnote viac ako 10 000 EUR (slovom desaťtisíc eur) akejkoľvek osobe. Toto ustanovenie sa nedotýka práva Emitenta vykonať akékoľvek úhrady platieb, ktoré nie sú zakázané podľa tohto odseku 10 a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

## **10.7 Činnosť Emitenta**

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s (i) Dlhopismi a plnením povinností na základe Dlhopisov, podmienok Dlhopisov podľa týchto Emisných podmienok a zmlúv súvisiacich s Dlhopismi a (ii) poskytovaním Povoleného vnútro skupinového financovania.

## 11. ĎALŠIE ZÁVÄZKY EMITENTA

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

### 11.1 Ukazovateľ LTV

Finančný ukazovateľ LTV nesmie byť vyšší ako 80 % (slovom osemdesiat percent).

Ukazovateľ LTV je definovaný ako:

$$LTV = U / N * 100 \%$$

kde:

- U znamená k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný, celkovú menovitú hodnotu vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov; a
- N znamená trhovú hodnotu Nehnuteľností stanovenú znalcom v súlade s ustanoveniami nižšie.

Pre účely hodnotenia ukazovateľa LTV k Dátumu emisie sa použije trhovú hodnotu existujúcich Nehnuteľností (N) podľa Ocenenia JLL. Ďalšie hodnotenie ukazovateľa LTV bude prvýkrát vykonané Agentom pre zabezpečenie k prvému výročiu Dátumu emisie a následne na ročnej báze ku každému ďalšiemu výročiu Dátumu emisie, okrem Dňa konečnej splatnosti Dlhopisov. Každé hodnotenie ukazovateľa LTV bude vykonané na základe aktuálneho ocenenia trhovej hodnoty Nehnuteľností k dátumu hodnotenia ukazovateľa LTV, pričom posudok o ocenení bude vyhotovený najviac 30 (slovom tridsať) dní pred dátumom hodnotenia ukazovateľa LTV a akákoľvek Budúca stavba bude oceňovaná ako súčasť Nehnuteľností až po uzavretí Záložnej zmluvy vo vzťahu k tejto Budúcej stavbe. Ocenenie sa vykoná jednou zo spoločností patriacich do skupiny Jones Lang LaSalle, Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo Knight Frank a určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie; ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša Emitent. Výpočty LTV, trhovej hodnoty Nehnuteľností a spôsob jej stanovenia budú k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

V prípade neplnenia ukazovateľa LTV, ako je uvedené vyššie, upovedomí Agent pre zabezpečenie bezodkladne o tejto skutočnosti Emitenta a Administrátora a vyzve Emitenta na zriadenie osobitného účtu vedeného Agentom pre zabezpečenie (ďalej len **LTV účet**). Emitent je do 10 (slovom desiatich) Pracovných dní po doručení výzvy Agentu pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety povinný zriadiť LTV účet a vložiť na neho takú peňažnú sumu, aby ukazovateľ LTV (po pripočítaní tejto sumy k položke N vyššie) dosahoval požadovanú hodnotu v tomto bode 11.1, pričom výšku tejto sumy vypočíta a oznámi Emitentovi Agent pre zabezpečenie vo výzve podľa predchádzajúcej vety. V prípade neplnenia ukazovateľa LTV (výlučne na základe vzorca uvedeného vyššie bez pripočítania peňažnej sumy vložennej na LTV účet) bude dispozícia s prostriedkami na LTV účte obmedzená na platby v súvislosti s Dlhopismi a Emitent bude oprávnený disponovať s čiastkou na LTV účte iba za predpokladu, že k takej dispozícii s čiastkou na LTV účte dá Agent pre zabezpečenie predchádzajúci písomný súhlas. V prípade, že ukazovateľ LTV dosiahne požadovanú hodnotu v tomto bode 11.1 (výlučne na základe vzorca uvedeného vyššie bez pripočítania peňažnej sumy vložennej na LTV účet), Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu uvoľní zablokovanú peňažnú sumu vloženú na LTV účte.



## 11.2 Informačná povinnosť Emitenta

Emitent (i) bude písomne informovať Administrátora a oznámi Majiteľom Dlhopisov výskyt akéhokoľvek Prípady neplnenia záväzkov alebo Hrozby prípadu neplnenia najneskôr do 3 (slovom troch) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel; (ii) bude po skončení každého účtovného polroka, najneskôr však do 31. marca a 30. septembra, písomne informovať Majiteľov Dlhopisov prostredníctvom zverejnenia na Webovom sídle Emitenta (ako je tento pojem definovaný nižšie), že nenastal žiadny Prípady neplnenia záväzkov a Hrozba prípadu neplnenia; a (iii) bude zverejňovať na Webovom sídle Emitenta všetky informácie predkladané Národnej banke Slovenska a BCPB v súvislosti s Dlhopismi podľa príslušných právnych predpisov (regulované informácie).

**Hrozba prípadu neplnenia** znamená akúkoľvek skutočnosť, udalosť alebo prípad, ktoré sa môžu stať Prípady neplnenia záväzkov v dôsledku uplynutia určitého času od ich nastania, nenapravenia ich následkov v určitom čase alebo v dôsledku upozornenia príslušnej osoby na ne.

## 11.3 Informačná povinnosť Ručiteľa

Emitent zabezpečí, že Ručiteľ (i) bude prostredníctvom Emitenta informovať Administrátora a Majiteľov Dlhopisov o výskyte akejkoľvek významnej zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov, a to najneskôr do 3 (slovom troch) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel alebo mohol dozvedieť konajúc s odbornou starostlivosťou; (ii) bude zverejňovať na Webovom sídle Emitenta nasledovné dokumenty a informácie: (1) Ročná auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo (IFRS), a to najneskôr do 6 (slovom šiestich) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka; (2) Polročná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa pripravená podľa finančného vykazovania v priebehu účtovného roka (IAS34), a to najneskôr do 3 (slovom troch) mesiacov po skončení prvého účtovného polroka; (3) Informácia o prijatí úveru alebo dlhového financovania od tretej osoby ktorýmkoľvek členom Skupiny Ručiteľa vo výške, ktorá prekračuje 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa; (4) Informácia o predaji, nákupe, prevode alebo inej zmene ktoréhokoľvek aktíva ktoréhokoľvek člena Skupiny Ručiteľa, ktoré prevyšuje 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa; (5) Informácia o pomere Finančného zadĺženia Ručiteľa (ako je tento pojem definovaný nižšie) k celkovým konsolidovaným aktívam Ručiteľa na základe príslušnej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa uvedenej vyššie, a to najneskôr do 3 (slovom troch) mesiacov po skončení prvého účtovného polroka a následne najneskôr do 6 (slovom šiestich) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka; a (iii) bude zverejňovať na Webovom sídle Emitenta akékoľvek regulované informácie.

## 12. VÝNOS

### 12.1 Spôsob úročenia, Výnosové obdobie

Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,25 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**). Úrokové výnosy budú vyplatené ročne spätne, vždy k 26. augustu každého roka (každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty úrokov**). Prvým Dňom výplaty úrokov bude 26. august 2015.

Úrokový výnos bude narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Výnosového obdobia ešte zahŕňa.

**Výnosovým obdobím** sa na účely týchto Emisných podmienok rozumie obdobie začínajúce Dátumom emisie (vrátane) a končiace v poradí prvým Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dňom výplaty úrokov (vrátane) a končiace ďalším nasledujúcim Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa) až do splatnosti Dlhopisov. Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Výnosového obdobia sa Deň výplaty úrokov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa (pozri bod 14.2 týchto Emisných podmienok).

## **12.2 Koniec úročenia**

Dlhopisy prestanú byť úročené Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov (ako je tento pojem definovaný v bode 13.1 týchto Emisných podmienok) alebo Dňom predčasnej splatnosti Dlhopisov (ako je tento pojem definovaný v bode 16.3 týchto Emisných podmienok), ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnené zadržované alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovej sadzbe až do (i) dňa, kedy Majiteľom Dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu splatné čiastky v súlade s týmito Emisnými podmienkami, alebo (ii) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom Dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s Dlhopismi, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

## **12.3 Konvencia pre výpočet úroku**

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako 1 (slovom jeden) rok sa použije konvencia na výpočet úrokov „BCK – Standard 30E/360“, podľa ktorej jeden rok obsahuje 360 (slovom tristo šesťdesiat) dní rozdelených do 12 (slovom dvanástich) mesiacov po 30 (slovom tridsiatich) dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní.

## **12.4 Stanovenie úrokového výnosu**

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za každé obdobie jedného bežného roka sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom). Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úroku uvedenej v bode 12.3. Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa toho bodu bude zaokrúhľená na dve desatinné miesta matematicky.

## **13. SPLATENIE A ODKÚPENIE**

### **13.1 Konečná splatnosť**

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k odkúpeniu Dlhopisov Emitentom a ich zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo k 26. augustu 2019 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti Dlhopisov**).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami odseku 16 týchto Emisných podmienok.

### **13.2 Nemožnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta**

Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť a vyplatiť pomernú časť výnosu z Dlhopisov.

### **13.3 Odkúpenie Dlhopisov**

Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.

#### 13.4 Zánik Dlhopisov

Dlhopisy odkúpené Emitentom zaniknú a nemôžu sa opäť vydať ani predať.

#### 13.5 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných úrokových výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných v súvislosti so splatením Dlhopisov v súlade s ustanoveniami týchto Emisných podmienok, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov budú pre účely týchto Emisných podmienok považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

### 14. PLATOBNÉ PODMIENKY

#### 14.1 Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať úrokový výnos a splatiť Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v mene euro. Úrokový výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota každého z Dlhopisov bude splatená Majiteľom Dlhopisov za podmienok stanovených týmito Emisnými podmienkami a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

Všetky odkazy na „EUR“ alebo „euro“ v týchto Emisných podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

#### 14.2 Deň výplaty

Výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov budú Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v týchto Emisných podmienkach (každý taký deň podľa zmyslu ďalej tiež len **Deň výplaty úrokov** alebo **Deň konečnej splatnosti Dlhopisov** alebo **Deň predčasnej splatnosti Dlhopisov** alebo každý z týchto dní tiež len **Deň výplaty**).

Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, pripadne taký Deň výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.

**Pracovným dňom** sa na účely týchto Emisných podmienok rozumie deň, kedy je otvorený systém TARGET na zúčtovanie, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa pracovného pokoja v Slovenskej republike.

#### 14.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

Úrokové výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov budú vyplácané osobám, ktoré budú preukázateľne Majiteľmi Dlhopisov podľa aktuálnej evidencie Dlhopisov vedenej Centrálnym depozitárom alebo členom Centrálného depozitára alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie Centrálny depozitár, ku koncu pracovnej doby Centrálného depozitára v príslušný Rozhodný deň (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Oprávnená osoba**).

Rozhodný deň znamená (i) 30. (slovom tridsiaty) deň predchádzajúci príslušnému Dňu výplaty, okrem Dňa predčasnej splatnosti Dlhopisov, a (ii) 3. (slovom tretí) Pracovný deň pred Dňom predčasnej splatnosti pre účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami týchto Emisných podmienok (ďalej len **Rozhodný deň**).

Pre účely určenia Oprávnenej osoby nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočnených po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty.

#### 14.4 Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty z Dlhopisov Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke (vrátane, pre vylúčenie pochybností, zahraničnej banke) alebo pobočke banky v Európskom hospodárskom priestore (EHP) podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora dôveryhodným spôsobom najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dňom výplaty.

Pokyn musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia s úradne overeným podpisom alebo podpismi, ktoré bude obsahovať dostatočné informácie o účte Oprávnenej osoby umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude pokyn doplnený o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba registrovaná, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takýto pokyn spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Pokyn**). Pokyn musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Pokyn podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takýto Pokyn podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tejto súvislosti bude Administrátor oprávnený požadovať najmä (i) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca, a (ii) dodatočné potvrdenie Pokynu od Oprávnenej osoby.

Akákoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi spolu s Pokynom ako jeho neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môžu Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Pokynov a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Pokynu ani nesprávnosťou, či inou chybou Pokynu. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

Závazok vyplatiť akýkoľvek výnos z Dlhopisov alebo splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s jej Pokynom podľa tohto bodu a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky odpísaná z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (i) Oprávnená osoba včas nedodala riadny Pokyn alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto bode, (ii) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

## 15. ZDANENIE

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty Dlhopisu a výplaty úrokových výnosov z Dlhopisu sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Emitent nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.

## 16. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ DLHOPISOV V PRÍPADE NEPLNENIA ZÁVÄZKOV

### 16.1 Prípady neplnenia záväzkov

Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek z nasledovných prípadov (každý z týchto prípadov ďalej tiež len **Prípad neplnenia záväzkov**):

(a) Neplatenie

Akákoľvek platba splatná Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi nie je vykonaná v deň jej splatnosti a takéto neplnenie povinnosti pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní;

(b) Porušenie ostatných záväzkov

Emitent, Ručiteľ alebo Záložca (ďalej len **Strana v porušení**) poruší alebo nesplní akýkoľvek svoj iný záväzok (iný ako je uvedený v bode 16.1(a) vyššie) v súvislosti s Dlhopismi a/alebo Zabezpečením (vrátane záväzkov a vyhlásení zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, Záložnej zmluvy alebo Ručiteľského vyhlásenia, s výnimkou akýchkoľvek vedľajších dojednaní) a takéto porušenie alebo neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 30 (slovom tridsať) dní odo dňa, kedy Agent pre zabezpečenie (vo vzťahu k záväzkom zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo Záložnej zmluvy) alebo Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov (každý vo vzťahu k akýmkoľvek iným záväzkom) na to písomne upozorní Emitenta.

(c) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Emitenta

Akýkoľvek dlh Emitenta, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 500 000 EUR (slovom päťstotisíc eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Emitentom alebo (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní;

(d) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Ručiteľa

Akýkoľvek dlh Ručiteľa, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 40 000 000 EUR (slovom štyridsať miliónov eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Ručiteľa alebo (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní;

(e) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Skupiny Ručiteľa

Akýkoľvek dlh spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa (okrem Emitenta alebo Ručiteľa), ktorý v súhrne dosiahne aspoň 8 % (slovom osem percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu

porušenia povinnosti spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa (okrem Emitenta alebo Ručiteľa) alebo (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 10 (slovom desať) Pracovných dní;

(f) Platobná neschopnosť

(A) Emitent, Ručiteľ alebo ktorýkoľvek Záložca podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo obdobné konanie (ďalej len **Insolvenčný návrh**), účelom ktorého je kolektívne alebo postupné uspokojenie veriteľov podľa príslušných právnych predpisov; (B) na majetok Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu je príslušným orgánom vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia alebo začaté iné obdobné konanie; (C) Insolvenčný návrh je príslušným orgánom zamietnutý z toho dôvodu, že Emitentov, Ručiteľov alebo Záložcov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konaním; alebo (D) Emitent, Ručiteľ alebo ktorýkoľvek Záložca navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, o zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nie je schopný uhradiť v čase ich splatnosti;

(g) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie orgánu príslušnej jurisdikcie alebo prijaté rozhodnutie príslušného orgánu Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu o jeho zrušení s likvidáciou;

(h) Zmena ovládania

Akákoľvek osoba (alebo skupina osôb konajúcich v zhode) iná než Ručiteľ alebo právnická osoba zo Skupiny Ručiteľa získa v Emitentovi alebo ktoromkoľvek Záložcovi priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach v rozsahu nad 50 % (slovom päťdesiat percent) alebo získa právo menovať väčšinu členov štatutárneho orgánu Emitenta alebo ktoréhokoľvek Záložcu;

(i) Ukončenie alebo zmena podnikania

Emitent, Ručiteľ alebo Záložca prestane podnikat' alebo prestane byť oprávnený vykonávať svoju podnikateľskú činnosť alebo Skupina Ručiteľa prestane vykonávať ako jej hlavný predmet činnosti výstavbu a/alebo správu (prenájom) nehnuteľností (development) na komerčnej báze, pričom pre posúdenie hlavného predmetu činnosti bude rozhodné zachovanie majoritného podielu aktív spojených s touto činnosťou na konsolidovaných aktívach Skupiny Ručiteľa;

(j) Súdne a iné rozhodnutia

Emitent alebo Ručiteľ nesplní platobnú povinnosť právoplatne uloženú príslušným orgánom, ktorá jednotlivo alebo v súhrne prevyšuje čiastku 500 000 EUR (slovom päťstotisíc eur) v prípade Emitenta (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) alebo 5 % (slovom päť percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa v prípade Ručiteľa, a to ani v lehote 14 (slovom štrnásť) dní od doručenia takého právoplatného rozhodnutia Emitentovi alebo Ručiteľovi alebo v takej dlhšej lehote, ktorá je uvedená v príslušnom rozhodnutí;

(k) Vykonávacie konanie

Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu, na akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo voči akejkoľvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa, ktorých hodnota jednotlivo alebo v súhrne prevyšuje čiastku 500 000 EUR (slovom

päťstotisíc eur) v prípade Emitenta (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejköľvek inej mene) alebo 5 % (slovom päť percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa v prípade Ručiteľa, a nedôjde k jeho zastaveniu do 30 (slovom tridsiatich) dní;

Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu na akúkoľvek z Nehnuteľností a nedôjde k jeho zastaveniu do 30 (slovom tridsiatich) dní;

(l) Protiprávnosť

Závazky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť podľa týchto Emisných podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi;

(m) Koniec obchodovania

Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 7 (slovom sedem) dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu), ktorý regulovaný voľný trh nahrádza;

(n) Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia

Akékoľvek Zabezpečenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadená v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platná a účinná, alebo Emitent, Ručiteľ alebo Záložca namietne neplatnosť či neúčinnosť Zabezpečenia, vrátane Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v prospech Agenta pre zabezpečenie, alebo akejköľvek jej časti, alebo Nehnuteľnosti budú zaťažené v prospech inej osoby ako Agenta pre zabezpečenie;

(o) Neplnenie limitu Finančného zadĺženia Ručiteľa

Pomer Finančného zadĺženia Ručiteľa k celkovým konsolidovaným aktívam Ručiteľa vypočítaný na základe príslušnej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa nie je dodržaný na úrovni maximálne 55 % (slovom päťdesiatpäť percent) a takéto neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 15 (slovom pätnásť) Pracovných dní odo dňa jeho oznámenia podľa bodu 11.3; Emitent preukáže nápravu Majiteľom Dlhopisov predložením potvrdenia nezávislého audítora Ručiteľa o tejto skutočnosti;

**Finančné zadĺženie Ručiteľa** znamená (bez toho, aby ktorákoľvek položka bola zahrnutá dvakrát) akýkoľvek dlh Skupiny Ručiteľa z titulu alebo vo vzťahu k (i) požičaným peňažným prostriedkom; (ii) dlhopisom, zmenke, inému dlhovému cennému papieru alebo podobnému nástroju; (iii) prioritným akciám, ktorých majiteľ je oprávnený domáhať sa odkúpenia alebo iného odplatného prevodu voči ich emitentovi; (iv) nájomnej zmluve, zmluve o splátkovom predaji alebo inej zmluve ktorá sa podľa účtovných predpisov považuje za finančný leasing; (v) predávaným alebo diskontovaným pohľadávkam s výnimkou pohľadávok predávaných bez spätného postihu voči predávajúcemu; (vi) akejköľvek derivátovej transakcii, ktorá chráni pred pohybom alebo poskytuje prospech z pohybu akejköľvek sadzby alebo ceny, pričom pre účely stanovenia jej hodnoty rozhoduje len čistá trhovú hodnotu (MtM) takej derivátovej transakcie; (vii) akejköľvek povinnosti nahradiť poskytnuté plnenie v súvislosti s ručením, sľubom odškodnenia, zárukou, akreditívom alebo iným nástrojom vystaveným bankou alebo finančnou inštitúciou; (viii) nadobúdacej cene majetku alebo služby v tom rozsahu, v ktorom je splatná neskôr ako došlo k nadobudnutiu zodpovednou stranou, ak je odložená platba zriadená primárne ako spôsob získania financií alebo financovania nadobudnutia alebo zhotovenia tohto majetku alebo služby; alebo uskutočnená viac ako

dvanásť mesiacov po dátume nadobudnutia alebo dodávky; alebo (ix) akejkoľvek inej transakcii, ktorá má komerčný účinok pôžičky, ak je platba odložená na dobu presahujúcu 365 (slovom tristošesťdesiatpäť) dní. Finančné zadĺženie v žiadnom prípade nezahŕňa (A) akékoľvek zálohy prijaté od nájomníkov za účelom zabezpečenia platieb za nájomné prijaté členom Skupiny Ručiteľa; (B) akékoľvek záruky poskytnuté dodávateľom stavby majiteľovi budovy; (C) akékoľvek úvery, pôžičky, nájmy, ručenie, záruky, sľuby odškodnenia alebo iné podobné plnenie alebo zabezpečenie poskytnuté medzi alebo v prospech spoločností v rámci Skupiny Ručiteľa a (D) akékoľvek príspevky, ktoré sú podľa konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa zaradené ako dlh, poskytnuté tretími stranami fondu HB Reavis Real Estate SICAV alebo inému fondu spravovanému (plne alebo čiastočne) HB Reavis Investment Management S.à r.l.;

alebo

- (p) Neplnenie limitu financovania tretích osôb

Akákoľvek spoločnosť Skupiny Ručiteľa sa priamo ani nepriamo stane veriteľom alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkoľvek osobe mimo Skupiny Ručiteľa, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa,

potom môžu Majitelia Dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s odsekom 19 nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

## 16.2 Vylúčenie opakovania

Majiteľ Dlhopisov nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípád neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná a buď neprijala uznesenie o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

## 16.3 Predčasná splatnosť Dlhopisov

Ak nie je v týchto Emisných podmienkach uvedené inak, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzkov splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov) sa stanú predčasne splatné 10. (slovom desiaty) Pracovný deň v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola Emitentovi doručená zápisnica z rokovania Schôdze, ktorá rozhodla o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti Dlhopisov**).

## 16.4 Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov

Pre predčasné splatenie Dlhopisov podľa tohto odseku 16 sa inak primerane použijú ustanovenia odseku 14 týchto Emisných podmienok.

## 17. PREMLČANIE

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisu sa premlčujú po uplynutí 10 (slovom desať) ročnej lehoty (i) od príslušného Dňa výplaty úrokov v prípade práva na úhradu úrokového výnosu, (ii) odo Dňa konečnej splatnosti Dlhopisov alebo Dňa predčasnej splatnosti Dlhopisov, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty Dlhopisu a (iii) od prvého dňa, v ktorý sa dané právo mohlo uplatniť v zmysle zákona, v prípade iného práva než sú uvedené vyššie, tak ako môžu byť tieto menené v zmysle príslušných právnych predpisov.



## **18. VEDÚCI MANAŽÉRI, ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÝ AGENT**

### **18.1 Vedúci manažéri**

Emitent vymenoval spoločnosti Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, Bratislava 815 63, IČO: 36 854 140, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č.: 4314/B a Slovenská sporiteľňa za Vedúcich manažérov emisie Dlhopisov.

### **18.2 Administrátor**

Činnosť administrátora spojenú s výplatami úrokových výnosov, splatením Dlhopisov a výpočtami súvisiacimi so stanovovaním úrokových výnosov (ďalej len **Administrátor**) bude zabezpečovať pre Emitenta Slovenská sporiteľňa na základe podmienok Zmluvy o správe emisie a obstarávaní platieb (ďalej len **Zmluva s administrátorom**).

### **18.3 Určená prevádzkareň Administrátora**

Určená prevádzkareň a výplatné miesto (ďalej len **Určená prevádzkareň**) Administrátora sú na nasledujúcej adrese:

Slovenská sporiteľňa, a. s.  
Tomášikova 48  
Bratislava 832 37  
Slovenská republika

### **18.4 Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň**

Emitent si vyhradzuje právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho Administrátora, ktorý musí byť Kvalifikovanou osobou, alebo určiť inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň. Administrátor má právo vzdať sa funkcie v súlade so Zmluvou s administrátorom a Emitent je povinný vymenovať iného Administrátora, inak môže za a na náklady a zodpovednosť Emitenta nástupcu, ktorý musí byť Kvalifikovanou osobou, vymenovať pôvodný Administrátor. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkárne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho Administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 (slovom pätnástich) dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 30 (slovom tridsať) dní pred alebo po Dni výplaty akejkolvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť 30. (slovom tridsiatym) dňom po takom Dni výplaty.

### **18.5 Vzťah Administrátora k Majiteľom Dlhopisov**

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov, ak nie je v Zmluve s administrátorom alebo v zákone uvedené inak. Administrátor neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

### **18.6 Kotačný agent**

Činnosť Kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať Slovenská sporiteľňa. Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB. Kotačný agent koná v súvislosti s plnením svojich povinností ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Emitent má právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho Kotačného agenta.

## **18.7 Zmeny a vzdanie sa nárokov**

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (A) akejkolvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy, alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (B) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom Dlhopisov ujmu.

Emitent a Agent pre zabezpečenie sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (A) akejkolvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy, alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (B) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Agentu pre zabezpečenie nespôsobí Majiteľom Dlhopisov ujmu.

## **19. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV**

### **19.1 Iniciovanie zvolania Schôdze**

Ktorýkoľvek Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Schôdza**) ak nastane Prípád neplnenia záväzkov. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Majitelia Dlhopisov, ktorí požiadali o zvolanie Schôdze, sú povinní spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z evidencie preukazujúcej, že sú Majiteľmi Dlhopisov v zmysle odseku 5 ku dňu podpísania žiadosti.

Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušnými Majiteľmi Dlhopisov vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr 3 (slovom tri) Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov Dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia Dlhopisov sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu ak nastane Prípád neplnenia záväzkov.

### **19.2 Zvolanie Schôdze**

Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze v lehote 10 (slovom desiatich) Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, Schôdzu namiesto a na náklady Emitenta bez zbytočného odkladu zvolá Administrátor.

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v týchto Emisných podmienkach uvedené inak. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

### **19.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze.**

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v odseku 20 týchto Emisných podmienok, a to najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred dňom konania Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, namiesto a na náklady Emitenta zabezpečí uverejnenie bez zbytočného odkladu Administrátor.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- (a) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
- (b) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, Dátum emisie a ISIN;
- (c) miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze môže byť iba miesto v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom, a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 9:00 hod a neskôr ako 16:00 hod;
- (d) program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; a
- (e) Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.

Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, odvolá ju zvolávateľ rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

#### 19.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Schôdze je oprávnený sa zúčastniť a hlasovať na nej každý Majiteľ Dlhopisov, okrem akejkolvek osoby zo Skupiny Ručiteľa, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle odseku 5 (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) 7. (slovom siedmy) deň pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**). K prípadným prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neprihliada.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento pojem definovaný nižšie) originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný splnomocnenec, ak je právnická osoba) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta alebo Administrátora, podľa toho kto bude zvolávateľom Schôdze.

- (b) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze.

- (c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akýkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

## 19.5 Priebek a rozhodovanie Schôdze

### (a) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Ručiteľa, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú. Na Schôdzi pred jej začatím poskytne zvolávateľ informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi v súlade s týmito Emisnými podmienkami zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

### (b) Predseda Schôdze

Schôdzi predsedá Administrátor alebo ním určená osoba, dokiaľ Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len **Predseda Schôdze**). Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Schôdzi až do konca predsedá Administrátor, resp. ním určená osoba.

### (c) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza je oprávnená rozhodovať len o návrhoch uznesení pokiaľ spadajú do rozhodovacej pôsobnosti Schôdze. Schôdza nemá právomoc rozhodovať o zmenách údajov, ktoré sú náležitosťami Emisných podmienok v zmysle § 3 ods. 3 Zákona o dlhopisoch. Schôdza rozhoduje len o návrhoch uznesení uvedených v oznámení o jej zvaní. Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvaní možno rozhodnúť iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetky prítomné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú oprávnené na tejto Schôdzi hlasovať a ak zároveň súvisia s niektorým z bodov uvedených v oznámení o zvaní Schôdze. Schôdza má právomoc rozhodnúť s účinkami záväznými pre Emitenta iba:

- (i) o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu ku Dňu predčasnej splatnosti Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takéhoto rozhodnutia všetci Majitelia Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu ku Dňu predčasnej splatnosti Dlhopisov;
- (ii) o dodatočnej lehote na splnenie povinnosti Emitenta z Dlhopisov alebo v súvislosti s Dlhopismi s výnimkou (I) povinnosti zaplatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov alebo úrokové výnosy z Dlhopisov a (II) iných povinností, ak tým dôjde k zmene náležitostí Emisných podmienok v zmysle § 3 ods. 3 Zákona o dlhopisoch, pričom ak Emitent povinnosť nesplní v tejto dodatočnej lehote, pôjde o nový Prípád neplnenia záväzkov; a
- (iii) o výkone Zabezpečenia Nehnutelnosťami pričom o takomto výkone Schôdza môže (ale nemusí) rozhodnúť po prijatí uznesenia podľa bodu (i) vyššie.

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Na prijatie uznesenia postačuje nadpolovičná väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi.

O každej veci predloženej Schôdzi na rozhodovanie sa rozhoduje tak, že po tom ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každá z Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (A) je za prijatie navrhovaného

uznesenia, (B) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (C) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi Osobám oprávneným k účasti na Schôdzi, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov Dlhopisov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi.

(d) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením bodu 19.5(a) uplynutím 60 (slovom šesťdesiat) minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent je v takom prípade povinný zvolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala do 14 (slovom štrnástich) dní odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 19.3. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (A) programu rokovania Schôdze, (B) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (C) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený pre Emitenta a jeden pre Administrátora, prítomným notárom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté za dodržania všetkých podmienok a náležitostí na ich prijatie v súlade s týmito Emisnými podmienkami. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 (slovom štrnástich) dní odo dňa jej vyhotovenia. Zápisnica zo Schôdze bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v obvyklej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

## 20. OZNÁMENIA

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta alebo Ručiteľa adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na webovom sídle Emitenta: [www.hbreavis.com/hbreavisfinancesk](http://www.hbreavis.com/hbreavisfinancesk) (ďalej len **Webové sídlo Emitenta**) alebo v periodickej tlači v Slovenskej republike s celoštátnou pôsobnosťou, podľa rozhodnutia Emitenta, alebo Administrátora, ak uverejnenie zabezpečuje Administrátor. Ak právne predpisy alebo tieto Emisné podmienky požadujú aj uverejnenie iným spôsobom, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným spôsobom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takéhoto oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Dátum uverejnenia sa zároveň považuje za deň doručenia oznámenia Majiteľom Dlhopisov.

Emitent je povinný robiť všetky oznámenia a zverejnenia v súvislosti s Dlhopismi v slovenskom jazyku alebo, podľa rozhodnutia Emitenta a ak to vzhľadom na charakter oznámenia alebo zverejnenia pripúšťajú právne predpisy, len v anglickom jazyku.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi podľa týchto Emisných podmienok musí byť doručené v písomnej forme na nasledovnú adresu:

HB REAVIS Finance SK s. r. o.  
Karadžičova 12  
Bratislava 821 08  
Slovenská republika

alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto odseku.

## **21. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVANIE SPOROV**

Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Tieto Emisné podmienky sú vyhotovené v slovenskom jazyku.

Všetky prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

*- koniec prepisu Emisných podmienok -*

## **4.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov**

Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Tento Prospekt bol schválený iba NBS. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v inom štáte okrem Slovenskej republiky je preto možná iba ak právne predpisy tohto iného štátu nepožadujú schválenie alebo notifikáciu Prospektu a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických, alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona, alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha.

Osoby, ktorým sa dostane tento Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na nich môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Tento Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, že (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú, a že (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predáť, táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

#### 4.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike

Text tohto odseku je iba zhrnutím určitých daňových, odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je vyčerpávajúcim súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, ktorý majú záujem o kúpu Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových, odvodových a devízovo-právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

##### (a) Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 22 % a príjmy fyzických osôb sadzbou 19 %, s výnimkou príjmov fyzických osôb prekračujúcich v danom roku 176,8 - násobok platného životného minima (t.j. životného minima platného k 1. januáru príslušného zdaňovacieho obdobia), ktoré sú zdaňované sadzbou 25 %.

*Daň z príjmu z výnosov (úrokový príjem)*

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (i) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (ii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov, a to s výnimkou daňovníkov, ktorí sú fyzickými osobami a daňovníkov nezaložených alebo nezriadených na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky a Národnej banky Slovenska; a
- (iii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi, ktorým je fyzická osoba alebo daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie, Fond národného majetku Slovenskej republiky alebo Národná banka Slovenska, podliehajú dani vyberanej zrážkou vo výške 19 %.

Podľa platného znenia Zákona o dani z príjmov je za vykonanie zrážky vo vzťahu k slovenskému daňovému rezidentovi – fyzickej osobe zodpovedný ako platiteľ dane vyplácajúci obchodník s cennými papiermi, ktorý drží Dlhopisy pre klienta. Emitent neposkytne Majiteľom dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s vykonaním akejkoľvek zrážky dane. Vo vzťahu k daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo Národnej banke Slovenska je za vykonanie zrážky zodpovedný daný daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie, Fond národného majetku Slovenskej republiky alebo Národná banka Slovenska.

Keďže zákonná úprava dani z príjmu sa môže počas životnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania.

V zmysle smernice Rady 2003/48/ES o zdanení príjmov z úspor v podobe výplaty úrokov a podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov, výplatu výnosov z Dlhopisov občanom iných členských štátov EÚ, závislých území alebo území tretích štátov uvedených v prílohe č. 4 a č. 5

Zákona o dani z príjmov nahlasuje Emitent miestne príslušnému správcovi dane a ten následne (raz ročne) správcovi dane príslušného členského štátu.

#### *Daň z príjmu z predaja*

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom (napr. strata z predaja Dlhopisu je daňovo uznateľná ak neprevyšuje výnos z dlhopisu zahrnutý do základu dane do doby jeho predaja alebo splatnosti).

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Prípadné straty z predaja Dlhopisov nie je možné považovať za daňovo uznateľné.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským daňovým nerezidentom, ktoré plynú od slovenského daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne slovenského daňového nerezidenta, sú všeobecne predmetom zdanenia príslušnou sadzbou dane z príjmov, ak nestanoví príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Slovenskou republikou inak.

#### *Odvody z výnosov z Dlhopisov*

V dôsledku znovuzavedenia zrážkovej dane podľa zákona č. 463/2013 Z. z., ktorý novelizuje Zákon o dani z príjmu, výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, by nemali podliehať odvodom zo zdravotného poistenia. Ale vzhľadom na opakované nedávne zmeny režimu zrážkovej dane a zaťaženia výnosov z Dlhopisov odvodmi je nevyhnutné, aby každý Majiteľ dlhopisov sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení.

#### **(b) Devízová regulácia v Slovenskej republike**

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia dlhopisov za splnenia určitých predpokladov môžu nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak čiastky zaplatené Emitentom z Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

#### **4.7 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi**

Text tohto článku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto článku sú predložené len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z právnych predpisov. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili so svojimi právnymi poradcami otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi.

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho



je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I. Na základe Nariadenia Brusel I sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ, v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

V prípadoch, kedy je pre účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I, ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 uvedeného zákona o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len „cudzie rozhodnutia“) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal, alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol, alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie, alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

#### **4.8 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania**

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada najneskôr po upísaní celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov (v prípade, ak celková menovitá hodnota Dlhopisov nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upísovanie) BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhovie. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Celkové výdavky spojené s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB sa odhadujú na 2 000 (dvetisíc) EUR.

Funkciu platobného agenta v Slovenskej republike bude vykonávať spoločnosť Slovenská sporiteľňa a. s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika.

Okrem Dlhopisov Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

#### **4.9 Dodatočné informácie**

##### **(a) Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov**

Emitent pri vydaní Dlhopisov a pri vypracovaní tohto Prospektu využil služby Vedúcich manažérov a tiež spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako svojho právneho poradcu. Vedúci manažéri využili služby White & Case s.r.o. ako ich právneho poradcu.

Spoločnosť Slovenská sporiteľňa a. s. poskytuje služby Administrátora, Kótačného agenta a Agentu pre zabezpečenie ako je bližšie opísané v časti 4.4 „*Opis a podmienky Dlhopisov*“.

**(b) Finanční sprostredkovatelia**

Emitent neudelil súhlas na použitie Prospektu žiadnemu finančnému sprostredkovateľovi pre účely primárnej alebo sekundárnej verejnej ponuky Dlhopisov.

**(c) Audit informácií**

V článku 4 „*Údaje o cenných papieroch*“ sa nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu.

**(d) Informácie znalcov a tretej strany**

V článku 4 „*Údaje o cenných o papieroch*“ nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcom ani informácie získané od tretej strany.

V odseku 4.4(i) je uvedený údaj o trhovej hodnote Nehnuteľností, ktoré tvoria predmet záložného práva. Tento údaj vychádza z ocenenia, ktoré dňa 16. júna 2014 vykonala spoločnosť Jones Lang LaSalle s. r. o., so sídlom ASTORIA PALACE, Hodžovo námestie 1A, 811 06 Bratislava, IČO: 36 669 504, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 42088/B (ďalej **JLL**). Táto spoločnosť nie je znalcom a ocenenie Nehnuteľností nie je znalecký posudok v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov. JLL je spoločnosť, ktorá ponúka finančné a profesionálne služby v oblasti nehnuteľností a jej ocenenia sú trhovovo akceptované. JLL nemá žiadne záujmy u Emitenta, s výnimkou štandardných obchodných vzťahov. Údaj o hodnote Nehnuteľností je zahrnutý v použitej forme a v kontexte so súhlasom JLL.

V článku 4 „*Údaje o cenných papieroch*“ nie sú použité údaje tretej strany.

**(e) Zverejnenie Prospektu**

Tento Prospekt po jeho schválení NBS bude zverejnený na webom sídle Emitenta [www.hbreavis.com/hbreavisfinancesk](http://www.hbreavis.com/hbreavisfinancesk). Oznámenie o zverejnení Prospektu bude zverejnené v denníku Hospodárske noviny.

**(f) Jazyk prospektu**

Tento Prospekt je vyhotovený a bude schválený NBS v slovenskom jazyku. Prospekt môže byť preložený do anglického jazyka alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami Prospektu bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.

**(g) Úverové a indikatívne ratingy**

Emitentovi, Ručiteľovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Samostatné finančné hodnotenie Emisie nebolo vykonané a Emisia preto nemá samostatný rating, ani sa neočakáva, že pre účely Emisie bude rating pridelený.

**4.10 Dokumenty k nahliadnutiu**

Okrem sprístupnenia dokumentov podľa článku 2.14 a 3.15, v pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 hod je možné nahliadnuť v sídle Emitenta, Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) Zmluva s administrátorom a Zmluva s Agentom pre zabezpečenie (bez vedľajších dojednaní);
- (b) každá Záložná zmluva; a
- (c) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje alebo ktoré je Emitent povinný zverejniť alebo sprístupniť podľa Emisných podmienok.

Všetky uvedené dokumenty v odsekoch (a) a (b) budú prístupné k nahliadnutiu aj v Určenej prevádzkarni Administrátora v pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 hod.

## 5. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINOVANÝCH POJMOV A SKRATIEK

Okrem pojmov definovaných a používaných v Emisných podmienkach sú v Prospekte používané tieto definované pojmy a skratky:

**Administrátor** znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s. v postavení administrátora emisie Dlhopisov (vrátane agenta pre výpočty) alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Prospektom.

**Agent pre zabezpečenie** znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s. v postavení Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Prospektom.

**BCPB** znamená spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s. so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054.

**BREEAM** je skratkou anglického Building Research Establishment Environmental Assessment Method a predstavuje najstarší a celosvetovo najrozšírenejší systém hodnotenia vplyvu stavieb na životné prostredie a udržateľnosti ich prevádzky.

**Budúce stavby** alebo **Budúca stavba** majú význam uvedený v časti 4.4 Prospektu, bod 9.3(a) prepisu Emisných podmienok.

**Centrálny depozitár** znamená spoločnosť Centrálny depozitár cenných papierov SR, a. s., so sídlom ul. 29. augusta I/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 493/B.

**Československá obchodná banka, a.s.** znamená spoločnosť Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 854 140, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 4314/B.

**Emitent** znamená spoločnosť HB REAVIS Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 241 420, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84029/B.

**EUR** či **euro** znamená zákonnú menu Slovenskej republiky.

**IFRS** znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so štandardami a interpeláciami schválenými Radou pre medzinárodné štandardy (International Accounting Standards Board), v minulosti sa nazývali Medzinárodnými účtovnými štandardami (IAS).

**Kotačný agent** znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. v postavení kotačného agenta vo vzťahu k emisii Dlhopisov alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s Emisnými podmienkami.

**Majiteľ Dlhopisu** má význam uvedený v časti 4.4 Prospektu, odsek 5 prepisu Emisných podmienok.

**Nariadenie Brusel I** znamená nariadenie Rady ES č. 44/2001 zo dňa 22. decembra 2000 o právomoci a uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach.

**NBS** znamená Národnú banku Slovenska.

**Nehnutelnosti** majú význam uvedený v časti 4.4 Prospektu, bod 9.3(a) prepisu Emisných podmienok.

**Obchodný zákonník** znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v platnom znení.

**Pracovný deň** znamená deň, kedy je otvorený systém TARGET na zúčtovanie okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa pracovného pokoja v Slovenskej republike.

**Prospekt** znamená tento prospekt Dlhopisov.

**Ručiteľ** znamená spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l., so sídlom 46A Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxemburské veľkovevodstvo, registrovanú v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva pod číslom B 156287 (*Luxembourg Registre de Commerce et des Societes*).

**Ručiteľské vyhlásenie** znamená ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa uvedené v prílohe 5 tohto Prospektu.

**Skupina HB Reavis** alebo **Skupina Ručiteľa** znamená Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach v rozsahu nad 50% (slovom päťdesiat percent) alebo má právo menovať a odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu takej osoby alebo ktorá vstupuje do konsolidácie Ručiteľa.

**Slovenská sporiteľňa, a. s.** znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B.

**Vedúci manažér** znamená spoločnosť Československá obchodná banka, a.s., a spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., každá v postavení Vedúceho manažéra emisie Dlhopisov.

**Zabezpečenie** znamená (i) záložné právo zriadené Záložnou zmluvou a (ii) ručenie zriadené Ručiteľským vyhlásením.

**Záložca** znamená Záložcu I, Záložcu II a Záložcu III.

**Záložca I** znamená spoločnosť INLOGIS VII s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 35 939 672, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 36370/B.

**Záložca II** znamená spoločnosť INLOGIS V s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 234 717, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 73942/B.

**Záložca III** znamená spoločnosť INLOGIS IV s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 234 652, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 73904/B.

**Záložná zmluva** má význam uvedený v časti 4.4 Prospektu, bod 9.3(c) prepisu Emisných podmienok.

**Záložný veriteľ** znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. v postavení záložného veriteľa vo vzťahu k Záložnej zmluve.

**Zákon o dani z príjmov** znamená zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, v platnom znení.

**Zákon o konkurze** znamená zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii, v platnom znení.

**Zmluva s administrátorom** znamená zmluvu uzavretú medzi Emitentom a Administrátorom ohľadom výkonu jeho funkcie.

**Zmluva s Agentom pre zabezpečenie** znamená zmluvu uzavretú medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie ohľadom výkonu jeho funkcie.

## **6. PRÍLOHY**

- 6.1 Auditovaná účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2012 vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov (príloha č. 1)**
- 6.2 Auditovaná účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2013 vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov (príloha č. 2)**
- 6.3 Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2012 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS (príloha č. 3)**
- 6.4 Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS (príloha č. 4)**
- 6.5 Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. (príloha č. 5)**
- 6.6 Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom I s dodatkom č. 1 (príloha č. 6)**
- 6.7 Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom II (príloha č. 7)**
- 6.8 Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom III (príloha č. 8)**

Poznámka: Obe účtovné závierky Ručiteľa vrátane správ nezávislého audítora boli originálne pripravené a vydané v anglickom jazyku. Pre účely tohto Prospektu je uvedený originál správ nezávislého audítora a preklad celých účtovných závierok Ručiteľa do slovenského jazyka.

**Príloha č.1:** Auditovaná účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2012 vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

## **AUDÍTORSKÁ SPRÁVA**

z overenia účtovnej závierky  
k 31.12.2012

spoločnosti

**Twin City I s.r.o.**

**Karadžičova 12, Bratislava 821 08**



## Správa nezávislého audítora pre spoločníkov spoločnosti

Twin City I s.r.o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Twin City I s.r.o. Bratislava, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2012, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku*

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

### *Zodpovednosť audítora*

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe môjho auditu. Audit som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítora berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

*Názor*

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Twin City I s.r.o. Bratislava k 31. decembru 2012 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Henrieta Molnárová  
Licencia SKAU č. 651  
Narcisová 20  
979 01 Rimavská Sobota



Bratislava : 14. mája 2014

Prílohy : 1./ Súvaha k 31.12.2012  
2./ Výkaz ziskov a strát k 31.12.2012  
3./ Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2012



Súvaha Úč POD 1 - 01

k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 2 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.  
 Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná zvierka	Účtovná zvierka	Mesiac	Rok
2 0 2 3 6 2 9 8 0 6			od	0 9 2 0 1 2
IČO	X riadna	X zostavená	Za obdobie	do 1 2 2 0 1 2
4 7 2 4 1 4 2 0	mimoriadna	schválená	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 2 0
SK NACE		(vyznačí sa x)	do	2 0
6 8 . 2 0 . 0				

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

TWIN CITY I S.R.O.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

1 2

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 BRATISLAVA

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 /

E-mailová adresa

Zostavená dňa:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
0 6 . 0 3 . 2 0 1 3			
Schválená dňa:			
. . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 002 + r. 030 + r. 061	001		8 6	8 6	
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 003 + r. 011 + r. 021	002				
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až r. 010)</b>	003				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005				
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	006				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009				
7.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010				
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až r. 020)</b>	011				
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	012				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013				
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	014				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015				
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	016				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	019				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až r. 029)	021				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	022				
2.	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	023				
3.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065) - 096A	024				
4.	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A	025				
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	026				
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	027				
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
				Korekcia - časť 2	
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029			
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030	86		86
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až r. 037)	031			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	033			
3.	Výrobky (123) - 194	034			
4.	Zvieratá (124) - 195	035			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - 391A	037			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až r. 045)	038			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	040			
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043				
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044				
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až r. 054)	046				
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048				
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051				
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053				
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054				
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	8 6		8 6	
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	8 6		8 6	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057				
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok 22XA	058				
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X/	059				
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060				
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065)	061				
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063				
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065				

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 067 + r. 088 + r. 121	066	8 6	
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	- 1 2 8 4	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	0	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	5 0 0 0	





Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (I-/252)	070		
3.	Zmena základného imania +/- 419	071		
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (I-/353)	072	- 5 0 0 0	
<b>A.II.</b>	<b>Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)</b>	<b>073</b>		
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075		
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076		
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077		
5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťn (+/- 415)	078		
6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	079		
<b>A.III.</b>	<b>Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)</b>	<b>080</b>		
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081		
2.	Nedeliteľný fond (422)	082		
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083		
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 + r. 086</b>	<b>084</b>		
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (I-/429)	086		
<b>A.V.</b>	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení I+/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)</b>	<b>087</b>	<b>- 1 2 8 4</b>	
<b>B.</b>	<b>Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118</b>	<b>088</b>	<b>1 3 7 0</b>	
<b>B.I.</b>	<b>Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)</b>	<b>089</b>	<b>2 0 4</b>	
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	2 0 4	
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092		
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093		
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)</b>	<b>094</b>		
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	096		
3.	Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A)	097		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
4.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)	098		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	100		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	102		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103		
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104		
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105		
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)</b>	<b>106</b>	<b>1 0 6 6</b>	
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	1 0 6 6	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108		
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109		
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110		
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111		
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112		
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113		
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114		
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115		
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116		
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>	<b>117</b>	<b>1 0 0</b>	
<b>B.V.</b>	<b>Bankové úvery r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>		
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119		
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120		
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)</b>	<b>121</b>		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125		

# VÝKAZ ZISKOV A STRÁT



k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 2 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 6 2 9 8 0 6	Účtovná zvierka X riadna	Účtovná zvierka X zostavená	Mesiac Rok od 0 9 2 0 1 2
IČO 4 7 2 4 1 4 2 0	mimoriadna	schválená	do 1 2 2 0 1 2
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0		(vyznačí sa X)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 2 0 do 2 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T W I N C I T Y I S . R . O .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

K A R A D Ž I Č O V A

Číslo

1 2

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 /

E-mailová adresa

Zostavený dňa: 0 6 . 0 3 . 2 0 1 3	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva: 	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky: 	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
Schválený dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02		
+	<b>Obchodná marža r. 01 - r. 02</b>	03		
II.	<b>Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07</b>	04		
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05		
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	<b>Výrobná spotreba r. 09 + r. 10</b>	08	1 2 8 4	
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	1 4	
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	1 2 7 0	
+	<b>Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08</b>	11	- 1 2 8 4	
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12		
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17		
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18		
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19		
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20		
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	21		
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22		
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23		
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)(697)	24		
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)(597)	25		
*	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti r.11 - r. 12 - r. 17 - r. 18 + r. 19 - r. 20 - r. 21 + r. 22 -r. 23 + (-r. 24) - (-r.25)</b>	26	- 1 2 8 4	
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32	29		
VII.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30		
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31		
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34		
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35		
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36		
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37		
X.	Výnosové úroky (662)	38		
N.	Nákladové úroky (562)	39		
XI.	Kurzové zisky (663)	40		
O.	Kurzové straty (563)	41		
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42		
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43		
XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)	44		
R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)	45		
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti r. 27 - r. 28 + r. 29 + r. 33 - r. 34 + r. 35 - r. 36 - r. 37 + r. 38 - r. 39 + r. 40 - r. 41 + r. 42 - r. 43 + (- r. 44) - (-r.45)	46		
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	- 1 2 8 4	
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48		
S.1.	- splatná (591, 595)	49		
2.	- odložená (+/- 592)	50		
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	- 1 2 8 4	
XIV.	Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68)	52		
T.	Mimoriadne náklady (účtová skupina 58)	53		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 - r. 53	54		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55		
U.1.	- splatná (593)	56		
2.	- odložená (+/- 594)	57		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55	58		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	- 1 2 8 4	
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	- 1 2 8 4	

## POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky  
zostavenej k 31. decembru 2012

v  eurocentoch  celých eurách \*)

Za obdobie od

Mesiac Rok  
      do

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od

do

Dátum vzniku účtovnej jednotky

Účtovná závierka

\*)  
 riadna  
 mimoriadna  
 priebežná

Účtovná závierka

\*)  
 zostavená  
 schválená

IČO

DIČ

Kód SK NACE

.   .

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T w i n C i t y l s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

K a r a d ž i č o v a

Číslo

PSČ

Obec

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

/

Číslo Faxu

/

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

Schválená dňa:

Podpisový záznam osoby  
zodpovednej za vedenie  
účtovníctva:

Podpisový záznam osoby  
zodpovednej za zostavenie  
účtovnej závierky:

Podpisový záznam člena  
štatutárneho orgánu  
účtovnej jednotky alebo  
fyzickej osoby, ktorá je  
účtovnou jednotkou:

\*) Vyznačuje sa

## **Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2012**

### **A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE**

#### **1. Obchodné meno a sídlo**

Twin City I s.r.o.  
Karadžičova 12  
821 08 Bratislava  
IČO: 47 241 420  
DIČ: 2023629806

Spoločnosť Twin City I s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 06.09.2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 13.09.2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 84029/B).

#### **2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra**

- Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

#### **3. Neobmedzené ručenie**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### **4. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

#### **5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012 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 13. septembra 2012 do 31. decembra 2012.

#### **6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Spoločnosť vznikla v roku 2012. Účtovná závierka k 31.12.2012 je prvá, ktorú Spoločnosť zostavuje.



## B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

### 1. Orgány Spoločnosti

	k 31.12.2012	k 31.12.2011
Konatelia:	Mgr. Zdenko Kučera	

### 2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2012:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100	100,00%	0
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>

Zmeny v štruktúre spoločníkov Spoločnosti v priebehu roka 2012:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov	Dátum zmeny	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
		absolútne	v %		
a	b	c	d	e	f
HB REAVIS GROUP B.V.	13.9.2012	5 000	100	100,00%	0
<b>Spolu</b>	<b>x</b>	<b>5 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>

## C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. a r.l., Allée Scheffer 1, L-2520 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. a r.l., Allée Scheffer 1, L-2520 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

## D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

### 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.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie 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.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

## **b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Náklady na výskum sa neaktivujú, ale sa účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých možno preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne päť rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

## **c) Cenné papiere a podiely**

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

## **d) Zásoby**

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je

predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

**e) Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). 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.

**f) Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

**g) 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.

**h) 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.

**i) 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 zvierka.

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 zvierky.

**j) 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 zavierke v tomto zistenom ocenení.

**k) 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.

## **l) 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 daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať 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.

## **m) 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.

## **n) Cudzí mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

## **o) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

**p) Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

## E. AKTÍVA

### 1. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	86	0
Bežné bankové účty	0	0
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
<b>Spolu</b>	<b>86</b>	<b>0</b>

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

## F. PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny		
a	b	c	d	e	f	
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	-5 000	0	0	-5 000	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-1 284	0	0	-1 284	
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>0</b>	<b>-1 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 284</b>	

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2012 nasledovne:

- preúčtovať v plnej výške na účet Neuhradená strata minulých rokov

### 2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie					Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie		
a	b	c	d	e	f	
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	

	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>204</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>					
rezerva na účtovnú závierku	0	204	0	0	204
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>					
	0	0	0	0	0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>204</b>

### 3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	466	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	600	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>1 066</b>	<b>0</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
<b>Krátkodobé finančné výpomoci,, z toho:</b>				<b>100</b>	<b>0</b>
výpomoc od konateľa				100	0
<b>Spolu</b>				<b>100</b>	<b>0</b>

### G. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>1 270</b>	<b>0</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>		
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0

<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	1 270	0
Nájomné	300	0
Ekonomické služby	204	0
Právne poradenstvo	766	0
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	0	0
<b>Mimoriadne náklady, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0

## H. DANE Z PRÍJMOV

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-1 284</b>	x	x	<b>0</b>	x	x
teoretická daň	x	-244	19%	x	0	
Daňovo neuznané náklady		0			0	
Výnosy nepodliehajúce dani		0			0	
Umorenie daňovej straty		0			0	
Iné		0			0	
<b>Spolu</b>		<b>-244</b>	<b>19%</b>		<b>0</b>	
Splatná daň z príjmov	x	0		x	0	
Odložená daň z príjmov	x	0		x	0	
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	

## I. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

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.

## J. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Druh príjmu, výhody a	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov		
	štatutárnych	dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy	0			0		
Nepeňažné príjmy	0			0		



Peňažné preddavky	0
	0
Nepeňažné preddavky	0
	0
Poskytnuté úvery	0
	0
Poskytnuté záruky	0
	0
Iné	0
	0

## K. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami (okrem materskej spoločnosti a dcérskych spoločností) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
HB Reavis Slovakia a.s.	3	470	0
Law & Trust s.r.o.	3	666	0

Transakcie s materskou spoločnosťou a dcérskymi spoločnosťami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

### Vysvetlivky:

#### Kód druhu obchodu Druh obchodu:

03 poskytnutie služby

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke (v EUR):

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0
Príjmy budúcich období	0	0
Náklady budúcich období	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
<b>Aktíva spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Závazky z obchodného styku	1 066	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0
Rezervy	170	0
Výnosy budúcich období	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	0	0
<b>Pasíva spolu</b>	<b>1 236</b>	<b>0</b>

**L. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA**

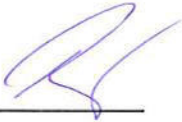


Po 31. decembri 2012 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2012.

**Peňažné prostriedky**

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

**Peňažné ekvivalenty**

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie 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 zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Zostavené dňa: 06.03.2013	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu Spoločnosti:  Mgr. Zdenko Kučera konateľ	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:  Mária Hlinková	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:  Mária Hlinková
Schválené dňa:			

**Príloha č.2:** Auditovaná účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2013 vypracovaná podľa slovenských účtovných štandardov

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

## **AUDÍTORSKÁ SPRÁVA**

z overenia účtovnej závierky  
k 31.12.2013

spoločnosti

**Twin City I s.r.o.**

**Karadžičova 12, Bratislava 821 08**

## Správa nezávislého audítora pre spoločníkov spoločnosti

Twin City I s.r.o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Twin City I s.r.o. Bratislava, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku*

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

### *Zodpovednosť audítora*

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe môjho auditu. Audit som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

*Názor*

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Twin City I s.r.o. Bratislava k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Henrieta Molnárová  
Licencia SKAU č. 651  
Narcisová 20  
979 01 Rimavská Sobota



Bratislava : 14. mája 2014

Prílohy : 1./ Súvaha k 31.12.2013  
2./ Výkaz ziskov a strát k 31.12.2013  
3./ Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2013



k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 6 2 9 8 0 6	Účtovná zvierka X riadna	Účtovná zvierka X zostavená	Mesiac Rok od 1 2 0 1 3
IČO 4 7 2 4 1 4 2 0	mimoriadna	schválená	Za obdobie do 1 2 2 0 1 3
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0		(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 9 2 0 1 2 do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Twin City I s r o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

1 2

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 BRATISLAVA

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 /

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 2 5 . 0 3 . 2 0 1 4	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva: 	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky: 	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
Schválená dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 002 + r. 030 + r. 061	001	3 6 9 9	3 6 9 9	8 6
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 003 + r. 011 + r. 021	002			
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až r. 010)</b>	003			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	006			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009			
7.	Poskytnuté predčavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010			
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až r. 020)</b>	011			
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	012			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	014			





Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015				
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	016				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	019				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až r. 029)	021				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	022				
2.	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	023				
3.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065) - 096A	024				
4.	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A	025				
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	026				
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	027				
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	2	účetné obdobie
					3
			Brutto - časť 1	Netto	
			Korekcia - časť 2		
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029			
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030	3 6 9 9	3 6 9 9	
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až r. 037)	031			8 6
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	033			
3.	Výrobky (123) - 194	034			
4.	Zvieratá (124) - 195	035			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - 391A	037			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až r. 045)	038			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	040			
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043					
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044					
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045					
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až r. 054)	046					
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048					
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051					
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053					
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054					
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	3 6 9 9	3 6 9 9			
					8 6		
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	8 5	8 5			
					8 6		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057		3 6 1 4	3 6 1 4	
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok 22XA	058				
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X/	059				
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060				
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065)	061				
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063				
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	064				
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	065				

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 067 + r. 088 + r. 121	066	3 6 9 9	8 6
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	- 3 4 4 5	- 1 2 8 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	5 0 0 0	0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	5 0 0 0	5 0 0 0



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (-/252)	070		
3.	Zmena základného imania +/- 419	071		
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	072		- 5 0 0 0
<b>A.II.</b>	<b>Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)</b>	<b>073</b>		
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075		
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076		
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077		
5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	078		
6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	079		
<b>A.III.</b>	<b>Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)</b>	<b>080</b>		
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081		
2.	Nedeliteľný fond (422)	082		
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083		
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 + r. 086</b>	<b>084</b>	- 1 2 8 4	
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	086	- 1 2 8 4	
<b>A.V.</b>	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)</b>	<b>087</b>	- 7 1 6 1	- 1 2 8 4
<b>B.</b>	<b>Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118</b>	<b>088</b>	7 1 4 4	1 3 7 0
<b>B.I.</b>	<b>Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)</b>	<b>089</b>	1 1 8 8	2 0 4
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	1 1 8 8	2 0 4
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092		
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093		
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)</b>	<b>094</b>		
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	096		
3.	Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A)	097		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
4.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)	098		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	100		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	102		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103		
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104		
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105		
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)</b>	<b>106</b>	<b>5 8 5 6</b>	<b>1 0 6 6</b>
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	5 8 5 6	1 0 6 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108		
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109		
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110		
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111		
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112		
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113		
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114		
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115		
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116		
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>	<b>117</b>	<b>1 0 0</b>	<b>1 0 0</b>
<b>B.V.</b>	<b>Bankové úvery r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>		
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119		
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120		
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)</b>	<b>121</b>		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125		

# VÝKAZ ZISKOV A STRÁT



k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć Đ É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 6 2 9 8 0 6	Účtovná zvierka X riadna	Účtovná zvierka X zostavená	Mesiac Rok od 1 2 0 1 3
IČO 4 7 2 4 1 4 2 0	mimoriadna	schválená	do 1 2 2 0 1 3
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0		(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 9 2 0 1 2 do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T w i n C i t y I s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

K A R A D Ž I Č O V A

Číslo

1 2

PSČ

Obec




8 2 1 0 8 B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 /

E-mailová adresa

Zostavený dňa: 2 5 . 0 3 . 2 0 1 4	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva 	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky: 	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
Schválený dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02		
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03		
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04		
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05		
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	7 0 4 4	1 2 8 4
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09		1 4
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	7 0 4 4	1 2 7 0
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	- 7 0 4 4	- 1 2 8 4
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12		
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	3 3	
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18		
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19		
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20		
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	21		
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22		
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23		
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)(697)	24		
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)(597)	25		
*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti r.11 - r. 12 - r. 17 - r. 18 + r. 19 - r. 20 - r. 21 + r. 22 - r. 23 + (-r. 24) - (-r.25)	26	- 7 0 7 7	- 1 2 8 4
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27		





Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32	29		
VII.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30		
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31		
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34		
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35		
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36		
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37		
X.	Výnosové úroky (662)	38		
N.	Nákladové úroky (562)	39		
XI.	Kurzové zisky (663)	40		
O.	Kurzové straty (563)	41		
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42		
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	8 4	
XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)	44		
R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)	45		
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti r. 27 - r. 28 + r. 29 + r. 33 - r. 34 + r. 35 - r. 36 - r. 37 + r. 38 - r. 39 + r. 40 - r. 41 + r. 42 - r. 43 + (- r. 44) - (-r.45)	46	- 8 4	
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	- 7 1 6 1	- 1 2 8 4
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48		
S.1.	- splatná (591, 595)	49		
2.	- odložená (+/- 592)	50		
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	- 7 1 6 1	- 1 2 8 4
XIV.	Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68)	52		
T.	Mimoriadne náklady (účtová skupina 58)	53		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 - r. 53	54		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55		
U.1.	- splatná (593)	56		
2.	- odložená (+/- 594)	57		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55	58		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	- 7 1 6 1	- 1 2 8 4
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	- 7 1 6 1	- 1 2 8 4

# POZNÁMKY

## individuálnej účtovnej závierky



zostavenej k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 6 2 9 8 0 6	Účtovná závierka X riadna	Účtovná závierka X zostavená	Mesiac Rok
IČO 4 7 2 4 1 4 2 0	mimoriadna	schválená	Za obdobie od 1 2 0 1 3
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	do 1 2 2 0 1 3
	v eurocentoch		Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 9 2 0 1 2
	X v celých eurách	(vyznačí sa x)	do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Twin City I s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

1 2

PSČ

Obec



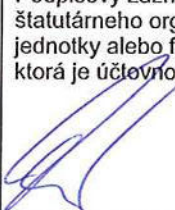
8 2 1 0 8 BRATISLAVA 2 - RUŽINOV

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0 0 2 / 5 8 3 0 3 0 0 0

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 2 5 . 0 3 . 2 0 1 4	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva: 	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky: 	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
Schválené dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2013

### A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Obchodné meno a sídlo

Twin City I s.r.o.  
Karadžičova 12  
821 08 Bratislava  
IČO: 47 241 420  
DIČ: 2023629806

Spoločnosť Twin City I s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 06.09.2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 13.09.2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 84029/B).

#### 2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

#### 3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 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 01. januára 2013 do 31. decembra 2013.

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

Valné zhromaždenie schválilo dňa 31.05.2013 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

### B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

#### 1. Orgány Spoločnosti

	k 31.12.2013	k 31.12.2012
Konatelia:	Mgr. Zdenko Kučera	Mgr. Zdenko Kučera

#### 2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2012:

:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100,00%	100,00%	0
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>

### C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. a r.l., 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. a r.l., 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

### D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

#### 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.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie 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.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

#### b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

**c) Cenné papiere a podiely**

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

**d) Zásoby**

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

**e) Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti 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.

**f) Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

**g) 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.

**h) 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.

**i) 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 reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky a servisné poplatky.

#### **j) 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.

#### **k) 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.

#### **l) 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.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať 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.

#### **m) 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.

**n) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

**o) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazne dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

**p) Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.



## E. AKTÍVA

### 1. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	85	86
Bežné bankové účty	3 614	0
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
<b>Spolu</b>	<b>3 699</b>	<b>86</b>

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

## F. PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

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

#### Bežné účtovné obdobie

Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-5 000	0	5 000	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 284	-1 284
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 284	-7 161	0	1 284	-7 161
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-1 284</b>	<b>-7 161</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>-3 445</b>

#### Predchádzajúce účtovné obdobie

Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	-5 000	0	0	-5 000
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-1 284	0	0	-1 284
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>0</b>	<b>-1 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 284</b>

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2013 nasledovne:

- preúčtovať v plnej výške na účet Neuhradená strata minulých rokov

## 2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného ob- dobia f
	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>204</b>	<b>1 188</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>1 188</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>204</i>	<i>1 188</i>	<i>204</i>	<i>0</i>	<i>1 188</i>
rezerva na účtovnú závierku	204	238	204	0	238
Rezerva na servisné poplatky	0	950	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Rezervy spolu</b>	<b>204</b>	<b>1 188</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>1 188</b>

Názov položky a	Predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného ob- dobia f
	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>204</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>204</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>204</i>
rezerva na účtovnú závierku	0	204	0	0	204
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Rezervy spolu</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>204</b>

## 3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	466
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	5 856	600
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>5 856</b>	<b>1 066</b>

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
<b>Krátkodobé finančné výpomoci,, z toho:</b>				<b>100</b>	<b>100</b>
výpomoc od konateľa				100	100
<b>Spolu</b>				<b>100</b>	<b>100</b>

#### G. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>7 044</b>	<b>1 270</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej zvierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>7 044</i>	<i>1 270</i>
Nájomné	300	300
Ekonomické služby	1 188	204
Softverové služby	5 556	0
Právne poradenstvo	0	766
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>84</b>	<b>0</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>84</i>	<i>0</i>
Bankové poplatky	84	0
<b>Mimoriadne náklady, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### H. DANE Z PRÍJMOV

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g

**Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:**

	<b>-7 161</b>	x	x	<b>-1 284</b>	x	x
teoretická daň	x	-1 647	23%	x	-244	19%
Daňovo neuznané náklady	0	0		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
<b>Spolu</b>		<b>-1 647</b>	<b>23%</b>		<b>-244</b>	<b>19%</b>
Splatná daň z príjmov	x	0		x	0	
Odložená daň z príjmov	x	0		x	0	
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	

**I. INÉ AKTÍVA A PASÍVA**

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.

**J. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

Spoločnosť nemala transakcie so spriaznenými osobami uzatvorené za iných než obvyklých podmienok.

**K. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA**

Po 31. decembri 2013 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2013.

**Príloha č.3:** Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2012 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS

**HB Reavis Holding S.à r.l.**

**Konsolidovaná účtovná závierka  
k 31. decembru 2012**

# Obsah

SPRÁVA AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK UKONČENÝ  
31. DECEMBRA 2012

Konsolidovaná súvaha .....	1
Konsolidovaný výkaz súhrnného zisku .....	2
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní .....	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov .....	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	5
2	Súhrn hlavných účtovných zásad a metód .....	6
3	Zásadné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov .....	24
4	Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií .....	25
5	Nové účtovné štandardy.....	25
6	Segmentálna analýza .....	28
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami.....	35
8	Dlhodobý hmotný majetok .....	37
9	Investície do nehnuteľností .....	39
10	Spoločne kontrolované subjekty.....	40
11	Pohľadávky a úvery.....	40
12	Ostatný dlhodobý majetok .....	41
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky .....	41
14	Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj .....	44
15	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty .....	44
16	Základné imanie .....	45
17	Úvery a pôžičky .....	46
18	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	49
19	Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností .....	50
20	Priame prevádzkové náklady súvisiace z investíciami do nehnuteľností.....	51
21	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy .....	51
22	Zamestnanecké požitky.....	51
23	Prevádzkové výnosy a náklady .....	52
24	Zisk/strata z predaja majetku .....	52
25	Výnosové a nákladové úroky .....	53
26	Daň z príjmov .....	53
27	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	54
28	Akvízie dcérskych spoločností (obstaranie majetku) .....	55
29	Kúpa podielov bez kontrolného vplyvu .....	55
30	Riadenie finančného rizika .....	55
31	Riadenie kapitálu .....	58
32	Reálna hodnota finančných nástrojov .....	59
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia.....	59
34	Udalosti po dátume súvahy .....	60



## Audit report

To the Partners of  
**HB Reavis Holding S.à r.l.**

---

### Report on the consolidated financial statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2012, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

#### *Board of Managers' responsibility for the consolidated financial statements*

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

#### *Responsibility of the "Réviseur d'entreprises agréé"*

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the judgment of the "Réviseur d'entreprises agréé" including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "Réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.





#### *Basis for Qualified Opinion*

Contrary to the requirements of IAS 24, Related Party Disclosures, the Board of Managers has not disclosed the name of HB Reavis Holding S.à r.l.'s ultimate controlling party in the accompanying consolidated financial statements. Furthermore, in accordance with ISA 705 paragraph 19 (c) we have not disclosed the identity of the ultimate controlling party in our report as we are prevented from doing so by the Slovak Law on Personal Data Protection.

#### *Qualified Opinion*

In our opinion, except for the omitted disclosure described in the Basis for Qualified Opinion paragraph, the consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of HB Reavis Holding S.à r.l and its subsidiaries as of 31 December 2012, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

#### **Report on other legal and regulatory requirements**

The management report, which is the responsibility of the Board of Managers, is consistent with the consolidated financial statements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Represented by

Luxembourg, 30 April 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dauvergne', written over a light blue horizontal line.

Isabelle Dauvergne

## SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.

### **Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke**

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností, ktorá pozostáva z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2012 a konsolidovaných výkazov súhrnného zisku, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, a zo súhrnu významných účtovných postupov a ďalších vysvetľujúcich informácií.

### **Zodpovednosť Manažmentu za konsolidovanú účtovnú závierku**

Manažment je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej objektívnu prezentáciu v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii a za interné kontroly, ktoré Manažment považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

### **Zodpovednosť audítora**

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku, ktorý vychádza z výsledkov nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi platnými v Luxembursku podľa "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy internú kontrolu relevantnú pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených Manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

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

### **Východisko pre podmienený názor**

V rozpore s požiadavkami IAS 24: Zverejnenie o spriaznených osobách, manažment nezverejnil meno konečnej osoby kontrolujúcej HB Reavis Holding S.à r.l. v priloženej konsolidovanej účtovnej závierke. Okrem toho, podľa paragrafu 19 (c) ISA 705 sme nezverejnili identitu konečnej ovládajúcej osoby v našej Správe audítora, keďže nám v tom bránia slovenské právne predpisy o ochrane osobných údajov.

### **Podmienený názor**

Podľa nášho názoru, s výnimkou vplyvu vynechaného zverejnenia uvedeného v odseku Východisko pre podmienený názor, vyjadruje konsolidovaná účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností k 31. decembru 2012 a výsledok ich hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

### **Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám**

Správa manažmentu, za ktorú je zodpovedný Manažment, je konzistentná s konsolidovanou finančnou závierkou.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Zastúpený

Luxemburg, 30. apríla 2013

Isabelle Dauvergne

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
<b>AKTÍVA</b>			
<b>Stále aktíva</b>			
Dlhodobý hmotný majetok	8	31,5	33,8
Investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné	9	691,2	697,6
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	515,6	298,6
Nehmotný majetok		2,1	2,5
Pohľadávky a úvery voči tretím stranám	11	9,4	11,7
Pohľadávky a úvery voči spriazneným stranám	7, 11	2,4	2,1
Odložená daňová pohľadávka	26	13,4	-
Ostatné stále aktíva	12	1,1	5,7
<b>Stále aktíva spolu</b>		<b>1 266,7</b>	<b>1 052,0</b>
<b>Obežné aktíva</b>			
Zásoby		3,9	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči tretím stranám	13	30,4	40,0
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči spriazneným stranám	7, 13	8,5	12,7
Deriváty a iný finančný majetok		0,2	2,1
Preddavky na daň z príjmov		4,0	-
Ostatný majetok		1,1	0,9
Peniaze a peňažné ekvivalenty	15	47,6	141,8
		<b>95,7</b>	<b>201,3</b>
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako určený na predaj	14	78,0	-
<b>Obežné aktíva spolu</b>		<b>173,7</b>	<b>201,3</b>
<b>Obežné aktíva spolu</b>		<b>1 440,4</b>	<b>1 253,3</b>
<b>Obežné aktíva spolu</b>			
Základné imanie (12 500 akcií v hodnote 1 EUR za akciu)	16	-	-
Emisné ážio	16	660,6	643,6
Nerozdelený zisk		117,6	78,4
Rezerva z kurzových rozdielov		0,5	(2,5)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		778,7	719,5
Podiel menšinových vlastníkov		17,5	17,3
<b>VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>796,2</b>	<b>736,8</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>			
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Úvery a pôžičky od tretích strán	17	349,0	242,0
Úvery a pôžičky od spriaznených strán	7, 17	0,6	3,0
Odložený daňový záväzok	26	71,2	57,5
Ostatné záväzky od tretích strán	18	14,7	15,2
Ostatné záväzky od spriaznených strán	7, 18	0,9	-
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>		<b>436,4</b>	<b>317,7</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Úvery a pôžičky od tretích strán	17	104,9	112,8
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky od tretích strán	18	39,1	31,2
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky od spriaznených strán	7, 18	5,1	28,3
Výnosy budúcich období	18	13,2	14,1
Splatná daň z príjmov		12,4	12,4
		<b>174,7</b>	<b>198,8</b>
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom určeným na predaj	14	33,1	-
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>		<b>207,8</b>	<b>198,8</b>
<b>ZÁVÄZKY SPOLU</b>		<b>644,2</b>	<b>516,5</b>
<b>ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>1 440,4</b>	<b>1 253,3</b>

**Poznámka** – Investície do nehnuteľností predstavujú nasledujúce typy nehnuteľného majetku:

	Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné		Nedokončené investície do nehnuteľností	
	31. dec 2012	31. dec 2011	31. dec 2012	31. dec 2011
Kancelárske	338,7	340,9	420,8	197,7
Maloobchodné	249,0	248,9	35,9	38,3
Priemyselné	103,5	107,8	9,0	8,3
Vedľajšie	-	-	49,9	54,3
<b>Spolu</b>	<b>691,2</b>	<b>697,6</b>	<b>515,6</b>	<b>298,6</b>

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. predstavenstvom HB Reavis Holding S.à r.l. dňa 30. Apríla 2013. Predstavenstvo je oprávnené upraviť túto konsolidovanú účtovnú závierku po jej vydaní.

Andreas Mangrich  
Manažér A

Marcel Sedlák  
Manažér B

Sprievodné poznámky na stranách 5 až 60 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V mil. EUR	Poznámka	2012	2011
Prenájom a podobný príjem z investícií do nehnuteľností	19	69,3	74,2
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20	(20,8)	(19,9)
<b>Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností</b>		<b>48,5</b>	<b>54,3</b>
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	45,5	55,3
Výsledok z predaja nehnuteľností	24	-	33,7
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	20,8	20,6
Zákazková výroba so spriaznenými osobami	7, 23	4,4	3,5
Ostatný prevádzkový zisk – tretie strany	23	6,9	9,2
Ostatný prevádzkový zisk – spriaznené strany	7, 23	0,7	1,2
Zamestnanecké požitky	7, 22	(14,6)	(18,1)
Náklady na pohonné hmoty		(4,9)	(4,6)
Odpisy a amortizácia		(6,1)	(6,2)
Ostatné prevádzkové náklady	23	(36,3)	(37,0)
<b>Prevádzkový zisk</b>		<b>64,9</b>	<b>111,9</b>
Výnosové úroky - tretie strany	25	0,5	0,4
Výnosové úroky - spriaznené strany	7, 25	0,2	1,0
Nákladové úroky - tretie strany	25	(12,9)	(14,5)
Nákladové úroky - spriaznené strany	7, 25	(0,1)	(1,0)
Kurzové zisky / (straty), netto		6,9	(5,6)
Ostatné finančné výnosy		4,1	1,0
Ostatné finančné náklady		(1,0)	(1,2)
<b>Finančné náklady netto</b>		<b>(2,3)</b>	<b>(19,9)</b>
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>62,6</b>	<b>92,0</b>
Splatná daň	26	(1,5)	(3,4)
Odložený daňový náklad	26	(7,9)	(1,9)
<b>Daň z príjmov</b>		<b>(9,4)</b>	<b>(5,3)</b>
<b>Čistý zisk za účtovné obdobie</b>		<b>53,2</b>	<b>86,7</b>
<b>Ostatný súhrnný výsledok</b>			
Rozdiel medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou vlastnej kancelárie v čase prevodu investícií do nehnuteľností, bez dane		-	2,3
Prepočet zahraničných transakcií na menu prezentácie		3,0	(2,5)
<b>Celkový súhrnný výsledok za účtovné obdobie</b>		<b>56,2</b>	<b>86,5</b>
<b>Čistý zisk pripadajúci na:</b>			
- Vlastníkov spoločnosti		53,0	85,1
- Vlastníkov s menšinovým podielom		0,2	1,6
<b>Zisk za obdobie</b>		<b>53,2</b>	<b>86,7</b>
<b>Celkový súhrnný výsledok pripadajúci na:</b>			
- Vlastníkov spoločnosti		56,0	84,9
- Vlastníkov s menšinovým podielom		0,2	1,6
<b>Celkový súhrnný výsledok za účtovné obdobie spolu</b>		<b>56,2</b>	<b>86,5</b>

**Poznámka:**

Čistý prevádzkový zisk (nájomné a podobný príjem znížený o priame prevádzkové náklady) z investícií do nehnuteľností a zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností je možné priradiť nasledujúcim typom nehnuteľností:

	Rok ukončený 31. decembra 2012				Rok ukončený 31. decembra 2011			
	Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností - využívaných alebo voľných	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností dokončených počas účtovného obdobia	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností rozostavaných	Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností - využívaných alebo voľných	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností dokončených počas účtovného obdobia	Zisk/(strata) z precenenia nehnuteľností rozostavaných
Kancelárske	22,8	0,9	1,0	58,4	26,1	(3,0)	13,5	20,1
Maloobchodné	17,4	(5,3)	-	(3,4)	20,1	13,1	16,7	(0,5)
Priemyselné	8,3	(6,6)	-	0,2	8,1	(1,0)	2,2	(1,7)
Vedľajšie	-	-	-	0,3	-	-	-	(4,1)
<b>Spolu</b>	<b>48,5</b>	<b>(11,0)</b>	<b>1,0</b>	<b>55,5</b>	<b>54,3</b>	<b>9,1</b>	<b>32,4</b>	<b>13,8</b>

V mil. EUR	Pripadajúci na vlastníkov spoločnosti							Vlastné imanie spolu
	Poznámka	Zákl. imanie (Pozn. 16)	Emisné ážio (Pozn.16)	Nerozdelený zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	
<b>Stav k 1. januáru 2011</b>		-	663,3	-	-	663,3	19,2	682,5
Zisk za účtovné obdobie		-	-	85,1	-	85,1	1,6	86,7
Ostatný súhrnný zisk		-	-	2,3	(2,5)	(0,2)	-	(0,2)
Celkový súhrnný zisk		-	-	87,4	(2,5)	84,9	1,6	86,5
Kúpa podielu bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti od spriaznenej strany <sup>(1)</sup>		-	-	(9,0)	-	(9,0)	(3,5)	(12,5)
Peňažné prostriedky zaplatené vlastníkom, netto	16	-	(19,7)	-	-	(19,7)	-	(19,7)
<b>Stav k 31. decembru 2011</b>		-	643,6	78,4	(2,5)	719,5	17,3	736,8
Zisk za účtovné obdobie		-	-	53,0	-	53,0	0,2	53,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	3,0	3,0	-	3,0
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu		-	-	53,0	3,0	56,0	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	16	-	17,0	-	-	17,0	-	17,0
Schválené dividendy	16	-	-	(13,8)	-	(13,8)	-	(13,8)
<b>Stav k 31. decembru 2012</b>		-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2

- (1) V roku 2011 Skupina kúpila od spriaznenej strany podiel bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti v účtovnej hodnote 3,5 mil. EUR za 12,5 mil. EUR, v dôsledku čoho poklesol nerozdelený zisk o 9,0 mil. EUR a podiel menšinových vlastníkov o 3,5 mil. EUR.

**HB Reavis Holding S.à r.l.**

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci k 31. decembru 2012 zostavený v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii („EU“)

4

V mil. EUR	Poznámka	2012	2011
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Zisk pred zdanením		62,6	92,0
Úpravy o:			
Odpisy a amortizácia		6,1	6,2
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(45,5)	(55,3)
Zisk/strata z predaja nehnuteľností	24	-	(33,7)
Výnosové úroky	25	(0,7)	(1,4)
Nákladové úroky	25	13,0	15,5
Ostatné nepeňažné prevádzkové (náklady)/výnosy		-	0,3
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu:		35,5	23,6
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných		5,5	(18,2)
Zníženie/(zvýšenie) zásob		(0,1)	0,1
Zníženie/(zvýšenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		(5,5)	13,7
Zvýšenie/(zníženie) derivátov a ostatných fin. nástrojov		1,9	(0,7)
Peňažné toky z transakcií		37,3	18,5
Zaplatené úroky		(9,8)	(8,9)
Príjaté úroky		0,7	1,4
Dane z príjmov(zaplatené)		(5,5)	(3,4)
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		<b>22,7</b>	<b>7,6</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(3,6)	(3,3)
Nákup investičného majetku		(143,0)	-
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(86,5)	(101,7)
Príjmy z predaja investičného majetku		5,2	3,0
Príjmy z predaja dcérskych spoločností očistené o peňažné prostriedky		10,7	138,8
Príjmy z predaja ostatných investícií		-	0,3
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek spriazneným osobám		-	(13,9)
Príjmy z pôžičiek od spriaznených strán		0,4	-
Peňažné prostriedky, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať		(1,5)	-
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>		<b>(218,3)</b>	<b>23,2</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>			
Príjmy z úverov a pôžičiek		140,0	110,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(29,8)	(67,1)
Kúpa menšinových podielov		(12,5)	-
Príjmy z predaja menšinových podielov		-	10,3
Vklady vlastníkov		17,0	-
Vyplatené dividendy	16	(13,8)	(19,7)
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>		<b>100,9</b>	<b>34,4</b>
<b>isté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>		<b>(94,7)</b>	<b>65,2</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	15	141,8	76,6
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia</b>		<b>47,1</b>	<b>141,8</b>
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- Peňažné prostriedky, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať		1,5	-
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj		(1,0)	-
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu obdobia</b>	15	<b>47,6</b>	<b>141,8</b>

Niektoré porovnateľné informácie v konsolidovanom výkaze peňažných tokov boli upravené tak, aby reflektovali opravy niektorých chýb v klasifikácii a časovej súvislosti s účtovnými obdobiami, ktoré boli identifikované pri zostavovaní účtovnej závierky za rok 2012. Manažment Skupiny posúdil identifikované úpravy a považuje ich za nevýznamné. Manažment Skupiny sa však rozhodol upraviť porovnateľné údaje a zabezpečiť tak konzistentnosť prezentácie konsolidovaného výkazu peňažných tokov.

## 1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii („EU“) za rok končiaci 31. decembra 2012 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. („Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (spolu ďalej ako „Skupina“ alebo „Skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je kapitálovou spoločnosťou (private limited liability company) (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v luxemburskom obchodnom registri, v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

HB Reavis Holding S.à r.l. je v súkromnom vlastníctve. K dátumu vydania tejto účtovnej závierky bola bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny spoločnosť Kennesville Holdings Ltd so sídlom na Cypre.

**Hlavný predmet činnosti.** HB REAVIS Group je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a v Maďarsku. Jej hlavnou činnosťou je developerstvo nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom majetku na základe operatívneho leasingu, ako aj správa majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať príjem z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. Skupina spolu s ďalším investorom spoločne riadila AUPARK, nákupné stredisko v Bratislave (predané v roku 2011). Maloobchodné portfólio Skupiny v súčasnosti zahŕňa nákupné strediská Aupark v Košiciach a Aupark v Žiline, oba na Slovensku Vlajkovou loďou Skupiny v oblasti prenájmu a správy nehnuteľností predstavujú administratívne budovy City Business Center I-II dokončené v roku 2007, Apollo Business Center II (dokončené v dvoch etapách, v roku 2008 a 2009) a City Business Center III-V (dokončené v roku 2011), nachádzajúce sa v Bratislave. V roku 2012 otvorila Skupina administratívnu budovu Riga Office West v Prahe, Česká republika. V roku 2012 Skupina uskutočnila akvizície, ktoré jej umožnili diverzifikovať svoje portfólio na ďalšie trhy. Výstavba Forum Business Center v Bratislave, Slovenská republika, projekt River Garden II-III v Prahe, Česká republika, Gdanski Business Center a Konstruktorska Business Center vo Varšave, Poľsko a Vaci Corner Offices v Budapešti, Maďarsko boli k dátumu tejto účtovnej závierky vo fáze realizácie výstavby. Skupina okrem toho začala v Bratislave výstavbu Twin City, významného kombinovaného projektu, zahŕňajúceho výstavbu maloobchodných priestorov, kancelárskych priestorov a autobusovej stanice. Skupina prevádzkuje nehnuteľný majetok viacerých logistických/priemyselných parkov na okraji Bratislavy, východnom Slovensku a priemyselných parkov v Českej republike – Lovosice (ukončené v roku 2010) a Mošov (čiastočne ukončené v roku 2011).

V roku 2011 Skupina zriadila v rámci svojej štruktúry novú subštruktúru. 25. mája 2011 bol v Luxembursku zriadený HB Reavis Real Estate SICAV - SIF („Fond“) - fonds commun de placement – fonds d’investissement specialise. Fond bol zriadený na dobu neurčitú a podlieha luxemburskej legislatíve z 13. februára 2007 týkajúcej sa špecializovaných investičných fondov. V uvedený deň spustila správcovská spoločnosť činnosť fondu a jeho prvého podfondu, HB Reavis CE REIF (ďalej „Podfond A“). Správou Fondu je poverený HB Reavis Investment Management S.à r.l. („Správcovská spoločnosť“), spoločnosti s ručením obmedzeným zriadenej v súlade s legislatívou Luxemburska (registračné číslo B 161.176) so sídlom 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembourg. Pokiaľ nebudú platiť obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Vstupné portfólio Podfondov sa použije na investovanie do najkvalitnejšieho nehnuteľného majetku situovaného výhradne na Slovensku. Investície v segmente kancelárií zariadení sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych zónach obvodov v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu kancelárií kvalifikujú tak hlavné mesto ako aj regionálne mestá. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej a východnej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond A sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickú lokalitu a je kvalitne vybudovaný tak po technickej ako aj architektonickej stránke. Podfond A sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku manažmentom zmluvného nájomného cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľnosti.

Okrem toho, Skupina prevádzkuje spoločnosť verejnej dopravy a v rámci projektu Twin City plánuje prestavbu kúpenej autobusovej stanice v Bratislave.

Skupina tiež realizuje niektoré stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny sa odráža aj v predpovediach peňažných tokov, ktoré sa pravidelne monitorujú, vrátane posúdenia a primeranosti zostavenia účtovnej závierky za predpokladu nepretržitej činnosti. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 30. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu zložku posúdenia, vzhľadom na stále relatívne obmedzený objem transakcií na trhu. Významné účtovné rozhodnutia pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú detailnejšie uvedené v Poznámke č. 3.

**Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností.** Sídlo spoločnosti je na adrese:

1, Allée Scheffer  
L-2520 Luxembourg  
Luxembourg

Skupina má kancelárie v Bratislave, Prahe, Budapešti, Varšave and Záhrebe.

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód**

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak.

### **2.1. Východiská pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky**

#### **Vyhlásenie o súlade**

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IFRS, platnými v Európskej únii. Skupina aplikuje všetky IFRS a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo - International Accounting Standards Board - ďalej len "IASB", ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2012.

#### **Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov**

Na základe rozhodnutia, Skupina prezentuje jeden výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa charakteru.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, čo najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny..

#### **Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky**

Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur ("EUR") zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe nepretržitého trvania činnosti s použitím historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľného majetku, finančného majetku k dispozícii na predaj a finančných derivátov.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie posúdení vedenia. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú správne. Oblasť, ktoré vyžadujú vyšší stupeň posúdenia alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre konsolidovanú účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na princípe bežných obchodných podmienok alebo zohľadnenia finančných údajov protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov, u ktorých nie sú k dispozícii informácie o ocenení na externých trhoch. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať uplatnenie určitých predpokladov, ktoré nie je možné overiť na trhové údaje. Táto účtovná závierka obsahuje zverejnenia v prípade, že zmena týchto predpokladov na reálnu alternatívu by mohla viesť k významne odlišnému zisku alebo strate z precenenia investícií do nehnuteľností, čistého zisku alebo straty za obdobie, celkového majetku alebo záväzkov.

### **2.2. Konsolidovaná účtovná závierka**

*Konsolidovaná účtovná závierka.* Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa jednotlivé konsolidované subjekty agregujú po jednotlivých riadkoch a spájajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

*Dcérske spoločnosti.* Dcérske spoločnosti sú spoločnosti a iné subjekty (účelové spoločnosti), v ktorých Skupiny vlastní priamo alebo nepriamo viac než polovicu hlasovacích práv alebo je inak oprávnená riadiť ich finančné operácie s cieľom získať ekonomické výhody. Existencia a vplyv potenciálnych hlasovacích práv, ktoré sú aktuálne uplatniteľné alebo zameniteľné, sa posudzuje pri určení, či Skupina kontroluje inú spoločnosť. Skupina takisto posudzuje existenciu kontroly v prípade, že nevlastní viac ako 50% hlasovacích práv, ale je schopná riadiť finančnú a prevádzkovú politiku na základe kontroly de-facto. De-facto kontrola môže vzniknúť v prípade, že hlasovacie práva Skupiny vzhľadom na veľkosť a rozptýl vlastníctva iných vlastníkov, oprávňuje Skupinu riadiť finančnú a prevádzkovú politiku, atď. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom ukončenia kontroly. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy, náklady a nerealizované zisky medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sú eliminované. Nerealizované straty sú takisto eliminované ak nie možné tieto straty vyrovnáť.



## 2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

## 2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2012	31. december 2011
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	93	93
6	HB REAVIS GROUP B.V. (predchodca holdingovej spoločnosti)	EUR	Holandsko	100	100
7	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99,5	99,5
8	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
9	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
10	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
11	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
12	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
13	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
14	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	93	93
15	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	GBP	Jersey	93	93
16	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	EUR	Chorvátsko	100	100
17	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	EUR	Chorvátsko	100	100
18	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	EUR	Chorvátsko	100	100
19	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
20	Váci Corner Offices Kft. (do 19.06.2012 ako HB Reavis Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
21	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
22	POLCOM INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
23	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
24	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
25	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o. (do 18.4.2011 ako POLCOM INVESTMENT IV Sp. z o. o.)	PLN	Poľsko	100	100
26	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
27	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
28	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
29	POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
30	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
31	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
32	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96,5	96,5
33	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
34	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
35	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
36	HB RE, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
37	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	90	90
38	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
39	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
40	AUPARK Košice SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
41	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
42	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
43	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
44	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
45	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
46	AUPARK Tower Košice, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	AUPARK Trenčín, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	AUPARK Žilina SC a. s.	EUR	Slovensko	100	100
49	AUPARK Žilina, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
50	CBC Development, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
51	CBC III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	CBC IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
53	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
54	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
55	UNI - CC s. r. o. (do 18.8.2011 ako UNI - CC, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100

## 2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

## 2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2012	Funkčná mena
56	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Business Center IV, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
58	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	KMU 1, s.r.o. ***	EUR	Slovensko	-	100
65	PS 5, s.r.o.***	EUR	Slovensko	-	100
66	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
67	FORUM BC I s. r. o. (do 8.8.2011 ako ILP Malacky, spol. s r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
68	FORUM BC II s. r. o. (do 10.8.2011 ako LC Malacky, spol. s r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
69	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
70	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o. (do 14.4.2011 ako INLOGIS II, spol. s r. o.)	EUR	Slovensko	93	93
71	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
73	INLOGIS VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB Reavis Management ZB, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
76	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
77	CBC I - II a. s. (do 30.6.2011 ako AUPARK Žilina Holding a.s.)**	EUR	Slovensko	100	100
78	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
79	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	SPC Property V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
82	SPC Property Finance II, s. r. o. (do 8.12.2011 ako SPC Property VI s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
83	SPC Property Finance III, s.r.o. (do 2.10.2012 ako SPC Property VII s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
84	SPC Property VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	FORUM Business Center a.s. ***	EUR	Slovensko	-	100
86	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
87	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
88	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
89	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
90	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
91	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
92	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
93	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
94	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
95	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
96	AUPARK Karviná s.r.o. (do 10.5.2011 as Central European Properties, spol. s r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
97	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
98	Future Development CZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
99	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
100	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
101	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
102	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
103	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
104	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
105	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
106	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
107	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
108	TARASI Logistics, a.s.	CZK	Česká republika	65	65
109	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
110	RiGa Office West a.s.	CZK	Česká republika	100	100
111	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
112	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100

## 2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

## 2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2012	Funkčná mena
113	HB Reavis Construction Hungary Kft.*	HUF	Maďarsko	100	-
114	Polcom Investment IX Sp. z o.o. *	PLN	Poľsko	100	-
115	PSD Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
116	DII Czech s.r.o.*	CZK	Česká republika	100	-
117	DNW Czech s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
118	Riga Office East s.r.o.*	CZK	Česká republika	100	-
119	Real Estate Metronom s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
120	Combar, s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
121	Phibell s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
122	Daestar, s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
123	Temster, s.r.o. *	CZK	Česká republika	100	-
124	Twin City I s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
125	Twin City II s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
126	Twin City III s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
127	Twin City IV s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
128	Twin City V s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
129	Twin City VI s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
130	Twin City VII s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
131	Twin City VIII s.r.o. *	EUR	Slovensko	100	-
	<b>Spoločne kontrolované podniky</b>				
132	PHVH SOLUTIONS, s.r.o.	EUR	Slovensko	50	50
133	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o. (do 5.12.2011 ako INLOGIS III, spol. s r. o.)	EUR	Slovensko	50	50
134	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
135	Hotel Šachtička, a.s.****	EUR	Slovensko	50	75
136	Šachtičky, a.s. ****	EUR	Slovensko	50	75

\* Subjekty, ktoré skupina založila/nadobudla počas r. 2012

\*\*Spoločnosť vznikla zlúčením dvoch predchádzajúcich spoločností - AUPARK Žilina Holding a.s. a CBC Invest a.s

Subjekty č. 2 až 4 a 42, 43, 55, 60, 62 a 77 sú súčasťou štruktúry Podfondu A zriadeného v roku 2011

\*\*\* Nevýznamné subjekty predané v roku 2012

\*\*\*\* Ďalšie informácie sú zverejnené v Poznámke č. 10, Spoločne kontrolované subjekty

**Podnikové kombinácie.** Účtovanie podnikových kombinácií podľa IFRS 3 sa uplatní len vtedy, ak išlo o akvizíciu podniku od strany, ktorá nie je pod spoločnou kontrolou Skupiny. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto považujú za obstaranie majetku, a nie za podnikovú kombináciu.

Akvizície od strán, ktoré nie sú pod spoločnou kontrolou, a ktoré spĺňajú definíciu podnikovej kombinácie sa účtujú metódou kúpy. Prevedená úhrada za akvizíciu dcérskej spoločnosti predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, záväzkov predchádzajúcich vlastníkov nadobúdaného podniku a podielov vydaných Skupinou. Prevedená úhrada zahŕňa reálnu hodnotu majetku alebo záväzkov, ktoré vzniknú v dôsledku podmieneného plnenia. Identifikovateľný majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v rámci podnikovej kombinácie sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou k dátumu akvizície. Skupina vykazuje menšinové podiely v nadobúdaných spoločnostiach v závislosti od akvizície, buď v reálnej hodnote alebo výškou pomerného podielu menšinového vlastníka na vykázaných sumách identifikovateľného majetku nadobúdaných spoločností.

Náklady na akvizíciu sa pri podnikovej kombinácii účtujú do nákladov pri ich vzniku.

Ak sa podniková kombinácia realizuje po etapách, potom sa reálna hodnota podielu, ktorý už nadobúdateľ v nadobúdanom podniku vlastní, precení k dátumu akvizície na reálnu hodnotu, s vplyvom na výkaz ziskov a strát.

**2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)****2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

Podmienená úhrada, ktorá sa má previesť na Skupinu, sa vykazuje v reálnej hodnote. Následné zmeny reálnej hodnoty podmienenej úhrady, ktoré sa považujú za majetok alebo záväzok, sa v súlade s IAS 39 vykážu buď vo výkaze ziskov a strát alebo ako zmena v ostatnom súhrnnom zisku. Podmienené úhrada klasifikovaná ako vlastné imanie, sa neprečunuje a jej následné vysporiadanie sa vykáže vo vlastnom imaní.

Goodwill sa prvotne oceňuje ako suma, o ktorú celková suma prevedenej úhrady a reálna hodnota menšinových podielov prevyšuje nadobudnutý čistý identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky. Ak je táto úhrada nižšia ako hodnota čistých aktív nadobudnutej dcérskej spoločnosti, rozdiel sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát. Transakcie s vlastními menšinových podielov, v dôsledku ktorých nedochádza k strate kontroly, sa vykazujú ako transakcie v rámci vlastného imania; to znamená, ako transakcie s vlastními z titulu ich pozície vlastníka. Rozdiel medzi reálnou hodnotou akejkoľvek zaplatenej úhrady za príslušný nadobudnutý podiel na účtovnej hodnote čistého majetku dcérskej spoločnosti sa vykáže vo vlastnom imaní. Zisky alebo straty z predaja menšinovým vlastníkom sa tiež vykazujú vo vlastnom imaní.

V prípade akvizícií dcérskych spoločností, ktoré nespĺňajú podmienku podniku, priradí Skupina náklady medzi jednotlivé identifikovateľný majetok a záväzky v Skupine pomerne, podľa príslušných reálnych hodnôt k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách alebo udalostiach nevzniká goodwill.

Koniec účtovného obdobia pre všetky subjekty v Skupine je 31. december. Konsolidovaná účtovná závierka sa zostavuje na základe jednotných účtovných postupov pre rovnaké transakcie. Účtovné zásady a metódy dcérskych spoločností sú v prípade potreby zmenené, aby sa zabezpečila konzistentnosť s postupmi Skupiny.

Vnútro skupinové transakcie, zostatky, výnosy a náklady z transakcií medzi podnikmi v Skupine sa eliminujú; nere realizované straty sa takisto eliminujú v prípade, že náklad sa nedá získať späť.

**Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou.** Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka kombinovaného subjektu prezentuje tak, ako keby bol podnik kombinovaný od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, k dátumu, kedy sa kombinované subjekty dostali pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, prevedené pod spoločnú kontrolu, sa vedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho subjektu. Predchádzajúci subjekt sa považuje za najvyššiu reportujúcu účtovnú jednotku, v rámci ktorej sa účtovné výkazy zostavene podľa IFRS konsolidovali. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho subjektu sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu predchádzajúceho subjektu, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako súčasť vlastného imania.

**Pridružené spoločnosti.** Pridružené spoločnosti sú všetky subjekty, v ktorých má Skupina podstatný vplyv (priamo alebo nepriamo), no nie kontrolu, s čím je vo všeobecnosti spojené vlastníctvo 20% až 50% hlasovacích práv. Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov sa účtujú metódou vlastného imania a sú prvotne vykázané v obstarávacej cene. Účtovná hodnota pridružených spoločností zahŕňa goodwill v čase obstarania očistený o akumulované straty zo zníženia hodnoty, ak existujú. Dividendy od pridružených spoločností ponížujú účtovnú hodnotu investície v pridružených spoločnostiach.

Ďalšie zmeny hodnoty investície po akvizícii pridružených spoločností sú vykázané nasledovne:

- i) podiel Skupiny na ziskoch či stratách pridružených spoločností je vykázaný v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát ako podiel na zisku/strate pridruženej spoločnosti,
- ii) podiel Skupiny na zmenách ostatných súhrnných ziskov a strát je vykázaný samostatne v ostatných súhrnných ziskoch a stratách,
- iii) všetky ostatné zmeny podielu Skupiny na účtovnej hodnote čistých aktív pridružených spoločností sú vykázané vo výkaze ziskov a strát ako podiel na zisku/strate pridružených spoločností. Ak sa však podiel Skupiny na stratách pridruženej spoločnosti rovná alebo je vyšší ako hodnota investície v pridruženej spoločnosti, vrátane akýchkoľvek nezabezpečených pohľadávok, Skupina nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej nevznikli povinnosti alebo neuskutočnila platby v mene pridruženej spoločnosti.

Nere realizované zisky z transakcií medzi Skupinou a jej pridruženými spoločnosťami sa eliminujú v rozsahu podielu Skupiny v pridruženej spoločnosti; nere realizované straty z transakcií medzi Skupinou a jej pridruženými spoločnosťami sa tiež eliminujú ak je z transakcie zrejme, že došlo k poklesu hodnoty prevedeného aktíva.

**Spoločne kontrolované subjekty.** Spoločný podnik (joint venture) predstavuje zmluvnú dohodu, kde dve alebo viacero strán uskutočňuje ekonomickú činnosť, ktorá podlieha spoločnej kontrole. Podiely Skupiny v spoločne kontrolovaných subjektoch sú vykázané pomernou konsolidáciou. Skupina kombinuje svoj podiel na príjmoch a výdajoch spoločného podniku, jeho majetku a záväzkoch a peňažných tokoch podľa jednotlivých riadkov s podobnými položkami v účtovnej závierke Skupiny. Skupina vykazuje časť zisku alebo straty z predaja majetku Skupiny spoločnému podniku, ktorá prislúcha ostatným podnikom.

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

**Predaj dcérskych spoločností, pridružených spoločností alebo spoločných podnikov (joint ventures).** Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo podstatný vplyv, precení sa akýkoľvek ponechaný podiel na reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže vo výkaze ziskov a strát. Pre účely následného zaúčtovania ponechaného podielu ako pridruženej spoločnosti, joint venture alebo finančného majetku predstavuje reálna hodnota prvotnú účtovnú hodnotu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s týmto subjektom v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do výkazu ziskov a strát.

V prípade, že vlastnícky podiel v pridruženej spoločnosti sa zníži, ale významný vplyv sa ponechá, do výkazu ziskov a strát sa preklasifikuje len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

**Kúpa podielov bez kontrolného vplyvu.** Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi menšinových podielov uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnou cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného menšinového podielu Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného menšinového podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

Skupina nevykazuje svoj podiel na zisku alebo strate spoločného podniku v dôsledku kúpy majetku od spoločného podniku, pokiaľ nepredá tento majetok nezávislej strane. Strata z transakcie sa však vykáže ihneď, ak je evidentné, že došlo k zníženiu čistej realizovateľnej hodnoty krátkodobého majetku alebo strate z dôvodu zníženia hodnoty.

### **2.3. Prepočet cudzích mien**

#### ***Funkčná mena a mena prezentácie***

Položky zahrnuté do účtovnej závierky každého subjektu v Skupine sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušný subjekt pôsobí ("Funkčná mena"). Funkčnou menou subjektov v Skupine je lokálna mena. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

#### ***Transakcie a súvahové zostatky***

Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z úhrady takýchto transakcií a z prepočítania peňažného majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku.

Rozdiely z prepočtu nepeňažného majetku a záväzkov účtované v reálnej hodnote sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku ako súčasť zisku alebo straty z precenenia na reálnu hodnotu.

#### **Spoločnosti v Skupine**

Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty pri akvizícii sa účtujú ako majetok a záväzky zahraničného subjektu a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na inú menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku za obdobie do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na menšinové podiely v rámci vlastného imania.

**2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)****2.4. Dlhodobý hmotný majetok**

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

**Obstarávacia cena.** Obstarávacia cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Všetky náklady na prijaté úvery a pôžičky sú účtované do nákladov, s výnimkou tých, ktoré sú kapitalizované ako súčasť obstarávacej ceny majetku, ak ich je možné priamo priradiť k obstaraniu, výstavbe alebo výrobe kvalifikovateľnému aktívu. Obstarávacia cena zahŕňa náklady na výmenu existujúcej položky majetku v čase, keď náklad vznikol, za predpokladu, že sú splnené zásady vykazovania; a nezahŕňa náklady na bežnú údržbu položky dlhodobého majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, podľa prípadu, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do výkazu ziskov a strát v účtovnom období, v ktorom vznikli.

**Odpisovanie.** Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať prvým dňom mesiaca uvedenia majetku do používania. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a konečnou zostatkovou cenou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Budovy  
Stroje a zariadenia  
Dopravné prostriedky a iný majetok

Životnosť v rokoch

30 rokov  
4 až 6 rokov  
6 až 8 rokov

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny.

Zariadenie a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné.

Motorové vozidlá zahŕňajú hlavne autobusový park v rámci prepravnej činnosti Skupiny a osobné automobily skupiny.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena znížená o náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Zostatková hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca životnosti. K súvahovému dňu sa očakávaná hodnota v čase vyradenia a predpokladaná doba životnosti dlhodobého majetku prehodnocuje, a ak je to potrebné, upravuje.

Každý komponent akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorého výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priradzuje proporcionálnu časť sumy pôvodne vykazanej ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným komponentom a každý takýto komponent odpisuje samostatne.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka 2.7).

Majetok, ktorý je opotrebovaný alebo vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa netto v prevádzkovom zisku.

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.5. Investície do nehnuteľností**

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú majetok v realizácii výstavby pre budúce využite ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastné pozemky, vlastné komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci prenájom vykazuje ako finančný prenájom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou, vrátane príslušných nákladov na transakciu. Náklady zahŕňajú vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom, a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane nedokončených investícií zhodnocovaných pre použitie ako investície do majetku, vykazujú v reálnej hodnote. Reálna hodnota investície do nehnuteľností je cena, za ktorú môže byť majetok vymenený medzi informovanými stranami, ochotnými vstúpiť do transakcie za bežných obchodných podmienok, bez odpočítania akýchkoľvek transakčných nákladov.

Reálna hodnota vychádza z cien na aktívnom trhu, ktoré sú v prípade potreby upravené o prípadné rozdiely v charaktere, lokalite, alebo stave konkrétneho majetku. V prípade, že takáto informácia nie je k dispozícii, používa Skupina alternatívne metódy ocenenia, ako napr. súčasné ceny na menej aktívnych trhoch alebo predpovede diskontovaných peňažných tokov. Správy z ocenenia k dátumu súvahy pripravuje nezávislý znalec s príslušnou odbornou kvalifikáciou a skúsenosťami v oceňovaní majetku v podobnej lokalite a podobnej kategórii majetku. Investície do nehnuteľností, ktoré sa zhodnocujú pre ďalšie použitie ako investície do majetku alebo ktorého trh sa stal menej aktívny, sa naďalej oceňuje reálnou hodnotou.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdaj peňazí, ktorý je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdaje sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do majetku; ostatné výdaje, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Náklady na transakciu, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných poplatkov a dane z prevodu nehnuteľností sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť uvedeného oceňovania alebo nie.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, súčasný príjem z prenájmu a predpokladané príjmy z prenájmu v budúcnosti s ohľadom na súčasné trhové podmienky.

Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža peňažné výdaje, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdaje sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s prenajatými pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdaje, vrátane podmienených platieb nájomného, sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú.

Následné výdavky sú kapitalizované do účtovnej hodnoty iba vtedy ak je pravdepodobne, že budú plynúť pre Skupinu v budúcnosti výnosy spojené s týmto výdavkom a je možné určiť výšku tohto nákladu spoľahlivo. Všetky ostatné náklady spojené s opravou a údržbou sú zaúčtované ako náklad v konsolidovanom výkaze ziskov a strát počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak časť investície do nehnuteľností je nahradená, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce kapitálové výdaje, ktoré zlepšia alebo zhodnotia nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce príjmy z budúcich výdajov, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

V prípade predaja nehnuteľnosti že reálnu hodnotu za bežných obchodných podmienok, sa účtovná hodnota bezprostredne pred predajom upraví na cenu transakcie, a úprava sa vykáže vo výkaze ziskov a strát ako čistý zisk z precenenia investície do nehnuteľností na reálnu hodnotu.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľností, z dôvodu zmeny jej použitia, v súlade s IAS 16 sa vykáže akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku ako zisk alebo strata z precenenia dlhodobého hmotného majetku.

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.5. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)**

Prírastky k dátumu prevodu investície do nehnuteľností do dlhodobého hmotného majetku sa vykazujú priamo v ostatnom súhrnnom zisku, za predpokladu, že v predchádzajúcich rokoch nebola vykázaná u toho istého majetku strata z dôvodu zníženia hodnoty, a časť prírastku sa vykáže vo výkaze ziskov a strát v rozsahu vykázanej straty z dôvodu zníženia hodnoty.

Všetky úbytky nad sumu zahrnutú v zisku z precenenia majetku vykázaného k dátumu prevodu sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti využíva vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investície do majetku, sa klasifikuje ako investícia do majetku a vyказuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie úprav za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásob bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné alebo investície do nehnuteľností – rozostavané, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č.6 Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané a voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli splnené právne požiadavky. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.



## 2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

### 2.6. Nehmotný majetok

**Goodwill.** Vid'. Poznámku č. 2.2 "Podnikové kombinácie" ohľadom účtovania goodwillu.

**Ostatný nehmotný majetok.** Ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä (i) externe obstarané licencie na počítačový software (ii) licenciu na verejnú dopravu v rámci podnikovej kombinácie.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencie na prevádzkovanie verejnej dopravy	10 rokov

Nehmotný majetok sa začne amortizovať v čase, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a zostatkovou hodnotou, ktorý je následne vydeľovaný odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Zostatková hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a zostatková hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré je možné priamo priradiť k dizajnu a testovaniu identifikovateľných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa kapitalizujú ako nehmotné aktívum, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- možnosť jeho technického dokončenia tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer na jeho dokončenie, používanie alebo predaj,
- schopnosť účtovnej jednotky jeho používania a predaja,
- je preukázateľný spôsob vytvárania budúcich ekonomických úžitkov,
- dostupnosť zodpovedajúcich technických zdrojov, finančných zdrojov a ostatných zdrojov pre dokončenie jeho vývoja, použitia alebo predaja,
- spoľahlivé ocenenie nákladov súvisiacich s jeho obstaraním v priebehu vývoja.

Náklady, ktoré je možné priamo priradiť, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období vykázané do majetku.

Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy na linke Bratislava – Viedeň bola vykázaná pri akvizícii SAD, a.s. (v súčasnosti Slovak lines, a.s.).

### 2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Majetok, ktorý má neurčitú dobu životnosti a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie, sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje, sa preskúmava z hľadiska možného zníženia hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieďuje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je možné pokles hodnoty zrušiť.

**2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)****2.8. Finančné nástroje**

*Reálna hodnota* je suma, za ktorú je možné aktívum vymeniť alebo záväzok vysporiadať medzi informovanými, dobrovoľne súhlasiacimi stranami, ochotnými transakciu realizovať za bežných trhových podmienok. Reálna hodnota je súčasná cena ponuky za finančný majetok a súčasná cena dopytu za finančné záväzky, kótovaná na aktívnom trhu. Finančný nástroj sa považuje za kótovaný na aktívnom trhu, ak sú kótované ceny pravidelne k dispozícii na burze alebo inej inštitúcii a tieto ceny vychádzajú zo skutočných a pravidelných trhových transakcií realizovaných za bežných trhových podmienok.

*Zostatková hodnota* predstavuje sumu, v ktorej bol finančný nástroj ocenený pri prvotnom vykazovaní, poníženú o splátky istiny, navýšenú o časovo rozlíšené úroky a v prípade finančného majetku poníženú o stratu z dôvodu poklesu hodnoty. Časovo rozlíšené úroky zahŕňajú amortizáciu transakčných nákladov, ktorá bola časovo rozlíšená pri prvotnom vykazovaní a bonus alebo zľavu zo zostatkovej hodnoty ocenenú použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Časovo rozlíšené úrokové náklady a výnosy, vrátane kupónu a amortizovanej zľavy alebo bonusu (vrátane budúcich poplatkov) sa neprezentujú osobitne, ale sú zahrnuté do účtovnej hodnoty súvisiacich položiek v súvahe

*Metóda efektívnej úrokovej miery* je metóda alokovania výnosového alebo nákladového úroku počas príslušného obdobia, s cieľom dosiahnuť konštantnú periodickú úrokovú mieru (efektívna úroková miera).

*Efektívna úroková miera* je sadzba, ktorou sa presne diskontujú odhadované budúce peňažné platby alebo príjmy (s výnimkou budúcich kreditných strát) počas očakávanej doby životnosti finančného nástroja alebo prípadne počas kratšej doby, na čistú účtovnú hodnotu finančného nástroja. Efektívna úroková miera diskontuje peňažné toky nástrojov s variabilným úrokom do ďalšieho dátumu precenenia, s výnimkou prémii alebo zliav, ktoré reflektujú rozsah trhového rozptylu k variabilnej sadzbe špecifikovanej v nástroji alebo iné variabilne premenné, ktoré nie sú znovu vrátené na trhové sadzby. Tieto premie alebo zľavy sa amortizujú počas celého obdobia očakávanej životnosti nástroja. Výpočet súčasnej hodnoty zahŕňa všetky zaplatené alebo prijaté poplatky medzi zmluvnými stranami, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou efektívnej úrokovej miery.

**Klasifikácia finančného majetku.** Skupina klasifikuje finančný majetok v súlade s IAS 39 "Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie" do nasledujúcich kategórií: finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát; finančný majetok k dispozícii na predaj a úvery a pohľadávky. Klasifikácia pri prvotnom vykazovaní závisí od zámeru obstarania finančného majetku, ďalej od toho, či je kótovaný na otvorenom trhu a od zámerov manažmentu.

**Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát** je finančný majetok určený na obchodovanie. Finančný majetok je zaradený do tejto kategórie, ak bol obstaraný predovšetkým na predaj v krátkodobom horizonte. Deriváty sú takisto kategorizované ako určené na obchodovanie.

**Úvery a pohľadávky** predstavujú nederivátový finančný majetok s fixnými alebo stanoviteľnými platbami, ktorý nie je kótovaný na aktívnom trhu. Úvery a pohľadávky nezahŕňajú majetok, u ktorého je pravdepodobné, že vlastník nezinkasuje späť v podstate celú svoju investíciu, z iného dôvodu než je zhoršenie kvality úveru. Úvery a pohľadávky sú zahrnuté do obežných aktív, s výnimkou tých, ktorých splatnosť je viac ako 12 mesiacov po dátume súvahy. Tieto sú klasifikované ako stále aktíva.

**Finančný majetok k dispozícii na predaj** je nederivátový majetok, ktorý je buď zaradený do tejto kategórie alebo nie je klasifikovaný v žiadnej inej kategórii. Je zahrnutý do stálych aktív, ak vedenie nemá v úmysle ho predajť ho do 12 mesiacov od súvahového dňa.

Odsúhlasenie tohto finančného majetku so súvahovými triedami je uvedené v Poznámke č. 33.

**Prvotné vykazovanie finančných nástrojov.** Cenné papiere určené na obchodovanie, deriváty a ostatné finančné nástroje v reálnej hodnote preceňované cez výkaz ziskov a strát sa pri prvotnom vykazovaní oceňujú v reálnej hodnote. Ostatné finančné nástroje sa pri prvotnom vykazovaní oceňujú v reálnej hodnote zvýšenej o transakčné náklady. Reálna hodnota pri prvotnom vykazovaní je najlepšie preukázaná cenou transakcie. Zisk alebo strata sa pri prvotnom vykazovaní vykáže iba vtedy, ak sa dá rozdiel medzi reálnou hodnotou a cenou transakcie zistiť na základe iných súčasných transakcií na trhu s rovnakými nástrojmi alebo na základe oceňovacej techniky, pri ktorej vstupy obsahujú len údaje z prístupných trhov.

Všetky nákupy a predaje finančného majetku, ktoré musia byť dodané v rámci časového rámca stanoveného predpismi alebo konvenciou na trhu ( tzv. "regular way" kúpy a predaje) sa vykazujú k dátumu obchodu, ktorý je dátumom, kedy sa Skupina zaviazala dodať finančný majetok. Všetky ostatné kúpy a predaje sa vykazujú v čase, kedy sa Skupina stane stranou zmluvných podmienok nástroja.

**Následné ocenenie finančného majetku.** Finančný majetok k dispozícii na predaj a finančný majetok v reálnej hodnote precenený cez výkaz ziskov a strát sa následne oceňuje reálnou hodnotou. Úvery a pohľadávky sa účtujú v zostatkovej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)**

Realizované a nerealizované zisky a straty v dôsledku zmien reálnej hodnoty 'finančného majetku preceneného cez výkaz ziskov a strát' sú zahrnuté do zisku alebo straty v období, kedy vznikli.

Realizované a nerealizované zisky a straty v dôsledku zmien reálnej hodnoty finančného majetku k dispozícii na predaj sú vykázané v ostatnom súhrnnom zisku v období, kedy vznikli a sú preklasifikované do zisku alebo straty pri vyradení alebo znehodnotení.

**Pokles hodnoty finančného majetku účtovaného v zostatkovej hodnote.** Straty z dôvodu poklesu hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát za obdobie kedy vznikli v dôsledku jednej alebo viacerých udalostí ("stratové udalosti"), ktoré nastali po prvotnom vykazovaní finančného majetku a ktoré majú dopad na výšku a časový plán odhadu budúcich peňažných tokov finančného majetku alebo skupiny finančných aktív, ktoré sa dajú spoľahlivo odhadnúť. Ak Skupina rozhodne, že neexistuje objektívny dôkaz o poklese hodnoty individuálne posudzovaného finančného majetku, či už významného alebo nie, zahrnie tento majetok do skupiny finančného majetku s podobným úverovým rizikom a spoločne posúdi pokles jeho hodnoty. Primárne faktory, ktoré Skupina zohľadňuje pri stanovení, či došlo k poklesu hodnoty finančného majetku je jeho status po lehote splatnosti a spoľahlivosť prípadného kolaterálu.

Pri stanovení, či existujú objektívne dôkazy straty z poklesu hodnoty, sa berú do úvahy nasledujúce základné kritériá:

- splátka je po lehote splatnosti a oneskorenú platbu nie je možné pripísať zúčtovaciemu systému;
- dlžník má významné finančné problémy, čoho dôkazom sú jeho finančné informácie, ktoré má Skupina k dispozícii;
- dlžník zvažuje konkurzné konanie alebo finančnú reorganizáciu;
- nastala nepriaznivá zmena v stave platieb dlžníka v dôsledku zmien národnej alebo miestnej ekonomiky, ktoré majú dopad na dlžníka; alebo
- významne sa znížila hodnota kolaterálu v dôsledku zhoršenia podmienok na trhu.

Pre účely spoločného posúdenia poklesu hodnoty je finančný majetok zoskupený na základe charakteristík podobného úverového rizika. Tieto charakteristiky sú dôležité pre odhad budúcich peňažných tokov pre skupiny takéhoto majetku, pretože naznačujú schopnosť dlžníka vyrovať všetky splatné sumy podľa zmluvných podmienok posudzovaného aktíva.

Budúce peňažné toky v rámci skupiny finančného majetku spoločne posudzovaného pre pokles hodnoty sa odhadujú na báze zmluvných peňažných tokov majetku a skúseností manažmentu čo sa týka rozsahu, v ktorom budú sumy po lehote splatnosti, v dôsledku minulých stratových udalostí a úspešnosti zinkasovania týchto súm. Predchádzajúce skúsenosti sú upravené na základe súčasných zistiteľných údajov tak, aby zohľadňovali dopad súčasných podmienok, ktoré neovplyvnili minulé obdobia a vyňali dopad minulých podmienok, ktoré neexistujú v súčasnosti.

Ak sa podmienky znehodnoteného finančného majetku držaného v zostatkovej hodnote opätovne prerokujú alebo sa inak modifikujú z dôvodu finančných ťažkostí dlžníka alebo emitenta, pokles hodnoty sa ocení použitím pôvodnej efektívnej úrokovej miery pred zmenou podmienok. Opätovne prerokovaný majetok sa potom odúčtuje a nový majetok sa vykáže v reálnej hodnote iba vtedy ak sa významne zmenili riziká a výhody vyplývajúce z daného majetku. Toto sa zvyčajne prejaví zásadným rozdielom medzi súčasnou hodnotou pôvodných peňažných tokov a nových očakávaných peňažných tokov.

Strata z poklesu hodnoty sa vždy vykazuje cez účet opravnej položky, prostredníctvom ktorej sa zníži účtovná hodnota majetku na súčasnú hodnotu očakávaných peňažných tokov (kde nie sú zahrnuté budúce úverové straty, ktoré ešte nevznikli), diskontovanú pôvodnou efektívnou úrokovou sadzbou majetku. Výpočet súčasnej hodnoty odhadu budúcich peňažných tokov zabezpečeného finančného majetku odráža peňažné toky, ktoré môžu vzniknúť zo zabavenia majetku, znížené o náklady na získanie a predaj kolaterálu, či je zabavenie majetku pravdepodobné alebo nie.

V prípade, že v nasledujúcom období sa strata z poklesu hodnoty zníži a tento pokles je možné objektívne prisúdiť udalosti, ktorá nastala po vykázaní poklesu hodnoty (ako napríklad, zlepšenie úverového ratingu dlžníka), predtým vykázaná strata z poklesu hodnoty sa stornuje úpravou na účte opravnej položky vo výkaze ziskov a strát za obdobie.

Nedobytný majetok sa odpíše oproti príslušnej vytvorenej opravnej položky potom ako boli podniknuté všetky kroky na zinkasovanie dlžnej sumy a bola vyčíslená výška straty. Následne zinkasované sumy, ktoré už boli odpísané sa zaúčtujú v prospech účtu straty z poklesu hodnoty vo výkaze ziskov a strát za obdobie.

**Odúčtovanie finančného majetku.** Skupina odúčtuje finančný majetok ak (a) majetok je splatený alebo ak iným spôsobom vypršali práva na peňažné toky z majetku alebo (b) Skupina previedla práva na peňažné toky z finančného majetku alebo vstúpila do qualifying pass-through dohody a zároveň (i) previedla takmer všetky riziká a výhody z vlastníctva majetku alebo ak (ii) nepreviedla a ani si neponechala takmer všetky riziká a výhody plynúce z vlastníctva ale neponechala si kontrolu. Kontrola sa považuje za ponechanú, ak protistrana nemá praktickú schopnosť predať majetok vcelku strane, ktorá nie je spriaznenou stranou bez toho, aby musela uvaliť obmedzenia na predaj.

Testovanie poklesu hodnoty nefinančného majetku je popísané v Poznámke č. 2.7.

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)**

**Finančné záväzky.** Skupina klasifikuje svoje finančné záväzky v súlade s IAS 39 “Finančné nástroje: Vykazovanie a oceňovanie”. Klasifikácia závisí od zmluvných podmienok nástroja a zámeru, ktorý malo vedenie pri uzatvorení kontraktu. Manažment stanovuje klasifikáciu svojich záväzkov pri prvotnom vykazovaní.

Ostatné finančné záväzky (iné než derivátové finančné nástroje) sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady, ktoré je možné priamo priradiť vzniku finančného záväzku. Po prvotnom vykazovaní oceňuje Skupina všetky finančné záväzky (s výnimkou derivátových finančných nástrojov) v zostatkovej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Derivátové finančné nástroje sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote v deň uzatvorenia zmluvy a následne sa k dátumu súvahy preценка reálnou hodnotou stanovenou výnosovou krivkou eura pre príslušné derivátové finančné nástroje a príslušné obdobie.

### **2.9. Leasing**

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na použitie majetku počas dohodnutého obdobia.

**Operatívny leasing.** V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako príjem z prenájmu. Doba trvania leasingu je neodvolateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe platby alebo bez platby, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní.

V prípade nájomných zmlúv, ktoré sú indexované fixným percentom, sa výnosy vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu spolu s dopadom na ostatné zmluvné dojednania, ako napr. postupné nájomné. Výsledná pohľadávka sa vykazuje v rámci stálych aktív alebo v rámci pohľadávok z obchodného styku v závislosti od očakávanej štruktúry inkasovania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušnej investície do nehnuteľností Skupina nezarátava dvakrát hodnotu tejto pohľadávky; reálna hodnota tejto investície do nehnuteľností nezahŕňa časovo rozlíšený príjem z operatívneho prenájmu ktorý sa vykazuje ako samostatné aktívum.

V prípade, že Skupina je nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od Prenajímateľa na Skupinu, sa celkové leasingové splátky vykazujú rovnomerne vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný prenájom.

**Finančný leasing a majetkové podiely držané na základe operatívneho leasingu.** V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať majetkový podiel držaný na základe operatívneho leasingu ako investíciu do majetku, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií do nehnuteľností buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných poplatkov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do majetku nadobudnuté na základe finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

### **2.10. Splatná a odložená daň z príjmov**

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, podľa jednotlivých subjektov. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa vo výkaze ziskov a strát pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostatnom súhrnnom zisku.

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím záväzkovej metódy v prípade neuhradenej straty minulých období a dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložený daňový záväzok sa nevykazuje z dočasných rozdielov pri prvotnom vykazovaní goodwillu a následne z goodwillu, ktorý nie je daňovo uznateľný. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka a

**2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)****2.10. Splatná a odložená daň (pokračovanie)**

odložený daňový záväzok sa medzi jednotlivými spoločnosťami v Skupine vzájomne započítavajú. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť

Odložená daň z príjmov sa účtuje z po-akvizičného nerozdeleného zisku a ostatných po-akvizičných pohybov v rezervách dcérskych spoločností v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že dočasné rozdiely budú v blízkej budúcnosti kompenzované rozdielmi vznikajúcimi v dôsledku zdaniteľného predaja lebo inej zdaniteľnej udalosti.

Odložená daň sa účtuje v plnej výške z rozdielov z precenenia investícií do nehnuteľností, ktoré vlastní Skupina v krajinách kde má daňovú povinnosť i keď Skupina môže zrealizovať predaj takýchto nehnuteľností spôsobom, ktorý nebude podliehať zdaneniu – prostredníctvom predaja dcérskej spoločnosti, ktorá vlastní majetkový podiel.

**2.11. Zásoby**

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých sa má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj a prenájom v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie ich prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po 12 mesiacoch. K 31. decembru 2012, predstavovali pozemky vykazované ako zásoby s očakávanou realizáciou po 12 mesiacoch sumu 3,0 mil. EUR (2011: EUR 3,0 mil.). Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena pozemkov určených na výstavbu sa stanoví špecifickou identifikačnou metódou; obstarávacia cena ostatných zásob predstavujúcich vymeniteľné položky sa určí metódou váženého priemeru. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na ukončenie a náklady súvisiace s predajom.

**2.12. Zákazková výroba**

Skupina priebežne participuje na zákazkovej výrobe. Náklady na zákazku sa vykazujú v čase, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov.

Zmeny v zákazkovej výrobe, pohľadávky a prémie, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky ak boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na jednotlivé projekty.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté z nákladov.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma čiastkovej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty), aktívum. Čiastkové faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnú zákazníkom za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma čiastkovej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) ako záväzok.

**2.13. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky**

Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne sú vykázané v účtovnej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej miery, pričom ich hodnota sa znižuje o opravnú položku. Opravná položka sa vytvára vtedy, ak existuje objektívny dôkaz, že Skupina nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok vzniku pohľadávky. Výška opravnej položky predstavuje rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou predpokladaných budúcich peňažných tokov diskontovaných efektívnou úrokovou mierou. Výška opravnej položky sa vykazuje v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát. Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená je jej status po splatnosti. Nasledujúce ďalšie kritériá sa takisto berú do úvahy pri stanovení, že existuje objektívny dôkaz o strate z dôvodu poklesu hodnoty:

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.13. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)**

- ktorákoľvek časť pohľadávky je po lehote splatnosti a oneskorenie platby nemožno pripísať oneskoreniu v zúčtovacom systéme;
- protistrana má významné finančné problémy, čoho dôkazom sú finančné informácie, ktoré má Skupina k dispozícii;
- protistrana zvažuje vyhlásenie konkurzného konania alebo finančnej reorganizácie; a
- nastala nepriaznivá zmena v stave platieb dlžníka v dôsledku zmien národnej alebo miestnej ekonomických podmienok na trhu, ktoré majú dopad na dlžníka;

Prijaté záruky sa nevykazujú ale sú zohľadnené pri posudzovaní inkasovateľnosti príslušnej pohľadávky

### **2.14. Preddavky**

Preddavky sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sú vykazované v účtovnej hodnote zníženej o opravnú položku. Preddavky sa klasifikujú ako dlhodobé, ak sa predpokladá, že tovar alebo služby budú prijaté po uplynutí viac než jedného roka, alebo ak sa preddavok viaže na majetok, ktorý sám bude klasifikovaný ako dlhodobý pri prvotnom vykazovaní. Ak existuje indikácia, že tovar alebo služby vzťahujúce sa na preddavok nebude možné získať, vykáže sa vo výkaze ziskov a strát opravná položka.

### **2.15. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty**

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, vklady v bankách k dispozícii na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej. Peniaze a peňažné prostriedky sa vykazujú v zostatkovej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Peňažné prostriedky s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať sú pre účely vykazovania peňažných tokov vyňaté z položky peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Zostatky, ktoré nemôžu byť zamenené alebo použité na vyrovnanie záväzku najmenej dvanásť mesiacov, sú zahrnuté do stálych aktív.

### **2.16. Základné imanie a emisné ážio**

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Dodatočné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako pokles príjmov z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je v poznámkach prezentovaná ako emisné ážio. Vklady vlastníkov do ostatných konsolidovaných subjektov bez zmeny v nekontrolnom podiele sú vykázané priamo v nerozdelenom zisku.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú prijaté vklady a vklady, ktoré sa majú prijať, prevyšujú nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

### **2.17. Dividendy a iné platby vlastníkom**

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata vyhlásená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú vyhlásené po súvahovom dni avšak pred odsúhlasením účtovnej závierky.

### **2.18. Pôžičky a úvery**

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné poplatky. Následne sa úvery oceňujú v zostatkovej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a odkupnou hodnotou sa vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Úrok súvisiaci s príslušným aktívom oceneným v reálnej hodnote a investície do majetku sa neaktivujú. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky, s výnimkou ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

### **2.19. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky**

Záväzky z obchodného styku sú časovo rozlíšené, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Obchodné záväzky sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sú vykazované v zostatkovej hodnote zistenej použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.20. Rezervy na ostatné záväzky a náklady**

Rezervy na ostatné záväzky a náklady sú vykazované, ak má Skupina súčasnú zákonné alebo mimozmluvné záväzky, ktoré vznikli v dôsledku minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že k vyrovnaní týchto záväzkov bude potrebné vynaloženie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť sumu týchto záväzkov. Rezervy na ostatné záväzky a náklady sú nefinančné záväzky neistého načasovania vyrovnania a nejistej výšky. V prípade viacerých podobných záväzkov sa pravdepodobnosť, že bude potrebné vynaložiť prostriedky na vyrovnanie záväzku, stanoví na základe skupiny záväzkov ako celku. Rezerva sa tvorí aj v prípade, ak pravdepodobnosť vynaloženia prostriedkov na vyrovnanie jednotlivého záväzky zahrnutého v danej skupine záväzkov, je nízka..

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany (napr. na základe poisťnej zmluvy), náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak niet pochyb o tom, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.21. Neisté daňové pozície**

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia s veľkou pravdepodobnosťou platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdu v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a daní (s výnimkou dane z príjmov) sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy

### **2.22. Finančné záruky**

Finančné záruky sú zmluvy, ktoré vyžadujú, aby Skupina uskutočňovala špecifické platby ako kompenzáciu pre držiteľa záruky za stratu, ktorá mu vznikla z dôvodu, že konkrétny dlžník nerealizoval platbu v súlade s podmienkami dlhového nástroja. Finančné záruky sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote, ktorá je zvyčajne preukázaná sumou prijatých poplatkov. Táto suma je amortizovaná rovnomerne počas trvania záruky. Ku každému súvahovému dňu sa záruka ocení buď (i) neamortizovaným zostatkom sumy pri prvotnom vykazovaní alebo (ii) najlepším odhadom výdajov nevyhnutných na vyrovnanie povinnosti k súvahovému dňu, podľa toho, ktorá suma je vyššia.

### **2.23. Vykazovanie výnosov**

Príjem z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Príjem z prenájmu sa vykazuje rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom stimuluje bonusy, vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie príjmov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného, indexovaného nájomného a postupne zvyšovaného nájomného Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako príjem v období, kedy príjem plynul, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúci obrat z prenájmu tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Predaj služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa dokončenosti konkrétnej transakcie. Stupeň dokončenosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Predaje sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, do výnosov sa vykazujú provízia a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostaných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklad, ktorý majú kompenzovať.

Výnosové úroky sa vykazujú na pomernej časovej báze, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

### **2.24. Zamestnanecké požitky**

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú časovo rozlíšené v roku, v ktorom boli poskytnuté s nimi spojené služby zamestnancom Skupiny.

Zamestnanecké požitky zahŕňajú náklady na platby, na základe podielov poskytnuté zamestnancom v súvislosti s poskytnutými službami. Vysporiadanie podielu záväzkov voči zamestnancom je vyjadrené v reálnej hodnote záväzku k súvahovému dňu a vykázané v zisku, alebo strate do miery, v ktorej boli služby poskytnuté zamestnancom v uplatniteľnom období schválenom k súvahovému dňu.

Platby na základe podielov sa týkajú kompenzácie určitých kľúčových členov vedenia Skupiny. Požitky boli nadobudnuté k dátumu prechodu na IFRS – k 31. decembru 2007 a sú vysporiadané. Ich vnútorná hodnota sa blíži k účtovnej hodnote platobných záväzkov. Skupina taktiež aplikuje týmto záväzkom štandard IFRS 2. Viac detailov k účtovnej hodnote záväzkov je uvedených v poznámke 18 a k nákladom vzniknutých v danom období v Poznámke č. 22.

Začiatkom roka 2010 akcionári Skupiny predstavili novú schému pre vybraných vrcholových členov skupinového manažmentu. Vrcholové vedenie je oprávnené nadobudnúť od akcionárov určené platby na základe čistej hodnoty aktív Skupiny. Keďže tento záväzok vznikol návrhom akcionárov a nie návrhom Skupiny a nesúvisí s cenou akcií účtovnej jednotky. Skupina nepovažuje tieto zamestnanecké požitky za náklady vstupujúce do zisku, alebo straty.



## **2 Súhrn hlavných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.25. Štátne dotácie**

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, amortizáciou autobusového parku, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

### **2.26. Derivátové finančné nástroje**

Derivátové finančné nástroje predstavujú úrokové swapy a sú ocenené v reálnej hodnote. Všetky derivátové finančné nástroje sú zaúčtované ako aktívum, ak je reálna hodnota pozitívna a ako záväzok, ak je rána hodnota negatívna. Zmeny reálnej hodnoty derivátových finančných nástrojov sú zahrnuté do výkazu ziskov a strát za obdobie. Skupina nepoužíva hedgingový spôsob účtovania.

### **2.27. Prevádzkové segmenty**

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania, ktorý je zodpovedný za alokáciu zdrojov a hodnotenie výkonnosti týchto prevádzkových segmentov, bol identifikovaný ako predstavenstvo Spoločnosti.

### **2.28. Ostatné prevádzkové náklady**

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné poplatky, poplatky za audit a iné poplatky. Sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v období, v ktorom vznikli (na báze časového rozlíšenia).

### **3 Zásadné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov**

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady sa priebežne posudzujú a sú založené na skúsenostiach vedenia a iných faktoroch, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód používa vedenie okrem predpokladov obsahujúcich určité odhady, aj iné predpoklady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by sa mohli vyžadovať významné úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

**Ocenenie investícií do nehnuteľností použitím metódy kapitalizácie výnosov.** Odhad reálnej hodnoty 98% investícií do nehnuteľností (k 31. decembru 2011: 98%) uskutočnila Skupina na základe znaleckého poradenstva poskytnutého medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe skúseností realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Vzhľadom na charakter nehnuteľností a nedostatok porovnateľných trhových údajov používa sa pri odhade reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností metóda kapitalizácie výnosov, kde sa hodnota stanoví na základe očakávaných budúcich výnosov generovaných nehnuteľnosťou vo forme toku príjmov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čistý príjem generovaný existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktorý sa pre určenie hodnoty oceňovanej nehnuteľnosti kapitalizuje. Základné predpoklady, podmieňujúce odhad reálnej hodnoty sa týkajú: príjmu zmluvných platieb za prenájom; očakávanej výšky platieb za prenájom na trhu v budúcnosti; diskontných sadzieb a v prípade prebiehajúcich projektov, budúcich nákladov na výstavbu a ziskov developera na trhu. Ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu.

Počas rokov 2009 až 2012, došlo k poklesu na trhu s porovnateľnými transakciami v oblasti nehnuteľností na Slovensku a v Českej republike, v dôsledku čoho nebol k dispozícii dostatok porovnateľných cien. Napriek miernemu zlepšeniu od konca roku 2011 a počas roku 2012, existuje stále určitý stupeň neistoty v ocenení investícií do nehnuteľností, pretože v čase oceňovania bolo zložité odhadnúť dopad uvedených udalostí na trh. Manažment Skupiny a znalci na oceňovanie uplatnili pri stanovení reálnych hodnôt nehnuteľností svoj profesionálny úsudok.

Základné predpoklady a dopad možných zmien v týchto profesionálnych úsudkoch na celkové ocenenie:

- Nájomné za m<sup>2</sup> za mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zazmluvnených a platných sadzieb na trhu podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa nájomné zvýšilo alebo znížilo o 10% zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 69.1 miliónov EUR (2011: 68.6 miliónov EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov sa predpokladala vo výške 6.29% až 9.50%, alebo 7.26% priemerne (2011: 7.00% až 9.25%, alebo 7.39% priemerne). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila, o 25 bázických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností vyššia/nížšia o 44.2 mil. EUR (2011: 34.2 mil. EUR).

**Dane z príjmov.** Skupina je daňovníkom na daň z príjmov v rôznych jurisdikciách. Významné odhady sa vyžadujú pri stanovení rezervy na daň z príjmov. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že jeho realizácia je považovaná za pravdepodobnú. V prípadoch, kedy sa konečný dopad týchto okolností na daň z príjmov líši od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú tieto rozdiely dopad na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa daň stanovuje.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z skutočnosti, že tieto by sa mohli realizovať prostredníctvom transakcie s cennými papiermi ale prostredníctvom transakcie s majetkom. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny kapitálový zisk vyňatý z akejkoľvek dane v prípade transakcie s cennými papiermi za predpokladu, že budú splnené určité podmienky a preto sa môžu kumulované odložené daňové záväzky vykázat ako zisk v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi kupcami.

#### **4 Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií**

(a) Štandardy aplikované počas roka končiaceho k 31. decembru 2012. Pokiaľ nie je ďalej stanovené inak, dodatky a interpretácie nemali na konsolidovanú finančnú závierku Skupiny významný vplyv.

**„Zverejnenia - Prevody finančného majetku“ – Novela IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejňovanie (vydaná v októbri 2010 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júla 2011 alebo neskôr).** Novela vyžaduje zverejňovať dodatočné informácie ohľadom rizikových pozícií vyplývajúcich z prevedeného finančného majetku. Novela obsahuje požiadavku zverejniť za jednotlivé triedy majetku povahu, účtovnú hodnotu a popis rizík a ekonomických výhod spojených s finančným majetkom, ktorý bol síce prevedený na inú stranu, no účtovná jednotka ho ešte stále vykazuje vo svojej súvahe. Zverejnenia sú potrebné aj preto, aby čitateľovi účtovnej závierky umožnili pochopiť výšku akýchkoľvek súvisiacich záväzkov ako i vzťah medzi finančným majetkom a súvisiacimi záväzkami. Ak bol finančný majetok odúčtovaný, no účtovná jednotka je stále vystavená určitým rizikám a naďalej prijíma ekonomické výhody, ktoré sa s prevedeným majetkom spájajú, je potrebné zverejniť ďalšie informácie, aby čitateľ účtovnej závierky mohol pochopiť dopady týchto rizík. Štandard požaduje, aby boli tieto nové zverejnenia uvedené v samostatnej poznámke.

**Ostatné novelizované štandardy a interpretácie:** Novela IFRS 1, „Prvé uplatnenie Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva“, ktorá sa týka mimoriadne vysokej hyperinflácie a ruší odkazy na pevné dátumy pre určité výnimky a oslobodenia, nemala dopad na túto účtovnú závierku. Novela IAS 12, „Dane z príjmov“, ktorá zavádza vyvrátenú domnienku, že návratnosť investície v nehnuteľnostiach vykázanéj v reálnej hodnote sa realizuje výlučne predajom, nemala významný dopad na túto účtovnú závierku.

Skupina neaplikovala žiadny zo štandardov pred stanoveným dátumom účinnosti štandardu.

#### **5 Nové účtovné štandardy**

Určité nové vydané štandardy a interpretácie sú povinné pre obdobie začínajúce po 1. januári 2013, alebo neskôr a Skupina ich predčasne neaplikovala.

**IFRS 9 „Finančné nástroje, 1. časť: Klasifikácia a oceňovanie“.** IFRS 9, vydaný v novembri 2009, nahrádza tie časti IAS 39, ktoré sa vzťahujú na klasifikáciu a oceňovanie finančného majetku. Novela IFRS 9 z októbra 2010 sa týka klasifikácie a oceňovania finančných záväzkov. Novela z decembra 2011 (i) mení účinnosť štandardu na obdobia začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr a (ii) vyžaduje dodatočné zverejnenia ohľadne prvej aplikácie tohto štandardu. Základné charakteristiky štandardu sú tieto:

- Finančný majetok je potrebné pre účely oceňovania klasifikovať do dvoch kategórií: majetok, ktorý sa bude následne oceňovať reálnou hodnotou, a majetok, ktorý sa bude následne oceňovať v zostatkovej hodnote zistenej metódou efektívnej úrokovej miery. Klasifikácia bude musieť byť uskutočnená v čase obstarania a prvotného vykázania finančného majetku a závisí od obchodného modelu účtovnej jednotky pre riadenie svojich finančných nástrojov a od charakteristík zmluvných peňažných tokov daného finančného nástroja.
- Finančný majetok sa bude následne oceňovať v zostatkovej hodnote zistenej metódou efektívnej úrokovej miery len vtedy, ak pôjde o dlhový finančný nástroj a zároveň (i) cieľom obchodného modelu účtovnej jednotky je vlastniť tento majetok za účelom zinkasovania jeho zmluvných peňažných tokov a (ii) zmluvné peňažné toky z tohto majetku predstavujú len platby istiny a úrokov (t.j. finančný nástroj má len „základné úverové charakteristiky“). Všetky ostatné dlhové nástroje sa majú oceňovať v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát.
- Všetky akcie a obchodné podiely sa majú následne oceňovať v reálnej hodnote. Akcie a obchodné podiely držané na obchodovanie sa budú oceňovať v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát. Pre všetky ostatné akcie a obchodné podiely sa bude môcť účtovná jednotka v čase ich prvotného vykázania neodvolateľne rozhodnúť, že realizované a nerealizované zisky alebo straty z precenenia vykáže cez ostatný súhrnný zisk alebo stratu, a nie ako súčasť ziskov a strát. Recyklovanie precenenia do ziskov a strát nebude možné. Toto rozhodnutie bude možné uskutočniť samostatne pre každú obstaranú investíciu do akcií a obchodných podielov. Dividendy sa majú vykazovať ako súčasť ziskov a strát iba vtedy, ak predstavujú výnos z investície.
- Väčšina požiadaviek štandardu IAS 39 na klasifikáciu a oceňovanie finančných záväzkov bola prenesená bez zmeny do štandardu IFRS 9. Hlavnou zmenou bude povinnosť účtovnej jednotky vykázat účinky zmien vlastného úverového rizika finančných záväzkov ocenených v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát, v ostatnom súhrnnom zisku.

Aplikovanie IFRS 9 je povinné od 1. januára 2015, ale skoršie aplikovanie je povolené. Skupina zvaží dôsledky tohto štandardu, dopad na Skupinu a načasovanie aplikácie Skupinou.

## **5 Nové účtovné štandardy (Pokračovanie)**

**IFRS 10 „Konsolidovaná účtovná závierka“ (vydaný v máji 2011 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr)** – nahrádza všetky ustanovenia ohľadom kontroly a konsolidácie v IAS 27, Konsolidované a individuálne účtovné závierky a SIC-12 „Konsolidácia – subjekty na špeciálny účel“. IFRS 10 mení definíciu kontroly tak, aby sa pri určovaní kontroly aplikovali tie isté kritériá na všetky subjekty. Táto definícia je podporená mnohými aplikačnými usmerneniami..

**IFRS 11 „Spoločné dohody“ (vydaný v máji 2011 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr)** – nahrádza IAS 31, Podiely v spoločnom podnikaní, a SIC-13, Spoločne kontrolované subjekty – nepeňažné vklady spoločníkov. Zmeny v definíciách zredukovali počet typov spoločného podnikania na dve: spoločné činnosti a spoločné podniky. V účtovných postupoch existujúci výber metódy podielovej konsolidácie pre spoločne kontrolované subjekty bol zrušený. Účtovanie metódou vlastného imania je povinné pre účastníkov spoločných podnikov. Skupina momentálne posudzuje vplyv nového štandardu na jej konsolidovanú účtovnú závierku.

**IFRS 12 „Zverejňovanie informácií o podieloch v iných subjektoch“ (vydaný v máji 2011 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr)** – týka sa subjektov, ktoré majú podiel v dcérskej spoločnosti, na spoločnom podnikaní, v pridruženom podniku alebo nekonsolidovanom štruktúrovanom subjekte. Nahrádza požiadavky na zverejňovanie, ktoré možno v súčasnosti nájsť v IAS 28, Podiely v pridružených podnikoch. IFRS 12 požaduje, aby účtovné jednotky zverejňovali informácie, ktoré pomôžu čitateľom účtovnej závierky zhodnotiť povahu, riziká a finančné efekty spojené s podielmi účtovnej jednotky v dcérskych spoločnostiach, pridružených podnikoch, na spoločnom podnikaní a v nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektoch. Aby sa uvedené ciele naplnili, požaduje nový štandard zverejnenie informácií z viacerých oblastí, vrátane významných úsudkov a predpokladov prijatých pri stanovení, či daná účtovná jednotka kontroluje, spoločne kontroluje, alebo podstatne ovplyvňuje svojimi podielmi iné subjekty, rozšírených informácií o podiele menšinových akcionárov resp. spoločníkov na činnostiach skupiny a na peňažných tokoch, sumárnych finančných informácií o dcérskych spoločnostiach s významnými menšinovými podielmi, ako aj podrobných zverejnení o podieloch v nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektoch.

**IFRS 13 „Oceňovanie reálnou hodnotou“ (vydaný v máji 2011 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr)** – usiluje sa zlepšiť konzistentnosť a zmenšiť komplikovanosť cez novelizovanú definíciu reálnej hodnoty, stanovenie jediného zdroja pre oceňovanie reálnou hodnotou a cez požiadavky na zverejňovanie, ktoré sa majú aplikovať vo všetkých IFRS vyžadujúcich resp. umožňujúcich oceňovanie reálnou hodnotou.

**Novela IAS 27 „Individuálna účtovná závierka“ (vydaná v máji 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr)** – cieľom novelizácie je stanoviť požiadavky na účtovanie a zverejňovanie pre investície do dcérskych spoločností, spoločných a pridružených podnikov, ak účtovná jednotka zostavuje individuálnu účtovnú závierku. Usmernenia ohľadom kontroly a konsolidovanej účtovnej závierky sa presunuli do IFRS 10 „Konsolidované účtovné závierky“.

**Novela IAS 28 „Podiely v pridružených a spoločných podnikoch“ (vydaná v máji 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr)**. Novela IAS 28 vyplynula z projektu IASB ohľadom spoločných podnikov. Pri diskusiách o tomto projekte sa IASB rozhodol zakomponovať účtovanie o spoločných podnikoch použitím metódy vlastného imania do IAS 28, pretože táto metóda sa dá aplikovať tak na spoločné ako aj na pridružené podniky. Okrem tejto jedinej výnimky ostali ostatné ustanovenia nezmenené.

**Novela IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ (vydaná v júni 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júla 2012 alebo neskôr)** – mení zverejňovanie položiek obsiahnutých v ostatnom súhrnnom zisku. Novela požaduje, aby účtovné jednotky rozdelili položky obsiahnuté v ostatnom súhrnnom zisku do dvoch skupín podľa toho, či môžu alebo nemôžu byť v budúcnosti preklasifikované do ziskov a strát. Navrhovaný názov, ktorý IAS 1 používa, sa zmenil na „Výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku“. Skupina predpokladá, že v dôsledku novelizácie tohto štandardu sa zmení prezentácia jej konsolidovanej účtovnej závierky, no nebude to mať dopad na oceňovanie transakcií a zostatkov.

**Novela IAS 19 „Zamestnanecké požitky“ (vydaná v júni 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013)** – zavádza podstatné zmeny do vykazovania a oceňovania nákladov na penzijné programy so stanovenými požitkami a na požitky vyplývajúce z ukončenia pracovného pomeru, ako aj na zverejňovanie informácií o všetkých zamestnaneckých požitkoch. Štandard požaduje, aby sa všetky zmeny v čistej hodnote záväzku (aktíva) zo stanovených požitkov vykázali vtedy, keď k nim dôjde, a to nasledovne: (i) náklady na službu a čistý úrok do výkazu ziskov a strát, a (ii) preценка do ostatného súhrnného zisku.

**„Zverejnenia – Vzájomné započítavanie finančného majetku a finančných záväzkov“ – Novela IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejňovanie (vydaná v decembri 2011 s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr)**. Novela požaduje zverejnenia, ktoré by užívateľovi účtovnej závierky umožnili posúdiť dopad alebo možný dopad zmluvných ustanovení o vzájomnom započítavaní majetku a záväzkov, vrátane dopadu práva na vysporiadanie v netto sume.

**Vzájomné započítavanie finančného majetku a finančných záväzkov – Novela IAS 32, Finančné nástroje: Prezentácia (vydaná v decembri 2011 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr).** Novela prináša aplikačné usmernenia k IAS 32, ktorých cieľom je odstrániť nezrovnalosti v aplikácii niektorých kritérií vzájomného započítavania. Objasňuje napríklad význam výrazu „mať v súčasnosti právne vymáhateľné právo na vzájomné započítanie“ ako aj skutočnosť, že niektoré systémy vzájomného vyrovnania v brutto sumách sa môžu považovať za ekvivalent vyrovnania v netto hodnotách.

**Vylepšenia Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (vydané v máji 2012 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr).** Vylepšenia spočívajú v zmene a doplnení piatich štandardov. IFRS 1 bol novelizovaný s cieľom (i) objasniť, že účtovná jednotka, ktorá znova začne zostavovať svoju účtovnú závierku podľa IFRS, môže byť opakovane aplikovať IFRS 1 alebo aplikovať všetky IFRS retrospektívne, akoby ich nikdy neprestala aplikovať, a (ii) povoliť výnimku, aby subjekty, ktoré prvýkrát zostavujú účtovnú závierku podľa IFRS, nemuseli uplatňovať IAS 23, *Náklady na prijaté úvery a pôžičky*, retrospektívne. IAS 1 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že vysvetľujúce poznámky nie sú potrebné na objasnenie tretej súvahy prezentovanej k začiatku predchádzajúceho účtovného obdobia, ak sa spomínaná súvaha uvádza z dôvodu, že bola významným spôsobom ovplyvnená v dôsledku retrospektívnej opravy výkazov minulých období, zmenami účtovných postupov alebo reklasifikáciou pre účely prezentácie, zatiaľ čo vysvetľujúce poznámky sa budú vyžadovať vtedy, keď sa účtovná jednotka dobrovoľne rozhodne poskytnúť dodatočné porovnávacie výkazy. IAS 16 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že zariadenie na zabezpečovanie údržby, ktoré sa používa dlhšie než 1 rok, sa klasifikuje ako dlhodobý hmotný majetok, a nie ako zásoby. IAS 32 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že určité daňové dôsledky rozdeľovania dividend akcionárom by sa mali začítať do výkazu ziskov a strát, ako to vždy vyžadoval IAS 12. IAS 34 bol novelizovaný preto, aby zosúladiť svoje požiadavky s IFRS 8. IAS 34 bude vyžadovať zverejnenie výšky celkových aktív a pasív za prevádzkový segment iba vtedy, ak sa takéto informácie pravidelne poskytujú vedúcemu s rozhodovacou právomocou a ak sa táto výška od poslednej ročnej účtovnej závierky výrazne zmenila.

**Novela prechodných ustanovení – Novela IFRS 10, IFRS 11 a IFRS 12 (vydaná v júni 2012 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr).** Novela objasňuje prechodné ustanovenia v IFRS 10, *Konsolidovaná účtovná závierka*. Účtovné jednotky, ktoré preberajú IFRS 10, by mali prehodnotiť kontrolu k prvému dňu ročného účtovného obdobia, v ktorom sa IFRS 10 po prvý raz uplatňuje, a ak sa záver o potrebe konsolidácie na základe IFRS 10 líši od záveru na základe IAS 27 a SIC 12, je potrebné opraviť bezprostredne predchádzajúce porovnávacie účtovné obdobie (t.j. rok 2012 pre účtovné jednotky, ktorých hospodársky rok sa zhoduje s kalendárnym rokom a ktoré začnú uplatňovať IFRS 10 v roku 2013), pokiaľ sa to dá prakticky zrealizovať. Novela poskytuje taktiež ďalšie prechodné úľavy uvedené v IFRS 10, *Konsolidovaná účtovná závierka*, IFRS 11, *Spoločné dohody* a IFRS 12, *Zverejňovanie podielov* v iných účtovných jednotkách, keď obmedzuje požiadavku na poskytnutie upravených porovnávacích informácií iba na bezprostredne predchádzajúce porovnávacie obdobie. Okrem toho novela ruší požiadavku prezentovať informácie za minulé obdobia týkajúce sa nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektov pre účtovné obdobia pred prvotnou aplikáciou IFRS 12.

**Novela IFRS 1 „Prvé uplatnenie Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva- Štátne pôžičky“ (vydaná v marci 2012 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2013 alebo neskôr).** Novela, ktorá sa zaoberá pôžičkami prijatými od štátu za zvýhodnenú úrokovú sadzbu (nižšiu než je trhovú hodnotu poskytovaných úverov), uľahčuje účtovným jednotkám, ktoré prvýkrát zostavujú účtovnú závierku podľa IFRS, situáciu v tom, že nemusia retrospektívne v plnej miere uplatňovať IFRS, keď pri prechode na nový spôsob účtovania účtujú o týchto pôžičkách. Účtovné jednotky, ktoré prvýkrát zostavujú účtovnú závierku podľa IFRS, tak dostávajú takú istú úľavu ako tí, ktorí už svoju účtovnú závierku podľa IFRS vykazujú.

**Ostatné novelizované štandardy a interpretácie:** Interpretácia IFRIC 20, *Náklady na skrývku* v produkčnej fáze povrchovej bane (schválená Európskou úniou 11. decembra 2012), objasňuje, kedy a ako treba účtovať úžitky vyplývajúce zo skrývky pri povrchovej ťažbe nerastných surovín. Interpretácia nebude mať dopad na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

**Novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 27- Investičné spoločnosti (vydaná 31. októbra 2012 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr).** Novela zaviedla definíciu investičnej spoločnosti ako subjektu, ktorý (i) získava finančné prostriedky od investorov na to, aby im poskytoval investičné manažérske služby, (ii) sa zaviazal svojím investorom, že zmyslom jeho podnikania je investovať finančné prostriedky výhradne za účelom zhodnotenia kapitálu alebo generovania príjmov z kapitálového majetku, a (iii) oceňuje a vyhodnocuje svoje investície v reálnej hodnote. Investičná spoločnosť bude musieť účtovať o svojich dcérskych spoločnostiach v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát, a zahrňovať do konsolidácie iba tie dcérske spoločnosti, ktoré poskytujú služby súvisiace s jej investičnou činnosťou. Novelizáciou IFRS 12 boli zavedené nové zverejnenia, vrátane uvedenia všetkých významných úsudkov, ktoré boli urobené pri posudzovaní, či je daná účtovná jednotka investičnou spoločnosťou, ako aj informácií o finančnej alebo inej pomoci pre nekonsolidované dcérske spoločnosti, či už plánovanej alebo už poskytnutej.

Ak nie je uvedené inak, nové štandardy a interpretácie by nemali mať významný vplyv na Skupinovú účtovnú závierku.

## **6 Segmentálna analýza**

Prevádzkové segmenty sú zložky participujúce na podnikateľských činnostiach, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, ktorých prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (CODM) a za ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkony subjektu. Funkcie CODM vykonáva manažment Spoločnosti.

### **(a) Popis výrobkov a služieb generujúcich výnosy podľa jednotlivých segmentov**

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na základe nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich príjem (používané alebo voľné nehnuteľnosti).

Príprava výstavby – predstavuje vyhľadávanie developerských príležitostí, obstarávanie pozemkov a budov, územné plánovanie a schvaľovanie, výstavbu a marketing investícií do nehnuteľností vo výstavbe.

Realizácia výstavby – predstavuje nehnuteľnosti, ktoré sú v súčasnosti vo výstavbe alebo ich výstavba sa plánuje v blízkej budúcnosti. Nehnuteľnosť je preklasifikovaná z kategórie “Realizácia výstavby” do kategórie “Správa majetku” na konci účtovného obdobia, v ktorom bola daná do užívania a bola skolaudovaná. To znamená, že výnosy, náklady, vrátane zisku alebo straty z precenenia vzťahujúce sa na rok, kedy nehnuteľnosť splnila dané kritériá, sú zahrnuté v kategórii nehnuteľnosť vo výstavbe a dokončená nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako používaná alebo voľná nehnuteľnosť v rámci činnosti “Správa majetku”.

Vedľajšie činnosti – predstavuje riadenie pozemkového fondu označené ako vedľajšie nehnuteľnosti a riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie subjektov zriadených za účelom koncentrácie peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovanie pôžičiek iným subjektom v konsolidovanej Skupine.

Riadenie investícií – tvorí HB Reavis Real Estate SICAV - SIF a jeho dcérske spoločnosti, ktoré boli zriadené v roku 2011 za účelom ponuky akcií vybraným investorom

### **(b) Faktory, ktoré Skupina zohľadnila pri identifikovaní samostatných segmentov**

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Riadené sú osobitne, pretože jednotlivé podnikateľské jednotky ši vyžadujú ľudí s odlišnými kvalifikáciami a využívajú odlišné produkty a trh a uplatňujú iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentové finančné informácie, ktoré posudzuje manažment, zahŕňajú príjmy z prenájmu a iné príjmy z riadenia majetku znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré predstavujúce čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo tiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností.

V súvislosti so segmentom Príprava výstavby, manažment posudzuje akvizičné možnosti a predložené ponuky na pozemky a budovy, kontroluje návrhy nehnuteľností, povolenia a územné plánovanie ako aj stavebné rozpočty, marketingové aktivity a nájomné aktivity po ukončení stavebného cyklu.

V súvislosti so segmentom Riadenia investícií posudzuje manažment možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Vedenie posudzuje a schvaľuje rozpočty, plány a finančné výsledky prevádzky verejnej dopravy ako aj pozemkového fondu a vedľajších investícií.

Vedenie zostavuje a posudzuje rozpočty a plány čo sa týka peňažných tokov a riadenia peňažných prostriedkov.

### **(c) Ocenenie zisku a straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu**

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v EÚ.

Predstavenstvo hodnotí výkonov každého segmentu na základe zisku pred alokovaním ostatných prevádzkových nákladov a po úrokových nákladoch z úverov.

Skupina priradzuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie subjektov, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktoré dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam sú alokované segmentu pre ktorý boli energie kúpené).

## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

## (d) Informácie o výsledku hospodárenia a majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácia o výsledku hospodárenia za rok ukončený 31. decembra 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Spolu
Nájomné a podobný príjem z prenájmu investícií do majetku	19							
- Kancelárske		22,9	0,4	0,4	9,2	-	-	32,9
- Maloobchodné		21,1	-	0,8	3,6	-	-	25,5
- Priemyselné		7,0	-	-	3,9	-	-	10,9
		<b>51,0</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>16,7</b>	-	-	<b>69,3</b>
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	20							
- Kancelárske		(7,3)	(0,2)	(0,3)	(2,3)	-	-	(10,1)
- Maloobchodné		(6,8)	-	(0,2)	(1,1)	-	-	(8,1)
- Priemyselné		(1,6)	-	-	(1,0)	-	-	(2,6)
		<b>(15,7)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(4,4)</b>	-	-	<b>(20,8)</b>
<b>Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností</b>		<b>35,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>12,3</b>	-	-	<b>48,5</b>
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9							
- Kancelárske		2,4	46,3	13,1	(1,5)	-	-	60,3
- Maloobchodné		(5,7)	-	(3,4)	0,4	(0,8)	-	(9,5)
- Priemyselné		(4,7)	0,3	(0,1)	(1,9)	1,1	-	(5,3)
		<b>(8,0)</b>	<b>46,6</b>	<b>9,6</b>	<b>(3,0)</b>	<b>0,3</b>	-	<b>45,5</b>
Výnosy zo zákazkovej výroby so spriaznenými stranami	7, 23	-	4,4	-	-	-	-	4,4
Výnosy z realizácie zariadenia priestorov pre nájomcov	23	-	1,0	-	-	-	-	1,0
Náklady na výstavbu a zariadenia priestorov pre nájomcov	23	-	(5,1)	-	-	-	-	(5,1)
		-	0,3	-	-	-	-	0,3
Nákladové úroky – tretie strany	25	(6,7)	(1,7)	(0,2)	(4,3)	-	-	(12,9)
		<b>20,6</b>	<b>45,4</b>	<b>10,1</b>	<b>5,0</b>	<b>0,3</b>	-	<b>81,4</b>
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	-	-	-	-	20,8	-	20,8
Pohonné hmoty		-	-	-	-	(4,9)	-	(4,9)
Zamestnanecké požitky	22	(1,7)	(2,8)	(2,7)	-	(7,4)	-	(14,6)
Odpisy a amortizácia		(0,5)	(1,3)	(1,3)	-	(3,0)	-	(6,1)
Ostatné prevádzkové náklady (okrem nákladov na zariadenie priestorov pre		(3,0)	(20,3)	(0,2)	(0,7)	(7,0)	-	(31,2)
Ostatné prevádzkové náklady – tretie strany		0,5	1,9	-	-	3,5	-	5,9
Ostatné prevádzkové náklady – spriaznené strany	7	-	0,6	-	-	-	0,1	0,7
Výnosové úroky prijaté od tretích strán	25	-	0,4	-	-	0,1	-	0,5
Výnosové úroky od spriaznených strán	7, 25	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Nákladové úroky – spriaznené strany	7, 25	-	(0,1)	-	-	-	-	(0,1)
Kurzové zisky očistené o straty		0,7	5,5	0,6	-	0,1	-	6,9
Ostatné finančné výnosy		-	-	-	-	-	4,1	4,1
Ostatné finančné náklady		(0,2)	(0,5)	-	(0,3)	-	-	(1,0)
<b>Výsledok segmentu</b>		<b>16,4</b>	<b>28,8</b>	<b>6,5</b>	<b>4,0</b>	<b>2,5</b>	<b>4,4</b>	<b>62,6</b>
Obstaranie investícií do nehnuteľností	9	-	85,0	64,6	-	-	-	149,6
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	9,9	68,6	3,3	1,5	0,5	-	83,8
Prírastky dlhodobého hmotného majetku	8	-	2,9	0,3	-	0,4	-	3,6
Prírastky nehmotného majetku		-	0,1	-	-	-	-	0,1
<b>Investície spolu</b>		<b>9,9</b>	<b>156,6</b>	<b>68,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>	-	<b>237,1</b>
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	(5,2)

Predaj spolu	(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	(5,2)
--------------	-------	---	---	---	-------	---	-------

## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investície do nehnuteľností									
- Kancelárske	9	235,7	235,0	185,8	103,0	-	-	-	759,5
- Maloobchodné		217,8	-	35,9	31,2	2,4	-	-	287,3
- Priemyselné		74,1	2,2	6,8	29,4	47,5	-	-	160,0
Ostatný nepriradený majetok		-	-	-	-	-	-	220,2	220,2
<b>Majetok spolu</b>		<b>527,6</b>	<b>237,2</b>	<b>228,5</b>	<b>163,6</b>	<b>49,9</b>	<b>-</b>	<b>220,2</b>	<b>1 427,0</b>
Pôžičky od tretích strán – dlhodobé	17	(234,0)	(65,8)	-	(34,4)	(0,1)	-	-	(334,3)
Iné úvery od tretích strán – dlhodobé	17	-	-	-	(14,7)	-	-	-	(14,7)
Iné úvery od spriaznených strán – dlhodobé	7, 17	-	(0,6)	-	-	-	-	-	(0,6)
Pôžičky od tretích strán – krátkodobé	17	(29,6)	-	-	(75,1)	(0,2)	-	-	(104,9)
Odložené daňové záväzky - nepriradené	26	-	-	-	-	-	-	(57,8)	(57,8)
Ostatné nepriradené záväzky		-	-	-	-	-	-	(118,5)	(118,5)
<b>Záväzky spolu</b>		<b>(263,6)</b>	<b>(66,4)</b>	<b>-</b>	<b>(124,2)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>(176,3)</b>	<b>(630,8)</b>
<b>Hodnota čistého majetku segment</b>		<b>264,0</b>	<b>170,8</b>	<b>228,5</b>	<b>39,4</b>	<b>49,6</b>	<b>-</b>	<b>43,9</b>	<b>796,2</b>



## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

## Geografické informácie

V mil. EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Ostatné krajiny	Spolu
Nájomné a podobný príjem	19	64,9	4,0	0,4	-	-	69,3
Priame prevádzkové náklady	20	(19,6)	(0,7)	(0,3)	-	(0,2)	(20,8)
<b>Cistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností</b>		<b>45,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>(0,2)</b>	<b>48,5</b>
Zisk z precenenia	9	5,7	(9,7)	50,3	(0,8)	-	45,5
Výnosy z realizácie zariadenia priestorov pre nájomcov	23	0,8	0,2	-	-	-	1,0
Výnosy zo zákazkovej výroby so spriaznenými osobami	7, 23	4,4	-	-	-	-	4,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	20,8	-	-	-	-	20,8
Výnosy z predaja pohonných hmôt	23	0,9	-	-	-	-	0,9
Ostatné prevádzkové výnosy		5,7	-	-	-	-	5,7
<b>Hrubý prevádzkový zisk</b>		<b>38,3</b>	<b>(9,5)</b>	<b>50,3</b>	<b>(0,8)</b>	<b>-</b>	<b>78,3</b>
Investície do nehnuteľností využívané alebo voľné	9	606,2	85,0	-	-	-	691,2
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	201,8	63,8	243,5	6,5	-	515,6
Dlhodobý hmotný majetok	8	29,2	0,4	1,4	0,2	0,3	31,5
Nehmotný majetok		2,1	-	-	-	-	2,1
Pohľadávky a úvery	11	8,0	1,5	-	-	2,3	11,8
Ostatný dlhodobý majetok	12	1,1	-	-	-	-	1,1
<b>Celkový dlhodobý majetok</b>		<b>848,4</b>	<b>150,7</b>	<b>244,9</b>	<b>6,7</b>	<b>2,6</b>	<b>1 253,3</b>
Kúpa investícií do nehnuteľností		-	25,0	119,3	5,3	-	149,6
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	32,5	10,4	38,8	2,1	-	83,8
Prírastky dlhodobého majetku	8	2,4	0,1	0,8	0,1	0,2	3,6
Prírastky nehmotného majetku		0,1	-	-	-	-	0,1
<b>Investície spolu</b>		<b>35,0</b>	<b>35,5</b>	<b>158,9</b>	<b>7,5</b>	<b>0,2</b>	<b>237,1</b>
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(5,2)	-	-	-	-	(5,2)
<b>Predaj spolu</b>		<b>(5,2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5,2)</b>

## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Výsledok hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2011:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedk	Spolu
Nájomné a podobný príjem z investícií do nehnuteľností	19							
- Kancelárske		27,4	0,4	-	7,9	-	-	35,7
- Maloobchodné		22,1	1,2	0,8	3,6	-	-	27,7
- Priemyselné		7,3	0,1	-	3,4	-	-	10,8
		<b>56,8</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>	<b>14,9</b>	-	-	<b>74,2</b>
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20							
- Kancelárske		(6,8)	(0,6)	(0,1)	(2,1)	-	-	(9,6)
- Maloobchodné		(6,2)	(0,2)	-	(1,2)	-	-	(7,6)
- Priemyselné		(1,5)	(0,3)	-	(0,9)	-	-	(2,7)
		<b>(14,5)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(4,2)</b>	-	-	<b>(19,9)</b>
<b>Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností</b>		<b>42,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>10,7</b>	-	-	<b>54,3</b>
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9							
- Kancelárske		(6,0)	34,3	(0,7)	3,0	-	-	30,6
- Maloobchodné		13,2	16,7	(0,5)	(0,1)	(0,3)	-	29,0
- Priemyselné		(1,0)	2,2	(1,7)	-	(3,8)	-	(4,3)
		<b>6,2</b>	<b>53,2</b>	<b>(2,9)</b>	<b>2,9</b>	<b>(4,1)</b>	-	<b>55,3</b>
Výnosy zo zákazkovej výroby so spriaznenými stranami	7, 23	-	3,5	-	-	-	-	3,5
Výnosy z realizácie zariadenia priestorov pre nájomcov	23	-	2,4	-	-	-	-	2,4
Náklady na výstavbu a zariadenia priestorov pre nájomcov	23	-	(5,5)	-	-	-	-	(5,5)
		-	0,4	-	-	-	-	0,4
Zisk/strata z predaja nehnuteľností	24	33,7	-	-	-	-	-	33,7
Nákladové úroky – tretie strany	25	(9,0)	(2,5)	-	(3,0)	-	-	(14,5)
		<b>73,2</b>	<b>51,7</b>	<b>(2,2)</b>	<b>10,6</b>	<b>(4,1)</b>	-	<b>129,2</b>
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	-	-	-	-	20,6	-	20,6
Náklady na pohonné hmoty		-	-	-	-	(4,6)	-	(4,6)
Zamestnanecké požitky	22	(1,9)	(5,9)	(3,2)	-	(7,1)	-	(18,1)
Odpisy a amortizácia		(0,4)	(1,2)	(1,3)	-	(3,3)	-	(6,2)
Ostatné prevádzkové náklady (okrem nákladov na zariadenie priestorov pre		(3,9)	(15,5)	(0,1)	(0,6)	(11,1)	(0,3)	(31,5)
Ostatné prevádzkové náklady – tretie strany		0,2	0,7	-	-	5,9	-	6,8
Ostatné prevádzkové náklady – spriaznené strany	7	-	0,3	-	0,9	-	-	1,2
Výnosové úroky prijaté od tretích strán	25	-	0,3	-	-	0,1	-	0,4
Výnosové úroky od spriaznených strán	7, 25	0,3	-	-	-	-	0,7	1,0
Nákladové úroky – spriaznené strany	7, 25	-	(0,5)	-	-	-	(0,5)	(1,0)
Kurzové zisky očistené o straty		(0,5)	(5,2)	0,1	-	-	-	(5,6)
Ostatné finančné výnosy		-	-	-	-	-	1,0	1,0
Ostatné finančné náklady		(0,8)	(0,3)	-	(0,1)	-	-	(1,2)
<b>Výsledok segmentu</b>		<b>66,2</b>	<b>24,4</b>	<b>(6,7)</b>	<b>10,8</b>	<b>(3,6)</b>	<b>0,9</b>	<b>92,0</b>
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	4,3	95,4	0,9	1,0	0,1	-	101,7
Prírastky dlhodobého hmotného majetku	8	-	1,1	0,5	-	1,7	-	3,3
<b>Investície spolu</b>		<b>4,3</b>	<b>96,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>1,8</b>	-	<b>105,0</b>
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(231,9)	-	-	-	(3,0)	-	(234,9)
<b>Predaj spolu</b>		<b>(231,9)</b>	-	-	-	<b>(3,0)</b>	-	<b>(234,9)</b>

**6 Segmentálna analýza (pokračovanie)**

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2011:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investície do nehnuteľností									
- Kancelárske	9	237,1	93,4	104,3	103,8	-	-	-	538,6
- Maloobchodné		218,3	-	38,3	30,6	3,2	-	-	290,4
- Priemyselné		76,7	-	8,3	31,1	51,1	-	-	167,2
Ostatný nepriradený majetok		-	-	-	-	-	-	257,1	257,1
<b>Majetok spolu</b>		<b>532,1</b>	<b>93,4</b>	<b>150,9</b>	<b>165,5</b>	<b>54,3</b>	-	<b>257,1</b>	<b>1 253,3</b>
Pôžičky od tretích strán – dlhodobé	17	(227,3)	-	-	(9,2)	(0,2)	-	-	(236,7)
Iné úvery od tretích strán – dlhodobé	17	-	-	-	(5,3)	-	-	-	(5,3)
Iné úvery od spriaznených strán – dlhodobé	7, 17	-	(0,5)	-	(2,5)	-	-	-	(3,0)
Pôžičky od tretích strán – krátkodobé	17	(10,8)	-	-	(102,0)	-	-	-	(112,8)
Odložené daňové záväzky - nepriradené	26	-	-	-	-	-	-	(57,5)	(57,5)
Ostatné nepriradené záväzky		-	-	-	-	-	-	(101,2)	(101,2)
<b>Záväzky spolu</b>		<b>(238,1)</b>	<b>(0,5)</b>	-	<b>(119,0)</b>	<b>(0,2)</b>	-	<b>(158,7)</b>	<b>(516,5)</b>
<b>Hodnota čistého majetku segment</b>		<b>294,0</b>	<b>92,9</b>	<b>150,9</b>	<b>46,5</b>	<b>54,1</b>	-	<b>98,4</b>	<b>736,8</b>

## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

## Geografické informácie

V mil. EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Ostatné krajiny	Spolu
Nájomné a podobný príjem	19	70,9	3,3	-	-	74,2
Priame prevádzkové náklady	20	(19,4)	(0,5)	-	-	(19,9)
<b>Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností</b>		<b>51,5</b>	<b>2,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,3</b>
Zisk z precenenia	9	41,5	9,4	4,4	-	55,3
Výnosy z realizácie zariadenia priestorov pre nájomcov	24	33,7	-	-	-	33,7
Výnosy zo zákazkovej výroby so sponzenými osobami	23	2,4	-	-	-	2,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	7, 23	3,5	-	-	-	3,5
Výnosy z predaja pohonných hmôt	21	20,6	-	-	-	20,6
Ostatné prevádzkové výnosy	23	4,0	-	-	-	4,0
Zisk z precenenia		4,0	-	-	-	4,0
<b>Hrubý prevádzkový zisk</b>		<b>109,7</b>	<b>9,4</b>	<b>4,4</b>	<b>-</b>	<b>123,5</b>
Investície do nehnuteľností využívané alebo voľné	9	657,5	40,1	-	-	697,6
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	191,1	79,5	28,0	-	298,6
Dlhodobý hmotný majetok	8	32,5	0,4	0,7	0,2	33,8
Nehmotný majetok		2,5	-	-	-	2,5
Pohľadávky a úvery	11	10,9	0,8	-	2,1	13,8
Ostatný dlhodobý majetok	12	1,8	0,1	3,8	-	5,7
<b>Celkový dlhodobý majetok</b>		<b>896,3</b>	<b>120,9</b>	<b>32,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1 052,0</b>
Odložené daňové záväzky - nepriradené	9	71,3	20,9	9,5	-	101,7
Ostatné nepriradené záväzky	8	2,5	-	0,6	0,2	3,3
<b>Investície spolu</b>		<b>73,8</b>	<b>20,9</b>	<b>10,1</b>	<b>0,2</b>	<b>105,0</b>
Predaj investícií do nehnuteľností	9	234,9	-	-	-	234,9
<b>Predaj spolu</b>		<b>234,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>234,9</b>

**7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami**

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou alebo môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie len na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti je zverejnená v Poznámke č. 1.

Kľúčový manažment Skupiny pozostáva zo 15 senior manažérov (2011: 14). Krátkodobé bonusy sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení obdobia, v ktorom vedenie poskytlo príslušné služby.

Charakter vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatkové stavy k 31. decembru 2012 sú uvedené nižšie.

K 31. decembru 2012 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)	6,5	2,0	<b>8,5</b>
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Poznámka č. 11)	2,3	0,1	<b>2,4</b>
Pôžičky (Poznámka č. 17)	(0,6)	-	<b>(0,6)</b>
Závázky z obchodného styku a ostatné Závázky (Poznámka č.18)	(1,3)	(3,8)	<b>(5,1)</b>
<i>Z toho:</i>			
Platby na základe podielov (Poznámka č. 22 a 2.24)	-	(2,5)	<b>(2,5)</b>
Ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka č. 18)	(0,9)	-	<b>(0,9)</b>

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2012 boli nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,7	-	<b>0,7</b>
Výnosy zo zákazkovej výroby (Poznámka č. 23)	-	4,4	<b>4,4</b>
Ostatné služby	(2,8)	(0,1)	<b>(2,9)</b>
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(3,1)	<b>(3,1)</b>
Dlhodobé zamestnanecké výhody (náklady na soc. poistenie)	-	(0,4)	<b>(0,4)</b>
Platby na základe podielov (Poznámka č. 22 a 2.24)	-	3,7	<b>3,7</b>
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	0,2	-	<b>0,2</b>
Nákladové úroky (Poznámka č. 25)	(0,1)	-	<b>(0,1)</b>

Hlavná entita Skupiny sa zaviazala zaplatiť senior manažérom Skupiny v rámci schémy vyplácania podielov zo zisku závisiacej od nárastu čistej hodnoty aktív (upravenej) sumu 0,7 mil. EUR za rok 2012 (2011: 0,9 mil. EUR). Keďže táto suma je splatná akcionárom a nepredstavuje platbu na základe podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Kompenzácia Predstavenstvu materskej spoločnosti predstavovala v roku 2012 0,7 mil. EUR (2011: 0,5 mil. EUR).

K 31. decembru 2012 Skupina eviduje zostatky pôžičiek členom predstavenstva vo výške 2,0 mil. EUR (2011: 2,9 mil. EUR).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila v roku 2012 a 2011 sú uvedené v Poznámke č. 16.

**7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)**

K 31. decembru 2011 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Subjekty pod spoločnou kontrolou</b>	<b>Kľúčový manažment</b>	<b>Spolu</b>
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)	9,8	2,9	<b>12,7</b>
Úvery a pohľadávky - dlhodobé (Poznámka č. 11)	2,1	-	<b>2,1</b>
Pôžičky (Poznámka č. 17)	(0,5)	(2,5)	<b>(3,0)</b>
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky- krátkodobé (Poznámka č. 18)	(18,5)	(9,8)	<b>(28,3)</b>
Z toho:			
Platby na základe podielov (Poznámka č. 22 a 2.24)	-	(8,8)	<b>(8,8)</b>

Položky nákladov a výnosov so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2011:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Subjekty pod spoločnou kontrolou</b>	<b>Kľúčový manažment</b>	<b>Spolu</b>
Výnosy z poskytnutých služieb	1,2	-	<b>1,2</b>
Výnosy zo zákazkovej výroby (Poznámka č. 23)	-	3,5	<b>3,5</b>
Ostatné služby	(2,0)	-	<b>(2,0)</b>
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(2,0)	<b>(2,0)</b>
Dlhodobé zamestnanecké výhody (sociálne poistenie)	-	(0,3)	<b>(0,3)</b>
Platby a základe podielov (Poznámka č. 22, Poznámka č. 2.24)	-	(2,0)	<b>(2,0)</b>
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	1,0	-	<b>1,0</b>
Nákladové úroky (Poznámka č. 25)	(0,5)	(0,5)	<b>(1,0)</b>

**8 Dlhodobý hmotný majetok**

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v roku 2012:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Pozemky a budovy</b>	<b>Stroje a zariadenia</b>	<b>Motorové vozidlá a ostatný majetok</b>	<b>Nedokončená výroba vrátane preddavkov</b>	<b>Spolu</b>
<b>Stav k decembru 2011</b>					
Obstarávacia cena	25,0	3,1	23,3	0,5	<b>51,9</b>
Oprávky a opravné položky	(3,8)	(2,1)	(12,2)	-	<b>(18,1)</b>
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>21,2</b>	<b>1,0</b>	<b>11,1</b>	<b>0,5</b>	<b>33,8</b>
<b>Rok ukončený 31. decembra 2012</b>					
Stav na začiatku obdobia	21,2	1,0	11,1	0,5	<b>33,8</b>
Prírastky	-	-	-	3,6	<b>3,6</b>
Presuny	-	0,8	2,3	(3,1)	-
Úbytky	(0,2)	-	(0,1)	-	<b>(0,3)</b>
Odpisy	(1,7)	(0,3)	(3,6)	-	<b>(5,6)</b>
<b>Stav na konci obdobia</b>	<b>19,3</b>	<b>1,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,0</b>	<b>31,5</b>
<b>Stav k decembru 2012</b>					
Obstarávacia cena	24,8	3,9	25,5	1,0	<b>55,2</b>
Oprávky a opravné položky	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	<b>(23,7)</b>
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>19,3</b>	<b>1,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,0</b>	<b>31,5</b>

K 31. decembru 2012 skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý majetok formou finančného prenájmu (kde spoločnosť je nájomcom).

K 31. decembru 2012 bolo na dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 13,2 mil. EUR (K 31. decembru 2011: 13,6 mil. EUR ) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka v súvislosti s úverom.

**8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)**

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v roku 2011:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Pozemky a budovy</b>	<b>Stroje a zariadenia</b>	<b>Motorové vozidlá a ostatný majetok</b>	<b>Nedokončená výroba vrátane preddavkov</b>	<b>Spolu</b>
<b>Stav k decembru 2010</b>					
Obstarávacia cena	22,6	3,1	21,4	-	<b>47,1</b>
Oprávky a odpisy	(2,1)	(1,9)	(8,4)	-	<b>(12,4)</b>
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>20,5</b>	<b>1,2</b>	<b>13,0</b>	<b>-</b>	<b>34,7</b>
<b>Rok ukončený 31. decembra 2011</b>					
Stav na začiatku obdobia	20,5	1,2	13,0	-	<b>34,7</b>
Prírastky	-	-	-	3,3	<b>3,3</b>
Presuny do investícií do nehnuteľností	(11,7)	-	-	-	<b>(11,7)</b>
Presuny z IP – vlastné kancelárie	13,6	-	-	-	<b>13,6</b>
Presuny	0,5	-	2,3	(2,8)	<b>-</b>
Úbytky	-	-	(0,4)	-	<b>(0,4)</b>
Odpisy	(1,7)	(0,2)	(3,8)	-	<b>(5,7)</b>
<b>Stav na konci obdobia</b>	<b>21,2</b>	<b>1,0</b>	<b>11,1</b>	<b>0,5</b>	<b>33,8</b>
<b>Stav k decembru 2011</b>					
Obstarávacia cena	25,0	3,1	23,3	0,5	<b>51,9</b>
Oprávky a opravné položky	(3,8)	(2,1)	(12,2)	-	<b>(18,1)</b>
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>21,2</b>	<b>1,0</b>	<b>11,1</b>	<b>0,5</b>	<b>33,8</b>



## 9 Investície do nehnuteľností

V mil. EUR	2012		2011	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
<b>Reálna hodnota k 1. januáru</b>	<b>298,6</b>	<b>697,6</b>	<b>362,7</b>	<b>718,4</b>
Priame akvizície investícií do nehnuteľností	183,3	-	96,9	-
Akvizície dcérskych spoločností inou formou než podnikovými kombináciami (Poznámka č. 28)	38,2	-	-	-
Následné výdaje na investície do nehnuteľností	-	11,9	-	4,8
Presuny z realizovaných do používaných	(65,2)	65,2	(183,7)	183,7
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	-	-	14,0
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	-	(13,6)	-
Presuny do skupín na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj (Poznámka č. 14)	-	(73,2)	-	-
Predaje	(4,9)	(0,3)	(3,0)	(231,9)
Zisky /(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľnosti dokončené počas roka	1,0	-	32,4	-
Zisky /(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti	55,5	(11,0)	13,8	9,1
Dopad prepočtu na menu prezentácie	9,1	1,0	(6,9)	(0,5)
<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>	<b>515,6</b>	<b>691,2</b>	<b>298,6</b>	<b>697,6</b>

Niektoré prevádzkové prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takýto operatívny prenájom sa účtuje ako finančný prenájom. K 31. decembru 2012 predstavovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností 18,8 mil. EUR (2011: 31,8 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote na základe poradenstva nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má súčasné skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (2012: 98,0% nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2011: 98,5%). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Poznámke č. 2.5 a 3.

K 31. decembru 2012 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 781,2 mil. EUR (31. december 2011: 696,0 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené pre účely účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému účtovaniu majetku a záväzkov vykázaných ako samostatný majetok a záväzky a takisto boli upravené aj náklady na dokončenie výstavby nehnuteľnosti ocenených "ako keby boli dokončené". Zosúladenie medzi získaným a upraveným ocenením v účtovnej závierke:

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
<b>Získané ocenenia</b>		<b>1 319,4</b>	<b>1 033,3</b>
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty a pozemky na ďalší predaj) – Hodnota stanovená znalcom (v zásobách v obstarávacej cene)		(5,5)	(5,4)
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné použitie)		(14,4)	(13,6)
Mínus: budúce náklady na výstavbu a zisk developera (nehnuteľnosti ocenené na báze "ako keby boli dokončené")		(6,8)	(7,1)
Mínus: pohľadávky z indexácie nájmu	11(a)	(9,4)	(11,0)
Mínus: presuny do skupín na predaj klasifikovaných ako nehnuteľnosti držané na predaj	14	(76,5)	-
<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>		<b>1 206,8</b>	<b>996,2</b>

**10 Spoločne kontrolované subjekty**

V roku 2012 predala Skupina 25% svojho podielu v spoločne kontrolovanom subjekte Hotel Šachtička, a.s. K 31. decembru 2012 si Skupina ponechala 50% podiel na Hoteli Šachtička, a.s. o ktorom účtuje metódou pomernej konsolidácie.

Hotel Šachtička, a.s. je 100%-ným vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá je právnym vlastníkom nehnuteľnosti predstavujúcej hotel.

V roku 2011 predala Skupina svoj 50% podiel v spoločnosti AUPARK a.s. svojmu partnerovi v spoločne kontrolovanom subjekte, spoločnosti UNIBAIL RODAMCO INVERSIONES S.L.

Nasledujúce sumy predstavujú podiel Skupiny na majetku a záväzkoch a na výnosoch a hospodárskom výsledku spoločného podniku, ktoré sú vykázané v súvahe a výkaze súhrnného zisku:

V mil. EUR	31. december 2012	31. december 2011
<b>Aktíva:</b>		
Dlhodobý majetok	4,9	4,9
Krátkodobý majetok	0,7	0,4
<b>Pasíva:</b>		
Dlhodobé záväzky	(1,3)	(0,6)
Krátkodobé záväzky	(0,4)	(0,3)
<b>Čisté aktíva</b>	<b>3,9</b>	<b>4,4</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Príjem z prenájmu	0,4	11,8
Precenenie investícií do nehnuteľností (strata) / zisk	(0,5)	3,7
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	-	(2,7)
Ostatné výnosy	0,1	-
Ostatné náklady	(0,1)	(1,3)
Daň z príjmov	-	(1,0)
<b>Zisk/(strata) za obdobie</b>	<b>(0,1)</b>	<b>10,5</b>

K 31. decembru 2012 ani k 31. decembru 2011 neexistuje spoločný podnik podmienené záväzky ani významné kapitálové záväzky.

**11 Pohľadávky a úvery**

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Pohľadávky z indexácie nájmu	(a)	9,4	11,0
Ostatný dlhodobý majetok		-	0,7
Pôžičky spriazneným osobám - dlhodobé (Poznámka č. 7)	(b)	2,4	2,1
<b>Pohľadávky a úvery spolu</b>		<b>11,8</b>	<b>13,8</b>

Popis a analýza pohľadávok a úverov podľa kvality úveru:

- Pohľadávky z indexácie nájmu vo výške 9,4 mil. EUR (31. december 2011: 11,0 mil. EUR) predstavujú pohľadávky vzťahujúce sa na nadobudnuté avšak nefakturované príjmy z indexácie nájomného splatného nájomníkmi – Poznámka 2.9. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti ani nie sú znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné rôznymi nájomcami, kde má Skupina možnosť ich vystaňovania v prípade neplnenia.
- Skupina poskytla pôžičky spriazneným osobám vo výške 2,4 mil. EUR k 31. decembru 2012 (31. december 2011: 2,1 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti, ani nie sú znehodnotené. Pôžičky k 31. decembru 2012 boli poskytnuté za nasledujúcich podmienok – úroková sadzba 8,0% až 10,9%.

**12 Ostatný dlhodobý majetok**

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	1,1	5,7
<b>Ostatný dlhodobý majetok spolu</b>		<b>1,1</b>	<b>5,7</b>

(a) K 31. decembru 2012, sa suma 0,8 mil. EUR vzťahovala na preddavky na pozemky na Slovensku, ktoré budú nadobudnuté v roku 2013. K 31. decembru 2011, sa suma 5,4 mil. EUR vzťahovala na preddavky na pozemky v Poľsku a na Slovensku.

**13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky**

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám		17,0	14,6
Príjmy budúcich období z prenájmu		2,5	2,2
Ostatné pohľadávky	(a)	-	10,7
Znížené o opravnú položku		(1,1)	(1,0)
		<b>18,4</b>	<b>26,5</b>
Ostatné finančné pohľadávky		3,3	1,4
		<b>21,7</b>	<b>27,9</b>
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		4,7	10,5
Pôžičky spriazneným osobám	(b)	3,8	2,2
<b>Pohľadávky a ostatné pohľadávky voči spriazneným</b>	<b>7</b>	<b>8,5</b>	<b>12,7</b>
<b>Finančný majetok spolu</b>		<b>30,2</b>	<b>40,6</b>
Pohľadávka z titulu DPH		8,1	11,3
Preddavky		0,6	0,8
<b>Pohľadávky a ostatné pohľadávky</b>		<b>38,9</b>	<b>52,7</b>

(a) Ostatné pohľadávky voči UNIBAIL RODAMCO INVERSIONES S.L. sa týkali predaja podielu bez kontrolného vplyvu v spoločne kontrolovanom subjekte.

(b) Úvery a pôžičky sa poskytujú za nasledovných podmienok – úroková miera: 3,5% - 6,9% (2011: 8% - 14,9%).

Účtovné hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok Skupiny sú denominované v nasledujúcich menách:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
EUR	36,6	47,7
CZK	2,8	3,1
PLN	0,6	2,9
Mínus opravná položka	(1,1)	(1,0)
<b>Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu</b>	<b>38,9</b>	<b>52,7</b>

**13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)**

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku

<i>V mil. EUR</i>	2012	2011
<b>Opravná položka k 1. januáru</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>
Dodatočná opravná položka	0,1	0,3
<b>Opravná položka k 31. decembru</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>

Zabezpečené pohľadávky voči tretím stranám:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	1,7	2,5
- finančnými zárukami	2,2	2,1
<b>Spolu</b>	<b>3,9</b>	<b>4,6</b>

Vedenie posudzuje zaradenie majetku a skupín finančných nástrojov do príslušných tried, pričom zohľadňuje charakter a riziká týchto finančných nástrojov. Minimálne, odlišuje nástroje ocenené v zostatkovej hodnote od nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou a takisto za samostatnú kategóriu považuje finančné nástroje, ktoré sú mimo rozsahu IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejnenia.

Finančný efekt majetku držaného ako záruka sa prezentuje osobitným zverejnením hodnôt kolaterálu u (i) tých pohľadávok, kde sa kolaterál alebo iné kreditné zlepšenie rovnajú účtovnej hodnote, alebo sú vyššie ako účtovná hodnota kolaterálu (“majetok s nadhodnoteným kolaterálom”) a (ii) pohľadávky, kde je kolaterál alebo iné kreditné zlepšenie nižšie než účtovná hodnota pohľadávky (“majetok s podhodnoteným kolaterálom”).

Finančný dopad kolaterálu k 31. decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Majetok s nadhodnoteným kolaterálom		Majetok s podhodnoteným kolaterálom	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,0	4,9	4,5	2,9

Finančný dopad kolaterálu k 31. decembru 2011:

<i>V mil. EUR</i>	Majetok s nadhodnoteným kolaterálom		Majetok s podhodnoteným kolaterálom	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,5	5,4	4,5	3,1

Kolaterál sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade neplnenia zo strany klienta.

K 31. decembru 2012 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky v hodnote 17,0 mil. EUR ako zábezpeku za úvery (2011: 14,6 mil. EUR).

**13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)**

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane príjmu z prenájomu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek Spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti:</i>				
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	3,9	-	-	3,9
Nezabezpečené pohľadávky	9,5	7,1	4,7	21,3
<b>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti – spolu:</b>	<b>13,4</b>	<b>7,1</b>	<b>4,7</b>	<b>25,2</b>
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>				
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	0,7
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	1,4
<b>Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu</b>	<b>6,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,1</b>
<b>Znížené o opravnú položku</b>	<b>(1,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Spolu</b>	<b>18,4</b>	<b>7,1</b>	<b>4,7</b>	<b>30,2</b>

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2011:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane príjmu z prenájomu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek Spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Iné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti :</i>					
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	4,6	-	-	-	4,6
Nezabezpečené pohľadávky	4,8	3,6	10,5	10,7	29,6
<b>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti - spolu</b>	<b>9,4</b>	<b>3,6</b>	<b>10,5</b>	<b>10,7</b>	<b>34,2</b>
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	4,3	-	-	-	4,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	1,0	-	-	-	1,0
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	-	0,7
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,8	-	-	-	0,8
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	0,6	-	-	-	0,6
<b>Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu</b>	<b>7,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,4</b>
<b>Znížené o opravnú položku</b>	<b>(1,0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Spolu</b>	<b>15,8</b>	<b>3,6</b>	<b>10,5</b>	<b>10,7</b>	<b>40,6</b>

**13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)**

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená je štatút po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok, ktoré sú klasifikované ako znehodnotené na báze individuálneho posúdenia.

Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku sa týkajú rôznych nájomcov a Skupina má možnosť vystaňovať neplatiacich nájomníkov. Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám sú splatné od členov vedenie Skupiny takisto ako väčšina ostatných finančných pohľadávok.

Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

V súvislosti s pohľadávkami z obchodného styku a pohľadávkami voči členom kľúčového vedenia Skupina nezaznamenala významnú koncentráciu rizika, pretože Skupina má veľký počet klientov.

**14 Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj**

K 31. decembru 2012 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dcérskej spoločnosti Apollo Business Center IV a. s. ako držané na predaj. K 31. decembru 2012 boli rokovania s potenciálnym kupcom v pokročilom štádiu. Očakáva sa, že transakcia bude dokončená v máji 2013.

Významné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Investície do nehnuteľností	73,2	-
Ostatný dlhodobý majetok	3,3	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0,5	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1,0	-
<b>Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu</b>	<b>78,0</b>	<b>-</b>

Investície do nehnuteľností sa oceňujú každoročne 31. decembra reálnou hodnotou na základe poradenstva kvalifikovaného, nezávislého znalca z odboru oceňovania, ktorý má skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady, sa pri stanovení reálnej hodnoty uplatňujú, sú uvedené v Poznámke č. 2.5 and 3.

Významné triedy majetku a záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Dlhodobé pôžičky	(22,9)	-
Odložený daňový záväzok	(7,6)	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky - dlhodobé	(0,5)	-
Krátkodobé pôžičky	(0,9)	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	(1,2)	-
<b>Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj - spolu</b>	<b>(33,1)</b>	<b>-</b>

**15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty**

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2012	31. december 2011
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	43,9	130,2
Krátkodobé bankové vklady	3,7	11,6
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu</b>	<b>47,6</b>	<b>141,8</b>

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

**15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)**

Efektívna úroková miera na bankové vklady je 0,15% až 2,66% (2011: od 0,022% do 0,838%) a v priemere 2,04% (2011: 0,185%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 7 dní (2011: 15 dní).

K 31. decembru 2012 boli peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k dispozícii pre použitie Skupinou, s výnimkou peňažných prostriedkov, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať, vo výške 1,5 mil. EUR (2011: 0,6 mil. EUR).

Žiadne zostatky na bankových účtoch a termínovaných vkladoch nie sú po lehote splatnosti ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladoch je nasledujúci:

	31. december 2012		31. december 2011	
V mil. EUR	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating Spoločnosťou</i>				
- Banky s ratingom 1	33,8	0,6	124,1	9,6
- Banky s ratingom 2	3,0	2,6	0,7	0,4
- Banky s ratingom 3	0,8	-	1,5	-
- Banky nehodnotené	5,8	0,5	3,5	1,6
<b>Spolu</b>	<b>43,4</b>	<b>3,7</b>	<b>129,8</b>	<b>11,6</b>

Poznámka: Spoločnosť klasifikuje banky nasledovne:

Banky s ratingom 1: Rating podľa Moody's A1, A2, A3 alebo rating podľa Fitch A+, A, A-

Banky s ratingom 2: Rating podľa Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo rating podľa Fitch BBB+, BBB, BBB-

Banky s ratingom 3: Rating podľa Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo rating podľa Fitch BB+, BB, BB-

Účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov sa k 31. decembru 2012 a 2011 nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je obmedzené účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

**16 Základné imanie**

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 31. decembru 2012	12 500	12 500	660 587 500	660 600 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 akcií s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. 20. októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie dividend dcérskymi spoločnosťami. Tieto obmedzenia sa väčšinou viažu na finančné kovenanty ako je pomer dlhovej služby alebo pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti.

Schválené a vyplatené dividendy počas roka:

V mil. EUR, s výnimkou výšky dividend na akciu	2012	2011
<b>Dividendy splatné k 1. januáru</b>		
Dividendy schválené počas roka*	-	-
Dividendy vyplatené počas roka	13,8 (13,8)	19,7 (19,7)
<b>Dividendy splatné k 31. decembru</b>	-	-
Schválené dividendy na akciu počas roka v EUR	1 104,0	1 576,0

\* Zverejnené sumy sa týkajú netto sumy v hotovosti vyplatenej akcionárom.

V roku 2012 Skupina prijala kapitálový vklad od bezprostrednej materskej spoločnosti vo výške 17 mil. EUR.

**17 Úvery a pôžičky**

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2012</b>	<b>31. december 2011</b>
<b>Dlhodobé</b>		
Bankové úvery	334,3	236,7
Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčového manažmentu (Poznámka č. 7)	0,6	3,0
Ostatné dlhy (a)	14,7	5,3
	<b>349,6</b>	<b>245,0</b>
<b>Krátkodobé</b>		
Bankové úvery	104,9	112,8
	<b>104,9</b>	<b>112,8</b>
<b>Úvery a pôžičky spolu</b>	<b>454,5</b>	<b>357,8</b>

(a) Vklady tretích strán do Fondu, (Poznámka č. 1), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.

Všetky pôžičky a úvery Skupiny sú denominované v EUR.

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Účtovná hodnota k 31. decembru</b>		<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Bankové úvery	334,3	236,7	327,7	234,5
Ostatné dlhy	14,7	5,3	14,7	5,6
Ostatné úvery a pôžičky – spriaznené osoby	0,6	3,0	0,6	3,1
<b>Dlhodobé úvery a pôžičky</b>	<b>349,6</b>	<b>245,0</b>	<b>343,0</b>	<b>243,2</b>

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú uvedené v Poznámke č. 32.



**17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)**

Účtovná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote.

*i) Bankové úvery*

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2012</b>	<b>31. december 2011</b>
Krátkodobé	104,9	112,8
Splatnosť 1 až 2 roky	48,4	37,8
Splatnosť 2 až 5 rokov	285,9	177,4
Splatnosť viac než 5 rokov	-	21,5
	<b>334,3</b>	<b>236,7</b>
<b>Bankové úvery spolu</b>	<b>439,2</b>	<b>349,5</b>

Vystavenie úverov Skupiny riziku zmien úrokovej miery a zmluvných dátumov precenenia sú k dátumu súvahy nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2012</b>	<b>31. december 2011</b>
6 mesiacov a menej	417,3	329,9
6 – 12 mesiacov	21,9	19,6
<b>Bankové úvery spolu</b>	<b>439,2</b>	<b>349,5</b>

Skupina má nasledujúce nečerpané úvery:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2012</b>	<b>31. december 2011</b>
Premenlivá sadzba:		
- splatnosť do jedného roka	27,6	-
- splatnosť viac než jeden rok	12,0	29,3
<b>Nečerpané úvery spolu</b>	<b>39,6</b>	<b>29,3</b>

Na investície do nehnuteľností (Poznámka č. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti s úvermi vo výške 439,2 mil. EUR (2011: 349,2 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú koeficient maximálnej výšky úveru k hodnote od 60% do 70% (2011: 60% do 75%) a minimálny koeficient krytia dlhovej služby od 1,05 do 1,25 (2011: 1,05 do 1,25).

V roku 2012 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina plnila všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu neplnenia alebo porušenia podmienok, Okrem toho, po 31. decembri 2012 do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina refinancovala 64,0 mil. EUR krátkodobých úverov k 31. decembru 2012 (2011: 30,2 mil. EUR).

**17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)***ii) Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu*

<i>V mil, EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>31. december 2012</b>	<b>31. december 2011</b>
Krátkodobé		-	-
Splatnosť 1 až 2 roky		-	-
Splatnosť 2 až 5 rokov		-	2,5
Splatnosť viac než 5 rokov		0,6	0,5
		<b>0,6</b>	<b>3,0</b>
<b>Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu</b>	<b>7</b>	<b>0,6</b>	<b>3,0</b>

V roku 2012 predstavovali úrokové sadzby na úvery poskytnuté od spriaznených osôb 7% (2011 : 7%).

*iii) Ostatné dlhy*

<i>V mil, EUR</i>	<b>31. december 2012</b>	<b>31. december 2011</b>
Krátkodobé	-	-
Splatnosť 1 až 2 roky	-	-
Splatnosť 2 až 5 rokov	14,7	5,3
Splatnosť viac než 5 rokov	-	-
<b>Úvery spolu</b>	<b>14,7</b>	<b>5,3</b>

**18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky**

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2012	31. december 2011
<b>Dlhodobé</b>			
Závazok z finančného leasingu <sup>(1)</sup>		5,6	6,1
<b>Finančné záväzky – dlhodobé</b>			
Ostatné dlhodobé záväzky		9,1	9,1
Ostatné dlhodobé záväzky – spriaznené osoby	7	0,9	-
<b>Ostatné záväzky – dlhodobé</b>			
		<b>15,6</b>	<b>15,2</b>
<b>Krátkodobé</b>			
Závazky z obchodného styku		12,7	3,6
Závazky z výstavby nehnuteľností		17,9	20,7
Časovo rozlíšené záväzky		2,0	2,9
Ostatné záväzky		3,1	1,5
<b>Finančné záväzky voči tretím stranám – krátkodobé</b>			
		<b>35,7</b>	<b>28,7</b>
Závazky z obchodného styku voči spriazneným osobám		2,1	0,7
Ostatné záväzky voči spriazneným osobám		0,5	18,8
<b>Finančné záväzky voči spriazneným osobám – krátkodobé</b>			
	7	<b>2,6</b>	<b>19,5</b>
<b>Krátkodobé finančné záväzky spolu</b>			
		<b>38,3</b>	<b>48,2</b>
Výnosy z prenájmu týkajúce sa budúcich období		13,2	14,1
Platby na základe akcií spriazneným osobám	7	2,5	8,8
Budúce výdavky na zamestnanecké výhody		1,3	0,9
Ostatné splatné dane a poplatky		0,3	-
Preddavky na nájomné a ostatné preddavky		1,8	1,6
<b>Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu – krátkodobé</b>			
		<b>57,4</b>	<b>73,6</b>
<b>Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu</b>			
		<b>73,0</b>	<b>88,8</b>

(1) Splatnosť záväzkov z prenájmu:

V mil. EUR	31. december 2012	31. december 2011
<b>Krátkodobé</b>		
Splatnosť 1 až 2 roky	-	-
Splatnosť 2 až 5 rokov	5,6	6,1
Splatnosť viac než 5 rokov	-	-
<b>Spolu</b>		
	<b>5,6</b>	<b>6,1</b>

**18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)**

Závazky z obchodného styku sú denominované v nasledujúcich menách:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2012</b>	<b>31. december 2011</b>
<b>Dlhodobé</b>		
EUR	9,9	9,1
CZK	5,7	6,1
<b>Krátkodobé</b>		
EUR	42,7	72,1
CZK	3,3	1,4
HUF	0,2	-
PLN	11,2	0,1
<b>Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky</b>	<b>73,0</b>	<b>88,8</b>

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného prenájmu, záväzkov z výstavby nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom a ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

**19 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností**

<i>V mil. EUR</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Príjem z prenájmu – kancelárie	32,9	35,7
Príjem z prenájmu – maloobchod	25,5	27,7
Príjem z prenájmu – priemysel	10,9	10,8
<b>Výnosy spolu</b>	<b>69,3</b>	<b>74,2</b>

V prípadoch, kde Skupina je prenajímateľom sú budúce minimálne platby splatné Skupine na základe neodvolateľného operatívneho prenájmu nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2012</b>	<b>31. december 2011</b>
Najneskôr do 1 roka	40,6	42,3
1 – 5 rokov	123,9	141,1
5 rokov a viac	68,0	103,2
<b>Platby z operatívneho prenájmu spolu</b>	<b>232,5</b>	<b>286,6</b>

Príjmy Skupiny z prenájmu zahŕňajú príjem na základe hospodárskeho výsledku, ktorý závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté v uvedených platbách, pretože Skupina nebola schopná ich odhadnúť s dostatočnou istotou. Celkové podmienené platby vykázané v roku ako príjem Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,2 mil. EUR (2011: 0,5 mil. EUR).

Podmienené platby sa vypočítajú na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobené zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri výpočte pohľadávky sa zohľadňujú historické údaje vývoja výnosov nájomcu ako aj v súčasnosti očakávaný vývoj výnosov.

**20 Priame prevádzkové náklady súvisiace z investíciami do nehnuteľností**

V mil. EUR	2012	2011
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi príjem z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	(0,6)	(0,8)
Opravy a údržba	(1,0)	(0,9)
Náklady na sieťové služby	(10,0)	(9,4)
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(8,0)	(7,3)
Daň z nehnuteľností	(1,0)	(0,9)
Ostatné náklady	(0,2)	(0,6)
<b>Spolu</b>	<b>(20,8)</b>	<b>(19,9)</b>

**21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy**

V mil. EUR	2012	2011
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – predaj lístkov	13,4	13,7
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté samosprávnym krajom	7,4	6,7
Ostatné súvisiace výnosy	-	0,2
<b>Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy</b>	<b>20,8</b>	<b>20,6</b>

Skupina obstarala a prevádzkuje verejnú autobusovú dopravu, Dotácie poskytnuté krajskou samosprávou sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

**22 Zamestnanecké požitky**

V mil. EUR	2012	2011
Platy a mzdy	(20,6)	(15,0)
Platby na základe akcií (a)	7,0	(2,0)
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	(1,0)	(1,1)
<b>Zamestnanecké požitky spolu</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(18,1)</b>

(a) Zamestnanecké požitky v roku 2012 boli vo veľkej miere ovplyvnené precenením programu zamestnaneckých požitkov v hodnote 7,7 mil. EUR.

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej činnosti a verejnej doprave bol nasledujúci (prepočítaný počet zamestnancov):

	2012	2011
Realitná činnosť	337	272
Autobusová doprava	478	495
<b>Počet zamestnancov spolu</b>	<b>815</b>	<b>767</b>

**23 Prevádzkové výnosy a náklady**

V mil. EUR	2012	2011
Stavebné služby	(5,1)	(5,5)
Ostatné služby	(24,7)	(19,7)
Náklady na energie	(1,0)	(0,4)
Spotreba materiálu	(1,8)	(1,7)
Ostatné dane a poplatky	(0,9)	(0,7)
Náklady na predaj zásob	(0,3)	(0,9)
Náklady na predaj pohonných hmôt	(0,8)	(3,7)
Auditorské poplatky	(0,3)	(0,3)
Ostatné	(1,4)	(4,1)
<b>Prevádzkové náklady spolu</b>	<b>(36,3)</b>	<b>(37,0)</b>
Stavebné služby so sponzenými osobami	4,4	3,5
Zariadenie priestorov pre nájomcov	1,0	2,4
Predaj služieb	1,9	0,6
Predaj pohonných hmôt	0,9	4,0
Predaj zásob	0,4	1,0
Ostatné prevádzkové výnosy	3,4	2,4
<b>Ostatné prevádzkové výnosy</b>	<b>12,0</b>	<b>13,9</b>
<b>Celkové prevádzkové náklady po odpočítaní prevádzkových výnosov</b>	<b>(24,3)</b>	<b>(23,1)</b>

**24 Zisk/strata z predaja majetku**

V roku 2012 Skupina nepredala žiadnu dcérsku spoločnosť. Vo finančnom roku 2011 predala Skupina akcie v troch dcérskych spoločnostiach – 100% podiel v AUPARK Tower Bratislava s. r. o. spoločnosti Office - APT s. r. o., zvyšný 50%-ný podiel v spoločnosti AUPARK a.s. a 100%-ný podiel v spoločnosti AUPARK Bratislava, spol. s r.o. spoločnosti UNIBAIL RODAMCO INVERSIONES S.L. V roku 2011, zisk z predaja dcérskych spoločností predstavoval:

Výpis zo súvahy dcérskych spoločností k momentu transakcie:

V mil. EUR	AUPARK Tower Bratislava s. r. o.	AUPARK a.s. a AUPARK Bratislava, spol. s r. o.	2011 spolu
Využívané investície do nehnuteľností	83,2	154,2	237,4
Odložený daňový záväzok	(9,7)	(21,6)	(31,3)
Externý dlh	(52,6)	(33,6)	(86,2)
Čistý pracovný kapitál	(0,1)	2,1	2,0
- z toho: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1,4	4,7	6,1
<b>Čistá hodnota majetku</b>	<b>20,8</b>	<b>101,1</b>	<b>121,9</b>
Zisk z predaja dcérskych spoločností *	9,7	24,0	33,7
<b>Výnosy z predaja dcérskych spoločností</b>	<b>30,5</b>	<b>125,1</b>	<b>155,6</b>
Znížený o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	(1,4)	(4,7)	(6,1)
<b>Peňažné prostriedky prijaté v roku 2012</b>	<b>-</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(10,7)</b>
<b>Peňažné prostriedky prijaté v roku 2011</b>	<b>29,1</b>	<b>109,7</b>	<b>138,8</b>

\*IFRS vyžaduje, aby sa odložený daňový záväzok vykazoval a prezentoval nediskontovaný, v plnej výške, Investor, ktorý kúpil dcérsku spoločnosť od Skupiny nezohľadnil v kúpnej cene plnú výšku účtovnej hodnoty odloženého daňového záväzku.

**25 Výnosové a nákladové úroky**

Výnosové a nákladové úroky pozostávajú z:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Výnosové úroky – tretie strany		0,5	0,4
Výnosové úroky – spriaznené osoby	7	0,2	1,0
<b>Výnosové úroky spolu</b>		<b>0,7</b>	<b>1,4</b>
Nákladové úroky – tretie strany		(12,9)	(14,5)
Nákladové úroky – spriaznené osoby	7	(0,1)	(1,0)
<b>Nákladové úroky spolu</b>		<b>(13,0)</b>	<b>(15,5)</b>
<b>Nákladové úroky znížené o výnosové úroky</b>		<b>(12,3)</b>	<b>(14,1)</b>

**26 Daň z príjmov**

Náklady na daň z príjmov:

<i>V mil. EUR</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Splatná daň	(1,5)	(3,4)
Odložená daň	(7,9)	(1,9)
<b>Daň z príjmov – náklad</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(5,3)</b>

Zosúladenie medzi očakávanou a skutočnou výškou dane:

<i>V mil. EUR</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Zisk pred zdanením</b>	<b>62,6</b>	<b>92,0</b>
Teoretická daň pri sadzbe dane (2012: 19%; 2011: 19%)	(11,9)	(17,5)
Dopad na daň daňovo neuznatelných položiek a nepodliehajúcich dani:		
- Príjem oslobodený od dane	10,6	11,9
- Položky podliehajúce dani	(0,3)	(0,4)
Umorenie daňovej straty	1,9	0,7
Precenenie odloženej dane v dôsledku zmeny slovenskej sadzby dane (z 19% na 23% platnej od roku 2013)	(9,7)	-
<b>Daň z príjmov – výnos/(náklad)</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(5,3)</b>

Skupina aplikuje 19% ako platnú sadzbu dane pre výpočet výšky teoretickej dane, pretože toto je sadzba platná na Slovensku, v Českej republike a Poľsku, kde sídli väčšina prevádzok Skupiny.

**26 Daň z príjmov (pokračovanie)**

Rozdiely medzi IFRS a platnou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou, Dopad pohybu týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie, Lehota na možnosť umorenia nevyužitých daňových strát, ktoré vznikli v roku 2011 a 2012 vo výške 18,6 mil. EUR, uplynie o 6 a 7 rokov.

<i>V mil. EUR</i>	1. január 2012	Účtované na t'archu/v (prospech) výkazu ziskov a strát	Prevod majetku držaného na predaj	31. december 2012
<b>Daňový dopad odpočítateľných /(zdaniteľných) dočasných rozdielov</b>				
Investície do nehnuteľností	(61,0)	(15,1)	8,1	(68,0)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	(1,4)
Daňová strata minulých období	5,6	8,3	(0,5)	13,4
Dlhodobý hmotný majetok	(0,8)	(0,5)	-	(1,3)
Ostatné	0,1	(0,6)	-	(0,5)
<b>Odložený daňový (záväzok) netto</b>	<b>(57,5)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>7,6</b>	<b>(57,8)</b>

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny daňové straty a daňové pohľadávky z bežnej dane odlišných spoločností v Skupine sa nemôžu započítať voči záväzkom z bežnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v skupine, Preto môže vzniknúť daň aj v prípade konsolidovanej daňovej straty, Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len ak sa vzťahujú na ten istý subjekt.

Daňový efekt pohybu dočasných rozdielov za rok ukončený 31. decembra 2011:

<i>V mil. EUR</i>	1. január 2011	Účtované na t'archu/ (v prospech) výkazu ziskov a strát	Odložená daň vyňatá pri predaji dcérskych spoločností	31. december 2011
<b>Daňový dopad odpočítateľných /(zdaniteľných) dočasných rozdielov</b>				
Investície do nehnuteľností	(87,8)	(4,5)	31,3	(61,0)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	(1,4)
Daňová strata minulých období	2,2	3,4	-	5,6
Dlhodobý hmotný majetok	(1,4)	0,6	-	(0,8)
Ostatné	1,5	(1,4)	-	0,1
<b>Odložený daňový (záväzok) netto</b>	<b>(86,9)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>31,3</b>	<b>(57,5)</b>

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 57,8 mil. EUR (2011: 57,5 mil. EUR) sa vykryštalizuje po 12 mesiacoch od dátumu účtovnej závierky.

**27 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká**

**Daňová legislatíva,** Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde Skupina pôsobí, podlieha rôznym interpretáciám a častým zmenám, Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu manažmentu uplatňovanú pri transakciách a činnostiach Skupiny.

Skupina zahŕňa spoločnosti zriadené mimo Slovenskej republiky. Daňové záväzky Skupiny sa stanovujú na základe predpokladu, že tieto spoločnosti nepodliehajú daňovej legislatíve na Slovensku, pretože tu nemajú stálu prevádzkareň. Slovenské daňové zákony neposkytujú podrobné pravidlá zdanenia zahraničných spoločností. Je možné, že v dôsledku vývoja interpretácie týchto pravidiel a zmien v prístupe daňových orgánov, môže byť štatút nezdaniteľnosti niektorých, respektíve všetkých zahraničných spoločností v Skupine spochybnený. Dopad takejto situácie nie je možné spoľahlivo odhadnúť, avšak môže byť významný pre finančnú situáciu a celkovú prevádzku subjektu.



**27 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká (Pokračovanie)**

**Záväzky z investičnej výstavby,** Zmluvné povinnosti kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností predstavovali k 31. decembru 2012 sumu 31,8 mil. EUR (2011: 147,4 mil. EUR), Z tejto sumy, bude 13,8 mil. EUR financovaných externými úvermi, Skupina už alokovala potrebné zdroje v súvislosti s týmito záväzkami, Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na krytie ich krytie ako aj na krytie podobných záväzkov.

**28 Akvizície dcérskych spoločností (obstaranie majetku)**

Keďže akvizície spoločností neboli zaúčtované ako podnikové kombinácie a v čase transakcie nemali vplyv ani na účtovný ani na zdaniteľný zisk, uplatňuje sa výnimka pri prvotnom vykazovaní podľa IAS 12, "Daň z príjmov".

Výška majetku a záväzkov vykázaných v konsolidovanej súvahe v deň akvizície bola v roku 2012 nasledujúca:

	Obstaranie majetku			Spolu
	Real Estate Metronom s.r.o.	Riga Office East s.r.o.	Postepu 14 Sp. z o.o.	
Investície do nehnuteľností	10,0	15,0	13,2	<b>38,2</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,1	-	-	<b>0,1</b>
<b>Celková úhrada v hotovosti</b>	<b>10,1</b>	<b>15,0</b>	<b>13,2</b>	<b>38,3</b>
Zníženie o: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty obstaranej dcérskej spoločnosti	(0,1)	-	-	<b>(0,1)</b>
Zníženie o: nesplatenú časť kúpnej ceny	-	-	(6,7)	<b>(6,7)</b>
<b>Výdaj peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na akvizíciu</b>	<b>10,0</b>	<b>15,0</b>	<b>6,5</b>	<b>31,5</b>

Vedenie je toho názoru, že akvizícia predstavuje obstaranie skupiny čistého majetku a nie podniku, ako je definované v IFRS 3, "Podnikové kombinácie", pretože pred akvizíciou mali dcérske spoločnosti nehnuteľnosti, ktoré prenajímali v rámci jedného alebo viacerých operatívnych prenájmov. Preto Skupina pri prvotnom vykazovaní klasifikovala dlhodobý majetok ako investície do nehnuteľností.

**29 Kúpa podielov bez kontrolného vplyvu**

V roku 2011 kúpila Skupina 49,75% podiel v dcérskej spoločnosti ISTROCENTRUM a. s. za 12,5 mil. EUR od spríaznenej strany. Keďže nedošlo k strate kontroly, znížila predajná cena nerozdelený zisk Skupiny ako je uvedené v Konsolidovanom výkaze zmien vlastného imania.

**30 Riadenie finančného rizika**

Riadenie rizika v Skupina je zamerané na finančné riziká ako: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom funkcie riadenia rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Funkcia riadenia prevádzkového rizika a právneho rizika zabezpečuje náležité fungovanie interných predpisov a postupov na minimalizáciu prevádzkového a právneho rizika.

**(i) Úverové riziko**

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo predstavuje riziko že jedna strana zmluvy o finančnom nástroji spôsobí finančnú stratu druhej strane tým, že si nespĺní svoju finančnú povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku toho, že na základe pohľadávok Skupiny z prenájmu a z iných transakcií s protistranami dochádza k vzniku finančného majetku.

**30 Riadenie finančného rizika (Pokračovanie)**

Maximálne vystavenie úverovému riziku Skupinou, podľa triedy majetku:

V mil. EUR	31. december 2012	31. december 2011
<b>Pohľadávky a úvery (Poznámka č. 11)</b>		
Pohľadávky a úvery voči tretím stranám	9,4	11,7
Úvery poskytnuté spriazneným osobám	2,4	2,1
Ostaný krátkodobý majetok	1,1	0,9
	<b>12,9</b>	<b>14,7</b>
<b>Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)</b>		
Pohľadávky z obchodného styku, vrátane príjmov z prenájmu budúcich období	18,4	26,5
Ostatné finančné pohľadávky vrátane finančných pohľadávok voči	7,1	3,6
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – spriaznené strany	4,7	10,5
	<b>30,2</b>	<b>40,6</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)</b>		
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	43,9	130,2
Krátkodobé bankové vklady	3,7	11,6
	<b>47,6</b>	<b>141,8</b>
Deriváty a iný finančný majetok	0,2	2,1
<b>Celkové maximálne vystavenie sa riziku</b>	<b>90,9</b>	<b>199,2</b>

Skupina štruktúruje úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, stanovením limitu na úroveň akceptovateľného rizika v súvislosti s protistranami alebo skupinami protistrán. Vedenie pravidelne schvaľuje limity úverového rizika. Riziká sa cyklicky monitorujú a raz za rok sa posudzujú.

Vedenie má zavedené dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu používa Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Vedenie preto považuje za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku ako je uvedené v Poznámke č. 13.

**Koncentrácia úverového rizika**

Čo sa týka bánk a finančných inštitúcií, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 19 bankách, ale väčšina zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2012 uložených v 4 významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na účte peňažných prostriedkov s bankami za akceptovateľné. Analýza podľa úverovej kvality (rating banky) je uvedená v Poznámke č. 15.

**(ii) Trhové riziko**

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vzniká v súvislosti s otvorenými pozíciami (a) v zahraničnej mene, (b) úročeným majetkom a záväzkami a (c) podielovými investíciami, z ktorých všetky sú vystavené všeobecným aj špecifickým pohybom na trhu.

**Menové riziko.** Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy, vedenie si je vedomé zvyšujúcej sa miere vystavenia kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého a maďarského forintu. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Z tohto dôvodu boli prijaté interné zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie zostavilo zásady, ktoré vyžadujú, aby spoločnosti v Skupine riadili kurzové riziko v spolupráci so skupinovým finančným oddelením. Na riadení kurzového rizika spojeného s budúcimi obchodnými transakciami a vykázaným majetkom a záväzkami používajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má k náležitému riadeniu peňažných prostriedkov a zabráneniu strát slúžiť portfólio peňažných prostriedkov, ktoré je rozložené do rôznych krajín. Záväzky vyplývajúce z derivátov predstavujú 0,2 mil. EUR (2011: 2,1 mil. EUR).

**30 Riadenie finančného rizika (Pokračovanie)**

**Úrokové riziko.** Skupina je vystavená riziku fluktuácie trhových úrokových mier, ktoré vplýva na jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko úrokovej miery, ktorému je Skupina vystavená vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi. Úvery s rôznymi úrokovými mierami vystavujú Skupinu úrokovému riziku, ktoré je čiastočne vyrovnané peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Tabuľka nižšie sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Tabuľka prezentuje agregované hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu precenenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý je skorší.

V mil. EUR	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
<b>31. december 2012</b>			
Peňažný finančný majetok spolu	79,1	11,8	<b>90,9</b>
Peňažný finančné záväzky spolu	(477,5)	(20,9)	<b>(498,4)</b>
<b>Netto rozptyl citlivosti na zmeny úrokovej miery k 31. decembru 2012</b>	<b>(398,4)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(407,5)</b>
<b>31. december 2011</b>			
Peňažný finančný majetok spolu	194,5	11,7	<b>206,2</b>
Peňažné finančné záväzky spolu	(380,9)	(23,5)	<b>(404,4)</b>
<b>Netto rozptyl citlivosti na zmeny úrokovej miery k 31. decembru 2011</b>	<b>(186,4)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>(198,2)</b>

Ak by boli úrokové sadzby na úvery Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery s tretími stranami) o jednu desatinu nižšie, než počas roka ukončeného 31. decembra 2012 a všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk za účtovné obdobie o 1,1 mil. EUR vyšší (2011: o 1,5 mil. EUR), najmä v dôsledku nižších nákladových úrokov na záväzky s variabilným úrokom. Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní, by bolo o 0,9 mil. EUR (2011: 1,2 mil. EUR) vyššie.

Ak by boli úrokové sadzby na úvery Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery s tretími stranami) o jednu desatinu vyššie, než počas roka ukončeného 31. decembra 2012 a všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk za účtovné obdobie o 1,1 mil. EUR nižší (2011: o 1,5 mil. EUR), najmä v dôsledku vyšších nákladových úrokov na záväzky s variabilným úrokom. Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní, by bolo o 0,9 mil. EUR (2011: 1,2 mil. EUR) nižšie.

**(iii) Riziko likvidity**

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s finančnými záväzkami.

V tabuľke nižšie sú uvedené záväzky k 31. decembru 2012 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, kde sumy sú sumy založené na diskontovaných peňažných tokoch.

Ak nie je splatná suma fixovaná, stanoví sa zverejnená suma na základe podmienok existujúcich ku dátumu vykazovania. Platby v cudzej mene sú prekonvertované s použitím aktuálneho výmenného kurzu k dátumu súvahy.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2012:

V mil. EUR	Na požiadanie a menej než 12 mesiacov	1 až 2 roky	2 až 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
<b>Záväzky</b>					
Úvery a pôžičky (istina a budúce úrokové náklady)	115,5	59,6	324,9	-	<b>500,0</b>
Finančný prenájom (Poznámka č. 18)	-	-	5,6	-	<b>5,6</b>
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	38,3	-	-	-	<b>38,3</b>
<b>Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu</b>	<b>153,8</b>	<b>59,6</b>	<b>330,5</b>	<b>-</b>	<b>543,9</b>

**30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2011:

V mil. EUR	Na požiadanie a menej než 12 mesiacov	1 až 2 roky	2 až 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
<b>Závazky</b>					
Úvery a pôžičky (istina a budúce úrokové náklady)	122,2	46,5	215,3	23,4	407,4
Finančný prenájom (Poznámka č. 18)	-	-	6,1	-	6,1
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	48,2	-	-	-	48,2
<b>Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu</b>	<b>170,4</b>	<b>46,5</b>	<b>221,4</b>	<b>23,4</b>	<b>461,7</b>

Manažment priebežne posudzuje trojročnú predpoveď peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze (bez činnosti prevádzkovania autobusovej dopravy). Predpovede na rok 2013 poukazujú na pozitívne peňažné toky z prenájmu nehnuteľností po odpočítaní nákladov na nehnuteľnosti a všeobecných prevádzkových nákladov Skupiny, približne vo výške 21,2 mil. EUR. Spolu s existujúcimi zostatkami na účtoch peňažných prostriedkov bude táto suma dostatočná na pokrytie finančných záväzkov Skupiny v roku 2013. Okrem toho sa počas prvých štyroch mesiacov roku 2013 podarilo Skupine získať nové financovanie vo výške 83,6 mil. EUR v súvislosti s niektorými nehnuteľnosťami vo výstavbe, vrátane úspešného refinancovania administratívneho komplexu City Business Center I, a II, v Bratislave, vo výške 64,5 mil. EUR v januári 2013. Do dňa schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky mala Skupina k dispozícii ďalších 44,6 mil. EUR vo forme podpísaných ale nečerpaných úverových linkách. Manažment je presvedčený, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na vybraných trhoch.

**31 Riadenie kapitálu**

Zámerom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečiť návratnosť pre akcionárov a výhody pre ďalších vlastníkov a udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. S cieľom udržať, resp. upraviť štruktúru kapitálu môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok a znížiť dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v odvetví, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku, Skupina vypočíta čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne.

V mil. EUR	Poznámka	31 december 2012	31 december 2011
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		778,8	719,5
Upravené o			
plus: Odložené záväzky na daň z príjmov	26	65,4	57,5
plus: Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	2,1	27,3
Mínus: Pohľadávky a úvery poskytnuté spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	(2,7)	(9,2)
<b>Čistá hodnota majetku (upravená)</b>		<b>843,6</b>	<b>795,1</b>

Skupina tiež riadi pomer čistého dlhu. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Poznámka č. 17a) mínus peňažné prostriedky a majetok Skupiny spolu. V roku 2012, bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého dlhu v rozpätí 25-35%. Ako je uvedené v tabuľke nižšie, tento pomer Skupiny bol koncom roka 2011 a 2012 pri dolnej hranici cieľového rozpätia. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady pre to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

V mil. EUR	31. december 2012	31. december 2011
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	414,4	207,7
Majetok spolu	1 440,4	1 253,3
<b>Čistý dlhový pomer</b>	<b>28,8%</b>	<b>16,6%</b>

### 32 Reálna hodnota finančných nástrojov

Reálna hodnota finančných nástrojov je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je dokumentovaná aktívnymi cenami na trhu. Odhad reálnej hodnoty finančného nástroje uskutočňuje Skupina, pričom používa dostupné trhové informácie, ak sú k dispozícii, a vhodné oceňovacie metódy opísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj úsudok.

**Finančný majetok ocenený zostatkovou hodnotou.** Reálna hodnota nástrojov zvyčajne predstavuje ich účtovnú hodnotu. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s fixnou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, o ktorých sa predpokladá, že budú prijaté a budú diskontované súčasnou úrokovou sadzbou v prípade nových nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

**Závazky ocenené zostatkovou hodnotou.** Za predpokladu, že úvery majú variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa nezmenilo, súčasná hodnota diskontovaných nákladov sa približne rovná ich reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po oznamovacej lehote („záväzky na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy je možné požadovať o jej zaplatenie. Diskontná sadzba predstavovala 2,96% p.a. (2011: 3,76% p.a.). Viď Poznámku č. 17, týkajúcu sa odhadu reálnych hodnôt úverov a pôžičiek. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

**Derivátové finančné nástroje.** Všetky derivátové finančné nástroje sú ocenené reálnou hodnotou v rámci aktív, v prípade, že reálna hodnota je pozitívna a ako záväzok, ak je reálna hodnota negatívna, Reálna hodnota sa stanoví na základe zisťiteľných vstupov na finančných trhoch (vstupy Úrovne 2).

### 33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania, IAS 39, *Finančné nástroje: Vykazovanie a ocenenie*, klasifikuje finančný majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti (d) finančný majetok v reálnej hodnote s vplyvom na zisk alebo stratu („FVTPL“), finančný majetok v reálnej hodnote s vplyvom na zisk alebo stratu má dve podkategórie (i) majetok tak označený pri prvotnom vykazovaní, a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie. Nasledujúca tabuľka uvádza odsúhlasenie tried finančného majetku s týmito kategóriami.

K 31. decembru 2012 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Majetok k dispozícii na predaj	FVTPL držané na obchodovanie	Spolu
<b>MAJETOK</b>				
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám, vrátane príjmov budúcich období z prenájmu (Poznámka č. 13)	18,4	-	-	18,4
Ostatné finančné pohľadávky vrátane úverov poskytnutých spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	7,1	-	-	7,1
Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	4,7	-	-	4,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)	47,6	-	-	47,6
Pohľadávky z indexácie nájmu (Poznámka č. 11)	9,4	-	-	9,4
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám (Poznámka č. 11)	2,4	-	-	2,4
Ostatný krátkodobý majetok	-	1,1	-	1,1
Deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	0,2	0,2
<b>FINANČNÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>89,6</b>	<b>1,1</b>	<b>0,2</b>	<b>90,9</b>

K 31. decembru 2011 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Majetok k dispozícii na predaj	FVTPL držané na obchodovanie	Spolu
<b>MAJETOK</b>				
Ostatný dlhodobý finančný majetok (Poznámka č. 11)	-	0,7	-	0,7
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám, vrátane príjmov budúcich období z prenájmu (Poznámka č. 13)	26,5	-	-	26,5
Ostatné finančné pohľadávky vrátane úverov poskytnutých spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	3,6	-	-	3,6
Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	10,5	-	-	10,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)	141,8	-	-	141,8
Pohľadávky z indexácie nájmu (Poznámka č. 11)	11,0	-	-	11,0
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám (Poznámka č. 11)	2,1	-	-	2,1
Ostatný krátkodobý majetok	-	0,9	-	0,9
Deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	2,1	2,1

K 31. decembru 2011 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Majetok k dispozícii na predaj	FVTPL držané na obchodovanie	Spolu
<b>FINANČNÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>195,5</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>	<b>199,2</b>

Všetky finančné záväzky Skupiny sú ocenené zostatkovou hodnotou.

K 31. decembru 2012 V mil. EUR	Ostatné finančné záväzky ocenené zostatkovou hodnotou	Spolu
<b>ZÁVÄZKY</b>		
Záväzky z finančného leasingu – dlhodobé (Poznámka č. 18)	5,6	5,6
Záväzky z obchodného styku, s výnimkou záväzkov, ktoré nespĺňajú požiadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	38,3	38,3
Úvery a pôžičky (Poznámka č. 17)	454,5	454,5
<b>FINANČNÉ ZÁVÄZKY SPOLU</b>	<b>498,4</b>	<b>498,4</b>

K 31. decembru 2011 V mil. EUR	Ostatné finančné záväzky ocenené zostatkovou hodnotou	Spolu
<b>ZÁVÄZKY</b>		
Záväzky z finančného leasingu – dlhodobé (Poznámka č. 18)	6,1	6,1
Záväzky z obchodného styku, s výnimkou záväzkov, ktoré nespĺňajú požiadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	48,2	48,2
Úvery a pôžičky (Poznámka č. 17)	357,8	357,8
<b>FINANČNÉ ZÁVÄZKY SPOLU</b>	<b>412,1</b>	<b>412,1</b>

### 34 Udalosti po dátume súvahy

Vo februári 2013 Skupina úspešne refinancovala úver vo výške 64,5 mil. EUR a dohodla nový dátum splatenia 31. december 2016.

Vo februári 2013, Skupina podpísala úver vo výške 30,0 mil. EUR, ktorý bude použitý na financovanie už začatej výstavby biznis centra vo Varšave, Poľsko.

Vo februári 2013 Skupina predala svoj podiel v spoločnosti vlastniacej komplex administratívnych budov v centre Bratislavy na Slovensku (Apollo Business Center IV. a.s.). Očakáva sa, že transakcia s inštitucionálnym investorom bude ukončená po schválení regulačným orgánom a splnení odkladacích podmienok, čo sa očakáva v druhom štvrtroku 2013 (Poznámka č. 14).

K 25. marcu 2013, mala Skupina vklady v cyperských bankách, z ktorých suma 80 tis. EUR podliehala obmedzeniam platným pre vklady jednotlivito presahujúce sumu 0,1 mil. EUR.

Okrem uvedených udalostí, nedošlo po skončení finančného roka k významným udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na túto účtovnú závierku.

**Príloha č. 4:** Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2013 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS

**HB Reavis Holding S.à r.l.**

**Konsolidovaná účtovná závierka  
k 31. decembru 2013**



# Obsah

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

### KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK UKONČENÝ 31. DECEMBRA 2013

Konsolidovaná súvaha .....	62
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a konsolidovaný výkaz ostatného súhrnného zisku.....	63
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní.....	64
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov .....	65
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	
1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	66
2 Súhrn významných účtovných zásad a metód .....	67
3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov .....	82
4 Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií .....	82
5 Nové účtovné štandardy.....	84
6 Segmentálna analýza .....	85
7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami .....	92
8 Dlhodobý hmotný majetok.....	94
9 Investície do nehnuteľností .....	96
10 Spoločne kontrolované subjekty.....	97
11 Pohľadávky a úvery.....	97
12 Ostatný dlhodobý majetok .....	98
13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.....	99
14 Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj .....	102
15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty .....	102
16 Základné imanie .....	103
17 Úvery a pôžičky .....	103
18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	107
19 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností .....	108
20 Priame prevádzkové náklady súvisiace z investíciami do nehnuteľností.....	109
21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy .....	109
22 Zamestnanecké požitky.....	109
23 Prevádzkové výnosy a náklady .....	110
24 Zisk/strata z predaja majetku .....	111
25 Výnosové a nákladové úroky .....	111
26 Daň z príjmov .....	112
27 Kurzové zisky / (straty) .....	113
28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	113
29 Akvizície dcérskych spoločností (obstaranie majetku) .....	114
30 Riadenie finančného rizika .....	114
31 Riadenie kapitálu.....	118
32 Odhad reálnej hodnoty .....	118
33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia.....	122
34 Udalosti po dátume súvahy .....	123



## Audit report

To the Partners of  
**HB Reavis Holding S.à r.l.**

---

### Report on the consolidated financial statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2013, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

#### *Board of Managers' responsibility for the consolidated financial statements*

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

#### *Responsibility of the "Réviseur d'entreprises agréé"*

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the judgment of the "Réviseur d'entreprises agréé" including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "Réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

---

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 400 Route d'Esch, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg  
T: +352 494848 1, F: +352 494848 2900, [www.pwc.lu](http://www.pwc.lu)

Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)  
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518



*Opinion*

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of HB Reavis Holding S.à r.l. as of 31 December 2013, and of its consolidated financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

**Report on other legal and regulatory requirements**

The management report, which is the responsibility of the Board of Managers, is consistent with the consolidated financial statements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Represented by

Luxembourg, 7 May 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Dauvergne'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Isabelle Dauvergne

## SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.:

### **Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke**

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností, ktorá pozostáva z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2013 a konsolidovaných výkazov ziskov a strát, ostatných súhrnných ziskov, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, a zo súhrnu významných účtovných postupov a ďalších vysvetľujúcich informácií.

### **Zodpovednosť Manažmentu za konsolidovanú účtovnú závierku**

Manažment je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej objektívnu prezentáciu v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii a za interné kontroly, ktoré Manažment považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

### **Zodpovednosť audítora**

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku, ktorý vychádza z výsledkov nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi platnými v Luxembursku podľa "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, napláňovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy internú kontrolu relevantnú pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených Manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

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

### **Názor**

Podľa nášho názoru konsolidovaná účtovná závierka vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností k 31. decembru 2013 a výsledok ich hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

### **Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám**

Správa manažmentu, za ktorú je zodpovedný Manažment, je konzistentná s konsolidovanou finančnou závierkou.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Zastúpený

Luxemburg, 7.mája 2014

Isabelle Dauvergne

V mil. EUR

Poznámka 31. december 2013 31. december 2012

**AKTÍVA****Stále aktíva**

Dlhodobý hmotný majetok	8	25,9	31,5
Investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné	9	648,4	691,2
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	607,9	515,6
Nehmotný majetok		1,7	2,1
Pohľadávky a úvery	7, 11	16,1	11,8
Odložená daňová pohľadávka	26	8,0	13,4
Ostatné stále aktíva	12	3,6	1,1

**Stále aktíva spolu****1 311,6 1 266,7****Obežné aktíva**

Majetok klasifikovaný ako určený na predaj	14	122,8	78,0
Zásoby		3,8	3,9
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	7, 13	42,7	38,9
Deriváty a iný finančný majetok		-	0,2
Preddavky na daň		-	4,0
Ostatný majetok		1,6	1,1
Peniaze a peňažné ekvivalenty	15	47,6	47,6

**95,7 95,7****Obežné aktíva spolu****218,5 173,7****AKTÍVA SPOLU****1 530,1 1 440,4****VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie (12 500 akcií v hodnote 1 EUR za akciu)	16	-	-
Emisné ážio	16	651,2	660,6
Nerozdelený zisk		196,8	117,6
Rezerva z kurzových rozdielov	2.3	(8,7)	0,5
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		839,3	778,7
Podiel menšinových vlastníkov		18,3	17,5

**VLASTNÉ IMANIE SPOLU****857,6 796,2****ZÁVÄZKY****Dlhodobé záväzky**

Úvery a pôžičky	7, 17	382,1	349,6
Odložený daňový záväzok	26	45,2	71,2
Ostatné záväzky	7, 18	12,9	15,6

**Dlhodobé záväzky spolu****440,2 436,4****Krátkodobé záväzky**

Záväzky priamo súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	79,5	33,1
Úvery a pôžičky	7, 17	84,9	104,9
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	7, 18	41,2	44,2
Výnosy budúcich období	18	13,6	13,2
Splatná daň z príjmov		13,1	12,4

**152,8 174,7****Krátkodobé záväzky spolu****232,3 207,8****ZÁVÄZKY SPOLU****672,5 644,2****ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU****1 530,1 1 440,4**

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. predstavenstvom HB Reavis Holding S.à r.l. dňa 30. apríla 2014. Partneri sú oprávnení upraviť túto konsolidovanú účtovnú závierku po jej vydaní.

Michaël Watrin  
Manažér A

Jiří Hrbáček  
Manažér B

Pavel Trenka  
Manažér B

Sprievodné poznámky na stranách 66 až 123 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V mil. EUR	Poznámka	2013	2012
	a		
Prenájom a podobný príjem z investícií do nehnuteľností	19	75,7	69,3
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20	(24,0)	(20,8)
<b>Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností</b>		<b>51,7</b>	<b>48,5</b>
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	68,5	45,5
Výsledok z predaja nehnuteľností	24	12,3	-
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	13,7	13,4
Ostatný prevádzkový zisk	7, 23	12,5	12,2
Zamestnanecké požitky	7, 22	(16,0)	(12,0)
Náklady na pohonné hmoty		(3,0)	(3,3)
Odpisy a amortizácia		(3,9)	(5,3)
Ostatné prevádzkové náklady	23	(32,8)	(34,1)
<b>Prevádzkový zisk</b>		<b>103,0</b>	<b>64,9</b>
Výnosové úroky	7, 25	1,0	0,7
Nákladové úroky	7, 25	(15,2)	(13,0)
Kurzové zisky / (straty), netto	27	(8,6)	6,9
Ostatné finančné výnosy		0,2	4,1
Ostatné finančné náklady		(1,5)	(1,0)
<b>Finančné náklady netto</b>		<b>(24,1)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>78,9</b>	<b>62,6</b>
Náklad zo splatnej dane	26	(2,2)	(1,5)
Výnos/(náklad) z odloženej dane	26	3,3	(7,9)
<b>Daň z príjmov</b>		<b>1,1</b>	<b>(9,4)</b>
<b>Čistý zisk za účtovné obdobie</b>		<b>80,0</b>	<b>53,2</b>
<b>Ostatný súhrnný zisk /(strata)</b>			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do výkazu ziskov a strát:</i>			
Prepočet zahraničných transakcií na menu prezentácie	2.3	(9,2)	3,0
<b>Celkový súhrnný výsledok za účtovné obdobie</b>		<b>70,8</b>	<b>56,2</b>
<b>Čistý zisk pripadajúci na:</b>			
- Vlastníkov spoločnosti		79,2	53,0
- Vlastníkov s menšinovým podielom		0,8	0,2
<b>Zisk za obdobie</b>		<b>80,0</b>	<b>53,2</b>
<b>Celkový súhrnný výsledok pripadajúci na:</b>			
- Vlastníkov spoločnosti		70,0	56,0
- Vlastníkov s menšinovým podielom		0,8	0,2
<b>Celkový súhrnný výsledok za účtovné obdobie spolu</b>		<b>70,8</b>	<b>56,2</b>

Sprievodné poznámky na stranách 66 až 123 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V mil. EUR	Pripadajúci na vlastníkov spoločnosti						Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Poznámka	Zákl. imanie (Pozn.16)	Emisné ážio (Pozn.16)	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Spolu		
<b>Stav k 1. januáru 2012</b>		-	643,6	78,4	(2,5)	719,5	17,3	736,8
Zisk za účt. obdobie		-	-	53,0	-	53,0	0,2	53,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	3,0	3,0	-	3,0
Celkový súhrnný zisk		-	-	53,0	3,0	56,0	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	16	-	17,0	-	-	17,0	-	17,0
Schválené dividendy	16	-	-	(13,8)	-	(13,8)	-	(13,8)
<b>Stav k 31. decembru 2012</b>		-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účtovné obdobie		-	-	79,2	-	79,2	0,8	80,0
Ostatné súhrnné straty		-	-	-	(9,2)	(9,2)	-	(9,2)
Súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu		-	-	79,2	(9,2)	70,0	0,8	70,8
Schválené dividendy	16	-	(9,4)	-	-	(9,4)	-	(9,4)
<b>Stav k 31. decembru 2013</b>		-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6

V mil. EUR	Poznámka	2013	2012
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Zisk pred zdanením		78,9	62,6
Úpravy o:			
Odpisy a amortizácia		4,7	6,1
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(68,5)	(45,5)
Zisk/strata z predaja nehnuteľností	24	(12,3)	-
Výnosové úroky	25	(1,0)	(0,7)
Nákladové úroky	25	15,2	13,0
Ostatné nepeňažné prevádzkové (náklady)/výnosy		0,7	(0,6)
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	27(a)	9,3	(7,3)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného		27,0	27,6
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu:</i>			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		(5,8)	5,5
Zníženie/(zvýšenie) zásob		0,1	(0,1)
Zníženie/(zvýšenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		(5,3)	(5,5)
Zvýšenie/(zníženie) derivátov a ostatných fin. nástrojov		-	1,9
Peňažné toky z transakcií		16,0	29,4
Zaplatené úroky		(10,5)	(9,8)
Prijaté úroky		1,0	0,7
Dane z príjmov(zaplatené)/prijaté späť		2,5	(5,5)
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		<b>9,0</b>	<b>14,8</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(7,9)	(3,5)
Nákup investičného majetku		(77,6)	(143,0)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(112,6)	(86,5)
Preddavky zaplatené na investičný majetok		(1,6)	-
Príjmy z predaja investičného majetku		-	5,2
Príjmy z predaja dcérskych spoločností očistené o peňažné prostriedky predaných dcérskych spoločností		76,1	10,7
Príjmy z predaja ostatných investícií		-	-
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek spriazneným osobám		-	-
Obstaranie nehmotného majetku		-	(0,1)
Príjmy z pôžičiek od spriaznených strán		(0,3)	0,4
Peňažné prostriedky s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať		-	(1,5)
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>		<b>(123,9)</b>	<b>(218,3)</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>			
Príjmy z úverov a pôžičiek		206,8	147,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(81,7)	(29,8)
Kúpa menšinových podielov		-	(12,5)
Príjmy z predaja menšinových podielov		-	-
Vklady vlastníkov		-	17,0
Vyplatené dividendy	16	(8,9)	(13,8)
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>		<b>116,2</b>	<b>108,8</b>
<b>Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných</b>		<b>1,3</b>	<b>(94,7)</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	15	47,1	141,8
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia</b>		<b>48,4</b>	<b>47,1</b>
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- Peňažné prostriedky s ktorými nemôže Skupina voľne disponovať		1,5	1,5
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj		(2,3)	(1,0)
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu obdobia</b>		<b>47,6</b>	<b>47,6</b>

Sprievodné poznámky na stranách 66 až 123 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.



## **1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti**

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii („EU“) za rok končiaci 31. decembra 2013 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. („Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (spolu ďalej ako „Skupina“ alebo „Skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je kapitálovou spoločnosťou (private limited liability company) (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v luxemburskom obchodnom registri v spise R.C.S. Luxembourg č. B 156 287.

Majoritným vlastníkom HB Reavis Holding S.à r.l. je Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto účtovnej závierky bola bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny spoločnosť Kennesville Holdings Ltd so sídlom na Cypre.

**Hlavný predmet činnosti.** HB REAVIS Group je developerská skupina s najvýznamnejším portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je developerstvo nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom majetku na základe operatívneho leasing, ako aj správa majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať príjem z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. Retailové portfólio Skupiny zahŕňa v súčasnosti nákupné strediská Aupark v SR, v Piešťanoch a Košiciach. Vlakovou loďou Skupiny v oblasti prenájmu a správy nehnuteľností predstavujú administratívne budovy City Business Center I-II dokončené v roku 2007, Apollo Business Center II (dokončené v dvoch etapách, v roku 2008 a 2009) a City Business Center III-V (dokončené v roku 2011), nachádzajúce sa v Bratislave. V roku 2012 Skupina otvorila River Garden Office I v Prahe, Česká republika, v roku 2013 Konstruktorska Business Center vo Varšave Poľsko a Forum Business Center v Bratislave, Slovensko, v roku 2013. V roku 2013 Skupina získala na realizáciu projekt prestavby administratívnej budovy na King William Street 33 v centrálnom Londýne, ktorý jej umožnil diverzifikovať svoje portfólio na ďalšie trhy. K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehali projekty výstavby River Garden Office II-III a Metronom v Prahe, Česká republika, Gdanski Business Center I vo Varšave, Poľsko a Vaci Corner Offices v Budapešti, Maďarsko. V roku 2013 získala Skupina nové územné povolenie, ktoré jej umožnilo pokračovať vo významnom kombinovanom developerskom projekte Twin City, ktorý zahŕňa výstavbu obchodných priestorov, kancelárií a autobusovej stanice v Bratislave. Skupina prevádzkuje nehnuteľný majetok viacerých logistických/priemyselných parkov na okraji Bratislavy, východnom Slovensku a priemyselných parkov v Českej republike – Lovosice (ukončené v roku 2010) a Mošnov (čiastočne ukončené v roku 2011).

V roku 2011 Skupina zriadila v rámci svojej štruktúry novú subštruktúru. 25. mája 2011 bol v Luxembursku zriadený HB Reavis Real Estate SICAV - SIF („Fond“) - fonds commun de placement – fonds d’investissement specialise. Fond bol zriadený na dobu neurčitú a podlieha luxemburskej legislatíve z 13. februára 2007 týkajúcej sa špecializovaných investičných fondov. V uvedený deň spustila správcovská spoločnosť činnosť fondu a jeho prvého podfondu, HB Reavis CE REIF (ďalej „Podfond A“). Správou Fondu je poverený HB Reavis Investment Management S.à r.l. („Správcovská spoločnosť“), spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená v súlade s legislatívou Luxemburska (registračné číslo B 161.176) so sídlom 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembourg. Pokiaľ nebudú platiť obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Vstupné portfólio Podfondov sa použije na investovanie do najkvalitnejšieho nehnuteľného majetku situovaného výhradne na Slovensku. Investície v segmente kancelárií sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych zónach obvodoch v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu kancelárií kvalifikujú tak hlavné mesto ako aj regionálne mestá. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej a východnej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond A sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti splňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej ako aj architektonickej stránke. Podfond A sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku manažmentom zmluvného nájomného cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľnosti.

Okrem toho, Skupina prevádzkuje spoločnosť verejnej dopravy a v rámci projektu Twin City plánuje prestavbu kúpenej autobusovej stanice v Bratislave.

Skupina tiež realizuje niektoré stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny sa odráža aj v predpovediach peňažných tokov, ktoré sa pravidelne monitorujú, vrátane posúdenia a primeranosti zostavenia účtovnej závierky za predpokladu nepretržitej činnosti. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 30. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu zložku posúdenia, vzhľadom na stále relatívne obmedzený objem transakcií na trhu s nehnuteľnosťami. Významné účtovné rozhodnutia pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú detailnejšie uvedené v Poznámke č. 3.

**Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností.** Sídlo spoločnosti je na adrese:

46A, Avenue J. F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg  
Luxembursko

Skupina má kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti a Londýne.

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód**

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak.

### **2.1 Východiská pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky**

#### **Vyhlasenie o súlade**

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IFRS, platnými v Európskej únii. Skupina aplikuje všetky IFRS a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo - International Accounting Standards Board - ďalej len "IASB" platnými v EÚ, ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2013.

#### **Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov**

Na základe rozhodnutia, Skupina prezentuje jeden výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa charakteru.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, čo najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

#### **Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky**

Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur ("EUR") zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe nepretržitého trvania činnosti s použitím historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do investícií, finančného majetku k dispozícii na predaj a finančných derivátov.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie posúdení vedenia. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú správne. Oblasti, ktoré vyžadujú vyšší stupeň posúdenia alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre konsolidovanú účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na princípe bežných obchodných podmienok alebo zohľadnenia finančných údajov protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov, u ktorých nie sú k dispozícii informácie o ocenení na externých trhoch. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať uplatnenie určitých predpokladov, ktoré nie je možné overiť na trhové údaje. Táto účtovná závierka obsahuje zverejnenia v prípade, že zmena týchto predpokladov na reálnu alternatívu by mohla viesť k významne odlišnému zisku alebo strate z precenenia investícií do nehnuteľností, čistého zisku alebo straty za obdobie, celkového majetku alebo záväzkov.

### **2.2 Konsolidovaná účtovná závierka**

**Konsolidovaná účtovná závierka.** Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa jednotlivé konsolidované subjekty agregujú po jednotlivých riadkoch a spájajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú. Účtovné závierky konsolidovaných účtovných jednotiek sa zostavujú na konsolidovanej báze v prípade, že majú dcérske spoločnosti.

**Dcérske spoločnosti.** Dcérske spoločnosti sú spoločnosti a iné subjekty (účelové spoločnosti), v ktorých Skupiny vlastní priamo alebo nepriamo viac než polovicu hlasovacích práv alebo je inak oprávnená riadiť ich finančné operácie s cieľom získať ekonomické výhody. Existencia a vplyv potenciálnych hlasovacích práv, ktoré sú aktuálne uplatniteľné alebo zameniteľné, sa posudzuje pri určení, či Skupina kontroluje inú spoločnosť. Skupina takisto posudzuje existenciu kontroly v prípade, že nevlastní viac ako 50% hlasovacích práv, ale je schopná riadiť finančnú a prevádzkovú politiku na základe kontroly de-facto. De-facto kontrola môže vzniknúť v prípade, že hlasovacie práva Skupiny vzhľadom na veľkosť a rozptyl vlastníctva iných vlastníkov, oprávňuje Skupinu riadiť finančnú a prevádzkovú politiku, atď. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom ukončenia kontroly.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31.december 2013	31.december 2012
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	93	93
6	HB REAVIS GROUP B.V. (Predchodca holdingovej spoločnosti)	EUR	Holandsko	100	100
7	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99,5	99,5
8	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
9	HB REAVIS Chorvátsko B.V.	EUR	Holandsko	100	100
10	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
11	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
12	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
13	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
14	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	93	93
15	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	GBP	Jersey	93	93
16	HB REAVIS Chorvátsko, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
17	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
18	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
19	HB Reavis Maďarsko Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
20	Váci Corner Offices Kft. (do 19.06.2012 HB Reavis Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
21	HB Reavis Poľsko Sp.z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
22	POLCOM INVESTMENT Sp. z o. o.****	PLN	Poľsko	-	100
23	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
24	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
25	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
26	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
27	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
28	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
29	POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
30	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
31	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
32	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96,5	96,5
33	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
34	HB REAVIS Slovensko a. s.	EUR	Slovensko	100	100
35	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
36	HB RE, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
37	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	90
38	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
39	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
40	AUPARK Košice SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
41	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
42	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
43	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
44	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
45	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
46	AUPARK Tower Košice, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	AUPARK Trenčín, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	AUPARK Žilina SC a. s.**	EUR	Slovensko	-	100
49	AUPARK Žilina, spol. s r.o.**	EUR	Slovensko	-	100
50	CBC Development a. s. (do 10.12.2013 CBC Development, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
51	CBC III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	CBC IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
53	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
54	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
55	UNI - CC s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

## 2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

## 2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31.december 2013	Funkčná mena
56	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Business Center IV, spol. s r.o.**	EUR	Slovensko	-	100
58	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	ALLPERTON Slovensko, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	FORUM BC I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	HB REAVIS IM Advisor Slovensko s. r. o.	EUR	Slovensko	93	93
69	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	INLOGIS VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
73	INLOGIS VII s. r. o. (do 12.12.2013 HB Reavis Management ZB, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
74	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
75	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
76	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
77	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
79	TC Tower A1 s. r. o. (do 8.1.2013 SPC Property V, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
80	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	SPC Property Finance III, s.r.o. (do 2.10.2012 SPC Property VII s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
82	SPC Property Finance IV, s. r. o. (do 29.4.2013 SPC Property VIII s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
83	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
84	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
85	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
86	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
87	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
88	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
89	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
90	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
91	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
92	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
93	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
94	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
95	Riga Office East s.r.o. (do 22.7.2013 Future Development CZ s.r.o.)***	CZK	Česká republika	100	100
96	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
97	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
98	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
99	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
100	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
101	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
102	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
103	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
104	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
105	TARASI Logistics, a.s.**	CZK	Česká republika	-	65
106	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
107	RiGa Office West a.s.	CZK	Česká republika	100	100
108	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
109	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31.december 2013	Funkčná mena
110	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
111	Polcom Investment IX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
112	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
113	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
114	Konstruktorska BC Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
115	Polcom Investment XV Sp. z o. o.*	PLN	Poľsko	100	-
116	CHM1 Sp. z o. o.*	PLN	Poľsko	100	-
117	CHM2 Sp. z o. o.*	PLN	Poľsko	100	-
118	CHM3 Sp. z o. o.*	PLN	Poľsko	100	-
119	Polcom Investment X sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
120	Polcom Investment XI sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
121	Polcom Investment XII sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
122	Polcom Investment XIII sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
123	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
124	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
125	Polcom Investment XVII Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
126	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
127	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.*	PLN	Poľsko	100	-
128			Česká	100	100
	DII Czech s.r.o.	CZK	republika		
129			Česká	100	100
	DNW Czech s.r.o.	CZK	republika		
130			Česká	-	100
	Riga Office East s.r.o.***	CZK	republika		
131			Česká	100	100
	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	republika		
132			Česká	100	100
	Combar, s.r.o.	CZK	republika		
133			Česká	100	100
	Phibell s.r.o.	CZK	republika		
134			Česká	100	100
	Daestar, s.r.o.	CZK	republika		
135			Česká	100	100
	Temster, s.r.o.	CZK	republika		
136	Twin City I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
137	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
138	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
139	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
140	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
141	Twin City VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
141	Twin City VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
142	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
143	SPC Property Finance V, s. r. o. (do 31.10.2013 ako ALISTON V s. r. o.)*	EUR	Slovensko	100	-
144	HB Reavis UK Ltd.*	GBP	UK	100	-
145	TRITRI House S.à r.l.*	GBP	Luxembursko	100	-
	<b>Spoločne kontrolované podniky</b>				
146	PHVH SOLUTIONS, s.r.o.	EUR	Slovensko	50	50
147	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
148	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
149	Hotel Šachtička, a.s.***	EUR	Slovensko	50	50
150	Šachtičky, a.s.***	EUR	Slovensko	50	50

\*Subjekty, ktoré skupina založila/nadobudla počas r. 2013

\*\* Subjekty, ktoré skupina predala v r. 2013, ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 24 – Zisk/strata z predaja nehnuteľností

\*\*\* Subjekty, ktoré boli súčasťou zlúčenia v r. 2013 bez vplyvu na túto konsolidovanú účtovnú závierku

\*\*\*\* Subjekt zlúčený s Konstruktorska BC Sp. z o.o. v r. 2013

Subjekty pod číslami 3 a 4 a 42, 43, 55, 60, 62 a 75 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF zriadeného v r. 2011

**2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

**2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

**Podnikové kombinácie.** Účtovanie podnikových kombinácií podľa IFRS 3 sa uplatní len vtedy, ak išlo o akvizíciu podniku. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto považujú za obstaranie majetku, a nie za podnikovú kombináciu. Podľa IFRS 3, "Podnikové kombinácie" je podnik definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia návratnosti pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre vlastníkov poisťnej zmluvy alebo účastníkov. Vo všeobecnosti podnik pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak pri prevode súboru činností a majetku vzniká goodwill, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

Akvízie od strán, ktoré nie sú pod spoločnou kontrolou, a ktoré spĺňajú definíciu podnikovej kombinácie sa účtujú metódou kúpy. Prevedená úhrada za akvizíciu dcérskej spoločnosti predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, záväzkov predchádzajúcich vlastníkom nadobúdaného podniku a podielov vydaných Skupinou. Prevedená úhrada zahŕňa reálnu hodnotu majetku alebo záväzkov, ktoré vzniknú v dôsledku podmieneného plnenia. Identifikovateľný majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v rámci podnikovej kombinácie sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou k dátumu akvizície. Skupina vykazuje menšinové podiely v nadobúdanej spoločnosti v závislosti od akvizície, buď v reálnej hodnote alebo výškou pomerného podielu menšinového vlastníka na vykázaných sumách identifikovateľného majetku nadobúdanej spoločnosti.

Náklady na akvizíciu sa pri podnikovej kombinácii účtujú do nákladov pri ich vzniku.

Ak sa podniková kombinácia realizuje po etapách, potom sa reálna hodnota podielu, ktorý už nadobúdateľ v nadobúdanom podniku vlastní, preceňuje k dátumu akvizície na reálnu hodnotu, s vplyvom na výkaz ziskov a strát.

Podmienená úhrada, ktorá sa má previesť na Skupinu, sa vykazuje v reálnej hodnote. Následné zmeny reálnej hodnoty podmienenej úhrady, ktoré sa považujú za majetok alebo záväzok, sa v súlade s IAS 39 vykážu vo výkaze ziskov a strát. Podmienená úhrada klasifikovaná ako vlastné imanie, sa nepreceňuje a jej následné vysporiadanie sa vykáže vo vlastnom imaní.

Goodwill sa prvotne oceňuje ako suma, o ktorú celková suma prevedenej úhrady a menšinových podielov prevyšuje nadobudnutý čistý identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky. Ak je táto úhrada nižšia ako hodnota čistých aktív nadobudnutej dcérskej spoločnosti, rozdiel sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát. Transakcie s vlastníkmi menšinových podielov, v dôsledku ktorých nedochádza k strate kontroly, sa vykazujú ako transakcie v rámci vlastného imania; to znamená, ako transakcie s vlastníkmi z titulu ich pozície vlastníka. Rozdiel medzi reálnou hodnotou akejkoľvek zaplatenej úhrady za príslušný nadobudnutý podiel na účtovnej hodnote čistého majetku dcérskej spoločnosti sa vykáže vo vlastnom imaní. Zisky alebo straty z predaja menšinovým vlastníkom sa tiež vykazujú vo vlastnom imaní.

V prípade akvizícií dcérskej spoločnosti, ktoré nespĺňajú podmienku podniku, priradí Skupina náklady medzi jednotlivé identifikovateľné majetky a záväzky v Skupine pomerne, podľa príslušných reálnych hodnôt k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách alebo udalostiach nevzniká goodwill.

Koniec účtovného obdobia pre všetky subjekty v Skupine je 31. december. Konsolidovaná účtovná závierka sa zostavuje na základe jednotných účtovných postupov pre rovnaké transakcie. Účtovné zásady a metódy dcérskej spoločnosti sú v prípade potreby zmenené, aby sa zabezpečila konzistentnosť s postupmi Skupiny.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky, výnosy a náklady z transakcií medzi podnikmi v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa takisto eliminujú v prípade, že náklad sa nedá získať späť.

**Kúpa dcérskej spoločnosti od strán pod spoločnou kontrolou.** Kúpa dcérskej spoločnosti od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka kombinovaného subjektu prezentuje tak, ako keby bol podnik kombinovaný od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, k dátumu, kedy sa kombinované subjekty dostali pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, prevedené pod spoločnú kontrolu, sa vedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho subjektu. Predchádzajúci subjekt sa považuje za najvyššiu reportujúcu účtovnú jednotku, v rámci ktorej sa účtovné výkazy zostavene podľa IFRS konsolidovali. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho subjektu sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu predchádzajúceho subjektu, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke súčasť vlastného imania.

**Spoločne kontrolované subjekty.** Spoločný podnik (joint venture) predstavuje zmluvnú dohodu, kde dve alebo viacero strán uskutočňuje ekonomickú činnosť, ktorá podlieha spoločnej kontrole. Podiely Skupiny v spoločne kontrolovaných subjektoch sú vykázané pomernou konsolidáciou. Skupina kombinuje svoj podiel na príjmoch a výdajoch spoločného podniku, jeho majetku a záväzkoch a peňažných tokoch podľa jednotlivých riadkov s podobnými položkami v účtovnej závierke Skupiny. Skupina vykazuje časť zisku alebo straty z predaja majetku Skupiny spoločnému podniku, ktorá prislúcha ostatným podnikom.

**Predaj dcérskej spoločnosti, pridružených spoločností alebo spoločných podnikov (joint ventures).** Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo podstatný vplyv, preceňuje sa akýkoľvek ponechaný podiel na reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže vo výkaze ziskov a strát. Pre účely následného zaúčtovania ponechaného podielu ako pridruženej spoločnosti, joint venture alebo finančného majetku predstavuje reálna hodnota prvotnú účtovnú hodnotu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s týmto subjektom v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do výkazu ziskov a strát.

V prípade, že vlastnícky podiel v pridruženej spoločnosti sa zníži, ale významný vplyv sa ponechá, do výkazu ziskov a strát sa preklasifikuje len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

**Kúpa podielov bez kontrolného vplyvu.** Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi menšinových podielov uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnu cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného menšinového podielu Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného menšinového podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

Skupina nevykazuje svoj podiel na zisku alebo strate spoločného podniku v dôsledku kúpy majetku od spoločného podniku, pokiaľ nepredá tento majetok nezávislej strane. Strata z transakcie sa však vykáže ihneď, ak je evidentné, že došlo k zníženiu čistej realizovateľnej hodnoty krátkodobého majetku alebo strate z dôvodu zníženia hodnoty.

### **2.3. Prepočet cudzích mien**

#### **Funkčná mena a mena prezentácie**

Položky zahrnuté do účtovnej závierky každého subjektu v Skupine sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušný subjekt pôsobí ("Funkčná mena"). Funkčnou menou subjektov v Skupine je lokálna mena. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

#### **Transakcie a súvahové zostatky**

Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z úhrady takýchto transakcií a z prepočítania peňažného majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku.

Rozdiely z prepočtu nepeňažného majetku a záväzkov účtované v reálnej hodnote sa vykazujú v konsolidovanom výkaze súhrnného zisku ako súčasť zisku alebo straty z precenenia na reálnu hodnotu.

#### **Spoločnosti v Skupine**

Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty pri akvizícii sa účtujú ako majetok a záväzky zahraničného subjektu a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na inú menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku za obdobie do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na menšinové podiely v rámci vlastného imania.

### **2.4. Dlhodobý hmotný majetok**

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

**Obstarávacía cena.** Obstarávacía cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, podľa prípadu, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do výkazu ziskov a strát v účtovnom období, v ktorom vznikli.

**Odpisovanie.** Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať prvým dňom mesiaca uvedenia majetku do používania. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a konečnou zostatkovou cenou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.



## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)**

Každý komponent akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorého výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priradzuje proporcionálnu časť sumy pôvodne vykázanéj ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným komponentom a každý takýto komponent odpisuje samostatne.

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny.

Zariadenie a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné.

Motorové vozidlá zahŕňajú hlavne autobusový park v rámci prepravnej činnosti Skupiny a osobné automobily skupiny..

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Konečná zostatková hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena znížená o náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Zostatková hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca životnosti. K súvahovému dňu sa očakávaná hodnota v čase vyradenia a predpokladaná doba životnosti dlhodobého majetku prehodnocuje, a ak je to potrebné, upravuje.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka 2.7).

Majetok, ktorý je opotrebovaný alebo vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými opravkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa netto v prevádzkovom zisku.

### **2.5. Investície do nehnuteľností**

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastné pozemky, vlastné komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v dražbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci prenájom vyказuje ako finančný prenájom.

Investície do nehnuteľností sa vykazujú v cene obstarania zníženej o kumulované opravy a prípadné zníženie hodnoty. V prípade, že nastali skutočnosti spôsobujúce zníženie hodnoty investície, Skupina odhadne realizovateľnú hodnotu, ktorá sa určí ako reálna hodnota znížená o náklady na predaj alebo úžitková hodnota majetku, podľa toho, ktorá je vyššia. Účtovná hodnota sa zníži na realizovateľnú hodnotu a zníženie hodnoty sa vyказuje vo výkaze súhrnných ziskov a strát. Zníženie hodnoty majetku vykázané v minulých obdobiach sa rozpustí do výnosov, ak dôjde k zmene odhadu použitého pri určení realizovateľnej hodnoty.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou, vrátane príslušných nákladov na transakciu. Náklady zahŕňajú vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom, a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane nedokončených investícií zhodnocovaných pre použitie ako investície do majetku, vykazujú v reálnej hodnote. Cena, za ktorú by bolo možné predať aktívum alebo ktorá by bola zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu v čase ohodnotenia.

Reálna hodnota vychádza z cien na aktívnom trhu, ktoré sú v prípade potreby upravené o prípadné rozdiely v charaktere, lokalite, alebo stave konkrétneho majetku. V prípade, že takáto informácia nie je k dispozícii, používa Skupina alternatívne metódy ocenenia, ako napr. súčasné ceny na menej aktívnych trhoch alebo predpovede diskontovaných peňažných tokov. Správy z ocenenia k dátumu súvahy pripravuje nezávislý znalec s príslušnou odbornou kvalifikáciou a skúsenosťami v oceňovaní majetku v podobnej lokalite a podobnej kategórii majetku. Investície do nehnuteľností, ktoré sa zhodnocujú pre ďalšie použitie ako investície do majetku alebo ktorého trh sa stal menej aktívny, sa naďalej oceňuje reálnou hodnotou.

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.5. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)**

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdaj peňazí, ktorý je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdaje sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do majetku; ostatné výdaje, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Náklady na transakciu, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných poplatkov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť uvedeného oceňovania alebo nie.

Následné výdaje sa aktivujú na účtovnú hodnotu majetku len v prípade, že skupine budú v súvislosti s týmito výdajmi plynúť budúce ekonomické výhody a za predpokladu, že je možné obstarávaciu cenu položky spoľahlivo stanoviť. Ostatné náklady na opravy a údržbu sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtujú do nákladov počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak sa časť investície do nehnuteľnosti vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce kapitálové výdaje, ktoré zlepšia alebo zhodnotia nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce benefity z budúcich výdajov, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

V prípade predaja nehnuteľnosti že reálnu hodnotu za bežných obchodných podmienok, sa účtovná hodnota bezprostredne pred predajom upraví na cenu transakcie, a úprava sa vykáže vo výkaze ziskov a strát ako čistý zisk z precenenia investície do nehnuteľností na reálnu hodnotu.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti, z dôvodu zmeny jej použitia, v súlade s IAS 16 sa vykáže akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku ako zisk alebo strata z precenenia dlhodobého hmotného majetku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti využíva vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investície do majetku, sa klasifikuje ako investícia do majetku a vyказuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie úprav za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásob bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností – využívané alebo voľné alebo investície do nehnuteľností – rozostavané, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli splnené právne požiadavky. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

### **2.6. Nehmotný majetok**

**Goodwill.** Vid' Poznámku č. 2.2 "Podnikové kombinácie" ohľadom účtovania goodwillu.

**Ostatný nehmotný majetok.** Ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä (i) externe obstarané licencie na počítačový software (ii) licenciu na verejnú dopravu v rámci podnikovej kombinácie.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vyказuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vyказuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

Software a licencie na software  
Licencie na prevádzkovanie verejnej dopravy

Životnosť v rokoch  
5 rokov  
10 rokov

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.6. Nehmotný majetok (Pokračovanie)**

Nehmotný majetok sa začne amortizovať v čase, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a zostatkovou hodnotou, ktorý je následne vydelený odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Zostatková hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a zostatková hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré sú priamo priraditeľné k dizajnu a testovaniu identifikovateľných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa kapitalizujú ako nehmotné aktívum, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- možnosť jeho technického dokončenia tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer na jeho dokončenie, používanie alebo predaj,
- schopnosť účtovnej jednotky jeho používania a predaja,
- je preukázateľný spôsob vytvárania budúcich ekonomických úžitkov,
- dostupnosť zodpovedajúcich technických zdrojov, finančných zdrojov a ostatných zdrojov pre dokončenie jeho vývoja, použitia alebo predaja,
- spoľahlivé ocenenie nákladov súvisiacich s jeho obstaraním v priebehu vývoja.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období vykázané do majetku.

Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy na linke Bratislava – Viedeň bola vykázaná pri akvizícii SAD, a.s. (v súčasnosti Slovak lines, a.s.).

### **2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku**

Majetok, ktorý má neurčitú dobu životnosti a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie, sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje, sa preskúmava z hľadiska možného zníženia hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieďuje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je možné pokles hodnoty zrušiť.

### **2.8. Finančné nástroje**

**Finančné nástroje.** Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok určený na obchodovanie. Skupina zaradiť finančné aktíva do tried pri prvotnom vykazovaní, kedy sú ocenené reálnou hodnotou, a investície, ktoré nie sú ocenené reálnou hodnotou cez výkaz ziskov a strát, sa oceňujú priamo priraditeľnými nákladmi na transakciu.

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla v podstate všetky riziká a výhody vyplývajúce z vlastníctva.

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj.

Finančný majetok vykázaný v konsolidovanom výkaze finančnej pozície (súvaha) v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú zostatkovou hodnotou zníženou o opravnú položku.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú zostatkovou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)**

Ku každému súvahovému dňu Skupina posudzuje, či existujú indikátory, že finančný majetok alebo skupina finančného majetku je znehodnotená. Ak existuje objektívny dôkaz (ako napríklad významné finančné ťažkosti dlžníka, porušenie zmluvy, alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásené konkurzné konanie), testuje sa majetok na pokles hodnoty. Výšku straty predstavuje rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a súčasnou hodnotou odhadu budúcich peňažných tokov (s výnimkou budúcich očakávaných strát z úverov, ktoré ešte nevznikli) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou sadzbou majetku (t.j. úrokovou sadzbou vypočítanou pri prvotnom vykazovaní). Účtovná hodnota majetku sa zníži použitím účtu opravných položiek. Výška straty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam v prípade, že existuje objektívny dôkaz, (napríklad, ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach) že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotené úvery sa odúčtujú, ak existuje predpoklad, že nebudú splatené.

Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná strata z poklesu hodnoty sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho zostatkovú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

**Finančné záväzky.** Záväzky v rozsahu ustanovení IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát alebo ako ostatné záväzky, podľa okolností.

Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok vysporiadaný, zrušený alebo ak vyprší.

Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné náklady na transakciu. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia zostatkovou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď. Poznámku č. 2.15 k účtovaniu pôžičiek a úverov).

Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne zostatkovou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje.

### **2.9. Leasing**

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na použitie majetku počas dohodnutého obdobia.

**Operatívny leasing.** V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako príjem z prenájmu. Doba trvania leasingu je neodvolateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe platby alebo bez platby, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vykazuje v súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania príjmov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19.

V prípade, že Skupina je nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od Prenajímateľa na Skupinu, sa celkové leasingové splátky vykazujú rovnomerne vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný prenájom.

**Finančný leasing a majetkové podiely držané na základe operatívneho leasingu.** V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať majetkový podiel držaný na základe operatívneho leasingu ako investíciu do majetku, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií do nehnuteľností buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných poplatkov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do majetku nadobudnuté na základe finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

### **2.10. Splatná a odložená daň z príjmov**

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, podľa jednotlivých subjektov. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa vo výkaze ziskov a strát pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostanom súhrnnom zisku.

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.10. Splatná a odložená daň (Pokračovanie)**

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím záväzkovej metódy v prípade neuhradenej straty minulých období a dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

Účtovná hodnota investícií Skupiny do nehnuteľností sa na konci doby užívania považuje za realizovanú predajom. Daňová sadzba uplatnená na kapitálový zisk je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykazanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bola transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa potom vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových implikácií súvisiacich s realizáciou predaja.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v dôsledku dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožiteľné právo započítať krátkodobé daňové pohľadávky s krátkodobými daňovými záväzkami a ak sa týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom od jedného daňovníka alebo viacerých daňovníkov a zámerom je vyrovnanie zostatkov úrovni aktív.

### **2.11. Zásoby**

Zásoby sa vykazujú buď v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena sa stanoví metódou váženého aritmetického priemeru. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny za bežných obchodných podmienok, zníženej o náklady na predaj. Opravná položka na potenciálne straty k zastaraným a pomaly obrátkovým materiálom je určená ich očakávaným použitím a súčasnou čistou realizovateľnou hodnotou.

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých sa má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj a prenájom v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie ich prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po 12 mesiacoch. Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na ukončenie a náklady súvisiace s predajom.

### **2.12. Zákazková výroba**

Skupina priebežne participuje na zákazkovej výrobe. Náklady na zákazku sa vykazujú v čase, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov.

Zmeny v zákazkovej výrobe, pohľadávky a prémie, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky ak boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na jednotlivé projekty.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté z nákladov.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma čiastkovej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty), aktívum. Čiastkové faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje brutto sumu splatnú zákazníkom za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma čiastkovej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) ako záväzok.

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.13. Základné imanie a emisné ážio**

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Dodatočné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako pokles príjmov z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je v poznámkach prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú prijaté vklady a vklady, ktoré sa majú prijať, prevyšujú nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

### **2.14. Dividendy a iné platby vlastníkom**

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata vyhlásená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú vyhlásené po súvahovom dni avšak pred odsúhlasením účtovnej závierky.

### **2.15. Pôžičky a úvery**

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné poplatky. Následne sa úvery oceňujú v zostatkovej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a odkupnou hodnotou sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Úrok súvisiaci s príslušným aktívom oceneným v reálnej hodnote a investície do majetku sa neaktivujú. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky, s výnimkou ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

### **2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky**

Záväzky z obchodného styku sú časovo rozlíšené, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Obchodné záväzky sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia zostatkovou hodnotou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

### **2.17. Rezervy**

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasnú zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť, ktorá je dôsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že vyrovnanie tejto povinnosti bude sprevádzať úbytok zdrojov a výšku tejto povinnosti možno spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany (napr. na základe poisťovnej zmluvy), náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak niet pochyb o tom, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

### **2.18. Neisté daňové pozície**

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia s veľkou pravdepodobnosťou platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdu v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a daní (s výnimkou dane z príjmov) sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

### **2.19. Vykazovanie výnosov**

Príjem z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

## **2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**

### **2.19. Vykazovanie výnosov (pokračovanie)**

Príjem z prenájmu sa vykazuje rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom stimulujúce bonusy, vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie príjmov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného, indexovaného nájomného a postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vykazuje ako dlhodobý majetok alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávanej harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nevykonáva prepočítanie majetku; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľností nezahŕňa kumulovaný príjem z operatívneho leasingu, pretože tento sa vykazuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako príjem v období, kedy príjem plynul, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúci obrat z prenájmu tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Predaj služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa dokončenosti konkrétnej transakcie. Stupeň dokončenosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Predaje sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, do výnosov sa vykazuje provízia a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklad, ktorý majú kompenzovať.

Výnosové úroky sa vykazujú na pomernej časovej báze, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

### **2.20. Zamestnanecké požitky**

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú časovo rozlíšené v roku, v ktorom boli poskytnuté s nimi spojené služby zamestnancom Skupiny.

Zamestnanecké požitky zahŕňajú náklady na platby, na základe podielov poskytnutých zamestnancom v súvislosti s poskytnutými službami. Vysporiadanie podielu záväzkov voči zamestnancom je vyjadrené v reálnej hodnote záväzku k súvahovému dňu a vykazané v zisku, alebo strate do miery, v ktorej boli služby poskytnuté zamestnancom v uplatniteľnom období schválenom k súvahovému dňu.

Platby na základe podielov sa týkajú kompenzácie určitých kľúčových členov vedenia Skupiny. Požitky boli nadobudnuté k dátumu prechodu na IFRS – k 31. decembru 2007 a sú vysporiadané. Ich vnútorná hodnota sa blíži k účtovnej hodnote platobných záväzkov. Skupina taktiež aplikuje týmto záväzkom štandard IFRS 2. Viac detailov k účtovnej hodnote záväzkov je uvedených v poznámke 20 a k nákladom vzniknutých v danom období v poznámke 22.

Začiatkom roka 2010 skupinoví akcionári predstavili novú schému pre vybraných vrcholových členov skupinového manažmentu. Vrcholové vedenie je oprávnené nadobudnúť od akcionárov určené platby na základe čistej hodnoty aktív Skupiny. Keďže tento záväzok vznikol návrhom akcionárov a nie návrhom Skupiny a nesúvisí s cenou akcií účtovnej jednotky, Skupina nepovažuje tieto zamestnanecké požitky za náklady vstupujúce do zisku, alebo straty.

### **2.21. Štátne dotácie**

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, amortizáciou autobusového parku, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

### **2.22. Prevádzkové segmenty**

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania, ktorý je zodpovedný za alokáciu zdrojov a hodnotenie výkonnosti týchto prevádzkových segmentov, bol identifikovaný ako predstavenstvo Spoločnosti.

### **2.23. Ostatné prevádzkové náklady**

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné poplatky, poplatky za audit a iné poplatky. Sú vykazané vo výkaze ziskov a strát v období, v ktorom vznikli (na báze časového rozlíšenia).



### **3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov**

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady sa priebežne posudzujú a sú založené na skúsenostiach vedenia a iných faktoroch, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód používa vedenie okrem predpokladov obsahujúcich určité odhady, aj iné predpoklady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by sa mohli vyžadovať významné úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

**Ocenenie investícií do nehnuteľností.** Odhad reálnej hodnoty 93% investícií do nehnuteľností (k 31. decembru 2012: 98%) uskutočnila Skupina na základe znaleckého poradenstva poskytnutého medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe skúseností realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Pri odhade reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností sa používa metóda kapitalizácie výnosov, kde sa hodnota stanoví na základe očakávaných budúcich výhod, ktoré by mal majetok generovať vo forme toku príjmov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čistý príjem generovaný existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktorý sa pre určenie hodnoty oceňovanej nehnuteľnosti kapitalizuje. Základné predpoklady, podmieňujúce odhad reálnej hodnoty sa týkajú: príjmu zmluvných platieb za prenájom; očakávanej výšky platieb za prenájom na trhu v budúcnosti; diskontných sadzieb a v prípade prebiehajúcich projektov, budúcich nákladov na výstavbu a ziskov developera. Ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v Poznámke 32.

Základne predpoklady a ich možný vplyv na celkove ocenenie sú nasledujúce

- Nájomné za m<sup>2</sup> za mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zazmluvnených a platných sadzieb na trhu podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa nájomné zvýšilo alebo znížilo o 10% zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 64,9 miliónov EUR. (2012: 69,1 miliónov EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov sa predpokladala vo výške 6,25% až 9,25%, alebo 7,32% priemerne (2012: 6,29% až 9,50%, alebo 7,26% priemerne). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností vyššia/nížšia o 41,6 mil. EUR (2012: 44,2 mil. EUR).

**Dane z príjmov.** Skupina je daňovníkom na daň z príjmov v rôznych jurisdikciách. Významné odhady sa vyžadujú pri stanovení rezervy na daň z príjmov. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že jeho realizácia je považovaná za pravdepodobnú. V prípadoch, kedy sa konečný dopad týchto okolností na daň z príjmov líši od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú tieto rozdiely dopad na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa daň stanovuje.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z skutočnosti, že tieto by sa mohli realizovať prostredníctvom transakcie s cennými papiermi ale prostredníctvom transakcie s majetkom. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny kapitálový zisk vyňatý z akejkoľvek dane v prípade transakcie s cennými papiermi za predpokladu, že budú splnené určité podmienky a preto sa môžu kumulované odložené daňové záväzky vykázať ako zisk v závislosti od výsledku rokovania s budúcimi kupcami.

### **4 Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií**

Nasledovné štandardy a interpretácie boli Skupinou aplikované po prvý krát počas finančného roka začínajúceho 1. Januára 2014 a neskôr:

Novela IAS 1, „Prezentácia účtovnej závierky“ mení zverejňovanie položiek obsiahnutých v ostatnom súhrnnom zisku. Hlavnou zmenou, ktorú novela zavádza, je požiadavka, aby účtovné jednotky zoskupili položky prezentované v ostatnom súhrnnom zisku na základe toho, či ich je možné následne preklasifikovať do výkazu ziskov a strát (úprava z preklasifikovania). Táto novela nemá významný dopad na túto účtovnú závierku.

**Novela IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejňovanie.** Novela požaduje zverejnenia, ktoré by užívateľovi účtovnej závierky umožnili posúdiť dopad alebo možný dopad zmluvných ustanovení o vzájomnom započítavaní majetku a záväzkov, vrátane dopadu práva na vysporiadanie v netto sume. Štandard nemá významný dopad na účtovnú závierku Skupiny. Podrobnejšie informácie o požadovaných zverejneniach sú uvedené v Poznámke 30.

#### **4. Aplikácia nových vydaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)**

IFRS 13, 'Oceňovanie reálnou hodnotou', sa usiluje zlepšiť konzistentnosť a zmenšiť komplikovanosť cez novelizovanú definíciu reálnej hodnoty, stanovením jediného zdroja pre oceňovanie reálnou hodnotou a cez požiadavky na zverejňovanie, ktoré sa majú aplikovať vo všetkých IFRS štandardoch vyžadujúcich resp. umožňujúcich oceňovanie reálnou hodnotou. Požiadavky, ktoré sú zjednotené medzi IFRS a US GAAP, nerozširujú použitie oceňovanie reálnou hodnotou, ale poskytujú návod ako by mala byť aplikovaná kde je jej použitie už vyžadované alebo povolené inými štandardami IFRS. Implementácia IFRS 13 nemá dopad na ocenenie investícií do nehnuteľností. Podrobnejšie informácie o požadovaných zverejneniach sú uvedené v Poznámke 32.

Skupina neaplikovala žiadny zo štandardov pred stanoveným dátumom účinnosti štandardu.

## **5 Nové účtovné štandardy**

Niekoľko nových štandardov a dodatkov k štandardom a ich interpretáciám je platných pre obdobie začínajúce po 1. januári 2013, no tieto zmeny neboli aplikované pri príprave tejto konsolidovanej finančnej závierky. Žiadna z týchto skutočností však nemá zásadný vplyv na konsolidovanú finančnú závierku Skupiny, okrem nasledujúcich bodov:

Štandard IFRS 10: “Konsolidovaná finančná závierka” nadväzuje identifikovaním konceptu kontroly, ako určujúceho faktora, na existujúce princípy, v tom či by mala byť entita zahrnutá v konsolidovanej závierke materskej spoločnosti. Tento štandard poskytuje doplňujúce poradenstvo pri probléme stanovenia kontroly, pokiaľ je to zložité určiť. Tento štandard je aplikovateľný pre obdobie začínajúce po 1. januári 2014 a Skupina neočakáva, že aplikácia tohto štandardu bude mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Štandard IFRS 11: “Spoločné dohody” sa zaoberá skôr právami a povinnosťami strán v dohode, než jej legálnou formou. Existujú dva typy spoločného podnikania: spoločné činnosti a spoločné podniky. Spoločné činnosti vznikajú keď investori nadobúdajú práva k majetku a povinnosti za záväzky vyplývajúce z dohody. Účastník spoločnej činnosti zodpovedá za jeho podiel na majetku, záväzkoch, príjmoch a výdavkoch. Spoločné podniky vznikajú keď investori nadobúdajú právo na čisté aktíva vyplývajúce z dohody. V rámci spoločných podnikov sa účtuje na základe metódy vlastného imania. Podielová konsolidácia spoločných podnikov už nie je povolená. Keďže tento štandard je aplikovateľný pre obdobie začínajúce 1. januára 2014, Skupina prehodnotí jeho vplyv v nasledujúcom finančnom roku.

Štandard IFRS 12: “Zverejnenie podielov v iných subjektoch” zahŕňa požiadavky na zverejnenie všetkých foriem podielov v iných subjektoch. Keďže tento štandard je platný pre obdobie začínajúce 1. januára 2014, Skupina prehodnotí jeho vplyv v nasledujúcom finančnom roku.

Štandard IFRS 9: “Finančné nástroje” sa zaoberá klasifikáciou, meraním a oceňovaním finančných aktív a pasív. Štandard bol vydaný v novembri 2009 a pozmenený v októbri 2010, v decembri 2011 a novembri 2013, pričom nahrádza časť štandardu IAS 39, ktorý sa týka klasifikácie a merania finančných nástrojov. IFRS 9 vyžaduje klasifikáciu finančných aktív do dvoch kategórií: tie, ktoré sú oceňované reálnou hodnotou a tie, ktoré sú oceňované umorovanou hodnotou. Konkrétna kategória sa určí pri prvotnom vykázaní finančného aktíva a závisí na modeli riadenia finančných nástrojov subjektu a na zmluvných charakteristikách peňažných tokov nástroja. Pre finančné záväzky, štandard zachováva väčšinu požiadaviek IAS 39. Hlavnou zmenou je, že v prípade oceňovanie finančných pasív reálnou hodnotou, časť zmeny reálnej hodnoty v dôsledku vlastného úverového rizika nie je zaznamenaná vo výkaze ziskov a strát, ale v ostatnom súhrnom zisku, pokiaľ to nevytvára účtovný nesúlad. Zaisťovacie účtovné požiadavky boli zmenené tak, aby bolo účtovníctvo viac prepojené s riadením rizík. Štandard poskytuje subjektom možnosť výberu účtovného postupu medzi aplikovaním zaisťovacích účtovných požiadaviek IFRS 9 a medzi pokračovaním aplikácie štandardu IAS 39 pre všetky zábezpeky, pretože v súčasnosti sa nezaobera účtovaním makro zaistenia. Skupina posúdi plný dopad štandardu IFRS 9. Skupina taktiež zváži vplyv ostatných fáz štandardu po jeho dokončení. .

Dodatky k štandardu IFRS 10: “Konsolidovaná finančná závierka”, k štandardu IFRS 12: “Zverejnenie podielov v iných subjektoch” a k štandardu IAS 27: “Individuálna účtovná závierka” – investičné subjekty: Dodatky definujú investičné subjekty a zavádzajú výnimku pre konsolidáciu jednotlivých dcérskych spoločností investičných subjektov. Tieto dodatky vyžadujú od investičných subjektov oceňovanie dcérskych spoločností v ich reálnej hodnote cez zisk, alebo stratu v súlade so štandardom IFRS 9: “Finančné nástroje” v ich konsolidovanej a individuálnej účtovnej závierke. Dodatky v IFRS 12 a IAS 27 taktiež zavádzajú nové požiadavky na zverejňovanie pre investičné subjekty. Subjekty sú povinné aplikovať tieto dodatky v období začínajúcom 1.januára 2014. Skupina zváži dopad týchto dodatkov v nasledujúcom finančnom roku.

Dodatky k štandardu IAS 36: “Zníženie hodnoty aktív” o spätné získateľnú sumu pre nefinančné aktíva. Tento dodatok odstraňuje zverejňovanie spätne získateľnej sumy CGU, ktorá bola zahrnutá v štandardoch IAS 36 vydaním IFRS 13. Tento štandard nie je pre Skupinu povinný do 1. januára 2014. Skupina zváži vplyv štandardu v nasledujúcom finančnom roku.

Neexistujú žiadne iné interpretácie štandardov IFRS, alebo IFRIC, ktoré nie sú efektívne a mali by významný vplyv na Skupinu.

Žiadne iné nové štandardy a interpretácie, okrem vymenovaných a opísaných vyššie, by nemali mať významný vplyv na Skupinovú účtovnú závierku.

## **6 Segmentálna analýza**

Prevádzkové segmenty sú zložky participujúce na podnikateľských činnostiach, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, ktorých prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (CODM) a za ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkony subjektu. Funkcie CODM vykonáva manažment Spoločnosti.

### **(a) Popis výrobkov a služieb generujúcich výnosy za jednotlivé segmenty**

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na základe nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich príjem (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina zhodnotila alebo obstarala a neočakáva významné zhodnocovanie.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou. Majetok sa preklasifikuje z Realizácie výstavby do Správy majetku ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bol schválený na zamýšľané použitie. Znamená to, že výnosy, náklady, vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúce sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá, sú zahrnuté do realizácie stavby, dokončená výstavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť „používaná alebo voľná“ v rámci segmentu Správa majetku.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, vrátane akvizície pozemku, projektového návrhu a povolenia až po stavebné povolenie. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z Prípravy výstavby do realizácie výstavby ku koncu účtovného obdobia v ktorom sa začala výstavba.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností riadených Skupinou.

Vedľajšie činnosti – predstavuje riadenie pozemkového fondu označeného ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie subjektov zriadených za účelom koncentrácie peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovanie pôžičiek iným subjektom v konsolidovanej Skupine.

### **(b) Faktory, ktoré Skupina zohľadnila pri identifikovaní samostatných segmentov**

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Riadené sú osobitne, pretože jednotlivé podnikateľské jednotky si vyžadujú ľudí s odlišnými kvalifikáciami a využívajú odlišné produkty a trh a uplatňujú iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentové finančné informácie, ktoré posudzuje manažment, zahŕňajú príjmy z prenájmu a iné príjmy z Riadenia majetku znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré predstavujúce Čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo tiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností.

V súvislosti so segmentom Príprava výstavby posudzuje manažment možnosti akvizícií a predkladané ponuky na pozemky a budovy, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány.

V súvislosti so segmentom Realizácia výstavby posudzuje manažment rozpočet a marketing nehnuteľností činnosti súvisiace s prenájomom po ukončení výstavby.

V súvislosti so segmentom Riadenia investícií posudzuje manažment možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Vedenie posudzuje a schvaľuje rozpočty, plány a finančné výsledky prevádzky verejnej dopravy ako aj použitie pozemkového fondu a vedľajších investícií.

Vedenie zostavuje a posudzuje rozpočty a plány čo sa týka peňažných tokov a riadenia peňažných prostriedkov.

### **(c) Ocenenie zisku a straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu**

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v EÚ

Predstavenstvo hodnotí výkonov každého segmentu na základe zisku pred zdanením.

Skupina priraduje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie subjektov, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktoré dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam sú alokované segmentu pre ktorý boli energie kúpené), ak ich nie je možné alokovať konkrétnej kategórii segmentu a zostanú nealokované.

## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

**(d) Informácie o výsledku hospodárenia a majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov**

Informácia o výsledku hospodárenia za rok ukončený 31. decembra 2013:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Nájomné a podobný príjem z prenájmu investícií do	19								
- Kancelárske		25,8	3,7	1,0	9,2	-	-	-	39,7
- Maloobchodné		19,9	-	1,0	3,7	-	-	-	24,6
- Priemvselné		7,6	-	-	3,8	-	-	-	11,4
		<b>53,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,0</b>	<b>16,7</b>	-	-	-	<b>75,7</b>
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	20								
- Kancelárske		(9,0)	(1,3)	-	(2,2)	-	-	-	(12,5)
- Maloobchodné		(7,5)	-	(0,3)	(1,1)	-	-	-	(8,9)
- Priemvselné		(1,7)	-	-	(0,9)	-	-	-	(2,6)
		<b>(18,2)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(4,2)</b>	-	-	-	<b>(24,0)</b>
<b>Čistý prevádzkový zisk z investícií do</b>		<b>35,1</b>	<b>2,4</b>	<b>1,7</b>	<b>12,5</b>	-	-	-	<b>51,7</b>
Zisk /(strata) z precenenej investícií do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		5,3	40,2	30,0	0,6	(0,1)	-	-	76,0
- Maloobchodné		(7,1)	-	4,1	(0,7)	(0,4)	-	-	(4,1)
- Priemvselné		(0,3)	-	(0,1)	(0,6)	(2,2)	-	-	(3,2)
- Iné		-	-	-	-	(0,2)	-	-	(0,2)
		<b>(2,1)</b>	<b>40,2</b>	<b>34,0</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(2,9)</b>	-	-	<b>68,5</b>
Nákladové úroky	25	(6,2)	(3,1)	(0,5)	(5,4)	-	-	-	(15,2)
Ostatné (náklady)/výnosy		(6,2)	(7,8)	(11,7)	(0,9)	0,8	0,6	-	(25,2)
<b>Výsledok segmentu</b>		<b>20,6</b>	<b>31,7</b>	<b>23,5</b>	<b>5,5</b>	<b>(2,1)</b>	<b>0,6</b>	-	<b>79,8</b>
Nepriradené ostatné (náklad)/výnos		-	-	-	-	-	-	(0,9)	(0,9)
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>20,6</b>	<b>31,7</b>	<b>23,5</b>	<b>5,5</b>	<b>(2,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,9)</b>	<b>78,9</b>

## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2013:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		286,5	210,4	305,3	104,7	-	-	-	906,9
- Maloobchodné		126,1	-	36,8	30,7	1,0	-	-	194,6
- Priemyselné		71,6	-	7,0	28,8	46,5	-	-	153,9
- Vedľajšie		-	-	-	-	0,9	-	-	0,9
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj	14	98,6	-	-	-	-	-	-	98,6
Ostatný nepriradený majetok		-	-	-	-	-	-	175,2	175,2
<b>Majetok spolu</b>		<b>582,8</b>	<b>210,4</b>	<b>349,1</b>	<b>164,2</b>	<b>48,4</b>	<b>-</b>	<b>175,2</b>	<b>1 530,1</b>
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	(128,6)	(63,9)	(53,8)	(129,4)	(6,4)	-	-	(382,1)
- krátkodobé	7, 17	(78,8)	-	-	(4,6)	(1,5)	-	-	(84,9)
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj	14	(65,9)	-	-	-	-	-	-	(65,9)
Ostatné nepriradené záväzky		-	-	-	-	-	-	(139,6)	(139,6)
<b>Záväzky spolu</b>		<b>(273,3)</b>	<b>(63,9)</b>	<b>(53,8)</b>	<b>(134,0)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>-</b>	<b>(139,6)</b>	<b>(672,5)</b>
<b>Hodnota čistého majetku segmentu</b>		<b>309,5</b>	<b>146,5</b>	<b>295,3</b>	<b>30,2</b>	<b>40,5</b>	<b>-</b>	<b>35,6</b>	<b>857,6</b>
V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	77,6	-	-	-	-	77,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do	9	6,5	98,4	4,9	1,4	0,5	-	-	111,7
<b>Investície spolu</b>		<b>6,5</b>	<b>98,4</b>	<b>82,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>189,3</b>
Predaj investícií do nehnuteľností	24, 9	(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)
<b>Predaj spolu</b>		<b>(164,2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(165,6)</b>



## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

## (d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkov vykazovaných segmentov

Výsledok hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Nájomné a podobný príjem z investícií do	19								
- Kancelárske		22.9	0.4	0.4	9.2	-	-	-	32.9
- Maloobchodné		21.1	-	0.8	3.6	-	-	-	25.5
- Priemvselné		7.0	-	-	3.9	-	-	-	10.9
		<b>51.0</b>	<b>0.4</b>	<b>1.2</b>	<b>16.7</b>	-	-	-	<b>69.3</b>
Príjmy prevádzkových nákladov na investície do nehnuteľností	20								
- Kancelárske		(7.3)	(0.2)	(0.3)	(2.3)	-	-	-	(10.1)
- Maloobchodné		(6.8)	-	(0.2)	(1.1)	-	-	-	(8.1)
- Priemvselné		(1.6)	-	-	(1.0)	-	-	-	(2.6)
		<b>(15.7)</b>	<b>(0.2)</b>	<b>(0.5)</b>	<b>(4.4)</b>	-	-	-	<b>(20.8)</b>
<b>Čistý prevádzkový zisk z investícií do</b>		<b>35.3</b>	<b>0.2</b>	<b>0.7</b>	<b>12.3</b>	-	-	-	<b>48.5</b>
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		2.4	46.3	13.1	(1.5)	-	-	-	60.3
- Maloobchodné		(5.7)	-	(3.4)	0.4	(0.8)	-	-	(9.5)
- Priemvselné		(4.7)	0.3	(0.1)	(1.9)	1.1	-	-	(5.3)
		<b>(8.0)</b>	<b>46.6</b>	<b>9.6</b>	<b>(3.0)</b>	<b>0.3</b>	-	-	<b>45.5</b>
Nákladové úroky	25	(6.7)	(1.8)	(0.2)	(4.3)	-	-	-	(13.0)
Ostatné (náklady)/výnosy		(4.9)	(4.7)	(8.8)	(1.0)	2.1	4.4	-	(12.9)
<b>Výsledok segmentu</b>		<b>15.7</b>	<b>40.3</b>	<b>1.3</b>	<b>4.0</b>	<b>2.4</b>	<b>4.4</b>	-	<b>68.1</b>
Nepriradené ostatné (náklad)/výnos		-	-	-	-	-	-	(5.5)	(5.5)
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>15.7</b>	<b>40.3</b>	<b>1.3</b>	<b>4.0</b>	<b>2.4</b>	<b>4.4</b>	<b>(5.5)</b>	<b>62.6</b>

V roku 2013 Skupina zmenila interné výkazníctvo týkajúce sa segmentálnej analýzy tak, aby poskytovalo presnejšiu prezentáciu výsledkov jednotlivých segmentov. Skupina identifikovala viaceré operácie (napr. kurzové zisky / (straty), ktoré sa nedajú priradiť ku konkrétnej kategórii a klasifikovala ich ako novú, nepriradenú kategóriu. Skupina zmenila prezentáciu predchádzajúceho obdobia pre účely porovnávania.



## 6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch segmentov k 31. decembru 2012:

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizácia výstavba	Pripravovaná výstavba	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- Kancelárske		235,7	235,0	185,8	103,0	-	-	-	759,5
- Maloobchodné		217,8	-	35,9	31,2	2,4	-	-	287,3
- Priemyselné		74,1	2,2	6,8	29,4	47,5	-	-	160,0
- Vedľajšie	14	73,2	-	-	-	-	-	-	73,2
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj		-	-	-	-	-	-	160,4	160,4
Ostatný nepriradený majetok		600,8	237,2	228,5	163,6	49,9	-	160,4	1 440,4
<b>Majetok spolu</b>									
Úvery a pôžičky	7, 17	(234,0)	(66,4)	-	(49,1)	(0,1)	-	-	(349,6)
- dlhodobé	17	(29,6)	-	-	(75,1)	(0,2)	-	-	(104,9)
- krátkodobé	14	(23,8)	-	-	-	-	-	-	(23,8)
- Súvisiace s majetkom držaným na predaj		-	-	-	-	-	-	(165,9)	(165,9)
Ostatné nepriradené záväzky		(287,4)	(66,4)	-	(124,2)	(0,3)	-	(165,9)	(644,2)
<b>Záväzky spolu</b>		313,4	170,8	228,5	39,4	49,6	-	(5,5)	796,2

V mil. EUR	Poznámka	Správa majetku	Realizovaná výstavba	Pripravovaná výstavba	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	85,0	64,6	-	-	-	-	149,6
Náklady na výstavbu súvisiace s investíciami do	9	9,9	68,6	3,3	1,5	0,5	-	-	83,8
<b>Investície spolu</b>		9,9	153,6	67,9	1,5	0,5	-	-	233,4
Predaj investícií do nehnuteľností	9	(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	-	(5,2)
<b>Predaj spolu</b>		(0,3)	-	-	-	(4,9)	-	-	(5,2)



## 7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou alebo môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie len na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti je zverejnená v Poznámke č. 1.

Kľúčový manažment Skupiny pozostáva zo 16 senior manažérov (2012: 15). Krátkodobé bonusy sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení obdobia, v ktorom vedenie poskytlo príslušné služby.

Charakter vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatkové stavy k 31. decembru 2013 sú uvedené nižšie.

K 31. decembru 2013 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)	3,9	5,2	9,1
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Poznámka č. 11)	2,5	0,2	2,7
Pôžičky (Poznámka č. 17)	(0,6)	-	(0,6)
Závazky z obchodného styku a ostatné Závazky (Poznámka č.18)	(4,2)	(0,6)	(4,8)
Ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka č. 18)	(0,9)	-	(0,9)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. December 2013 boli nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčový manažment	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,8	-	0,8
Výnosy zo zákazkovej výroby (Poznámka č. 23)	-	4,8	4,8
Ostatné služby	(4,0)	(4,9)	(8,9)
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(2,3)	(2,3)
Dlhodobé zamestnanecké výhody (náklady na soc. poistenie)	-	(0,4)	(0,4)
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	0,3	-	0,3

Hlavná entita Skupiny sa zaviazala zaplatiť senior manažérom Skupiny v rámci schémy vyplácania podielov na zisku závisiacej od nárastu hodnoty čistej hodnoty aktív sumu v hodnote 0,7 mil. EUR za rok 2013 (2012: 0,7 mil EUR). Keďže táto suma je splatná akcionárom, a nepredstavuje platbu na základe podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Kompenzácia Predstavenstvu materskej spoločnosti predstavovala v roku 2013 0,8 mil. EUR (2012: 0,7 mil. EUR).

K 31. Decembru 2013 Skupina eviduje zostatky pôžičiek členom predstavenstva vo výške 0,2 mil. EUR (2012: 2,0 mil. EUR).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila v roku 2013 a 2012 sú uvedené v Poznámke č.16.

Zostatky na účtoch so subjektmi pod spoločnou kontrolou sú uvedené v Poznámke č. 10.

**7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)**

K 31. decembru 2012 boli nevyrovnané zostatky na účtoch so spriaznenými stranami nasledujúce:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Subjekty pod spoločnou kontrolou</b>	<b>Kľúčový manažment</b>	<b>Spolu</b>
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)	6,5	2,0	<b>8,5</b>
Úvery a pohľadávky - dlhodobé (Poznámka č. 11)	2,3	0,1	<b>2,4</b>
Pôžičky (Poznámka č. 17)	(0,6)	-	<b>(0,6)</b>
Závázky z obchodného styku a ostatné záväzky- krátkodobé (Poznámka č. 18)	(1,3)	(3,8)	<b>(5,1)</b>
<i>Z toho:</i>			
Platby na základe podielov (Poznámka č. 22 a 2.20)	-	(2,5)	<b>(2,5)</b>
Ostatné dlhodobé záväzky (Poznámka č. 18)	(0,9)	-	<b>(0,9)</b>

Položky nákladov a výnosov so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2012:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Subjekty pod spoločnou kontrolou</b>	<b>Kľúčový manažment</b>	<b>Spolu</b>
Výnosy z poskytnutých služieb	0,7	-	<b>0,7</b>
Výnosy zo zákazkovej výroby (Poznámka č. 23)	-	4,4	<b>4,4</b>
Ostatné služby	(2,8)	(0,1)	<b>(2,9)</b>
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(3,1)	<b>(3,1)</b>
Dlhodobé zamestnanecké výhody (sociálne poistenie)	-	(0,4)	<b>(0,4)</b>
Platby a základe podielov (Poznámka č. 22, Poznámka č. 2.20)	-	3,7	<b>3,7</b>
Výnosové úroky (Poznámka č. 25)	0,2	-	<b>0,2</b>
Nákladové úroky (Poznámka č. 25)	(0,1)	-	<b>(0,1)</b>

## 8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v roku 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Nedokončená výroba vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
<b>Stav k decembru 2012</b>					
Obstarávacia cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávky a opravné položky	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>19,3</b>	<b>1,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,0</b>	<b>31,5</b>
<b>Rok ukončený 31. Decembra 2013</b>					
Stav na začiatku obdobia	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
Prírastky	-	-	-	9,3	9,3
Presuny do investícií do nehnuteľností	(0,7)	-	-	-	(0,7)
Presuny z IP – vlastné kancelárie	6,5	-	-	-	6,5
Presuny	-	0,7	9,5	(10,2)	-
Presuny do majetku držaného na predaj	(15,1)	-	-	-	(15,1)
Úbytky	-	(0,8)	(0,6)	-	(1,4)
Odpisy	(0,6)	(0,5)	(3,1)	-	(4,2)
<b>Stav na konci obdobia</b>	<b>9,4</b>	<b>0,9</b>	<b>15,5</b>	<b>0,1</b>	<b>25,9</b>
<b>Stav k decembru 2013</b>					
Obstarávacia cena	15,5	3,8	34,4	0,1	53,8
Oprávky a opravné položky	(6,1)	(2,9)	(18,9)	-	(27,9)
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>9,4</b>	<b>0,9</b>	<b>15,5</b>	<b>0,1</b>	<b>25,9</b>

K 31. decembru 2013 skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý majetok formou finančného prenájmu (kde spoločnosť je nájomcom).

K 31. decembru 2013 nebolo na žiadny dlhodobý majetok (k 31. Decembru 2012: 13,2 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka v súvislosti s úverom.

**8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)**

Pohyb účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku v roku:

<i>V mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Nedokončená výroba vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
<b>Stav k decembru 2011</b>					
Obstarávacia cena	25,0	3,1	23,3	0,5	51,9
Oprávky a odpisy	(3,8)	(2,1)	(12,2)	-	(18,1)
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>21,2</b>	<b>1,0</b>	<b>11,1</b>	<b>0,5</b>	<b>33,8</b>
<b>Rok ukončený 31. decembra 2012</b>					
Stav na začiatku obdobia	21,2	1,0	11,1	0,5	33,8
Prírastky	-	-	-	3,6	3,6
Presuny	-	0,8	2,3	(3,1)	-
Úbytky	(0,2)	-	(0,1)	-	(0,3)
Odpisy	(1,7)	(0,3)	(3,6)	-	(5,6)
<b>Stav na konci obdobia</b>	<b>19,3</b>	<b>1,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,0</b>	<b>31,5</b>
<b>Stav k decembru 2012</b>					
Obstarávacia cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávky a odpisy	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>19,3</b>	<b>1,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,0</b>	<b>31,5</b>

9 Investície do nehnuteľností

V mil. EUR	2013		2012	
	Vo výstavbe	Používané alebo voľné	Vo výstavbe	Používané alebo voľné
<b>Reálna hodnota k 1. januáru</b>	<b>515,6</b>	<b>691,2</b>	<b>298,6</b>	<b>697,6</b>
Priame akvizície investícií do nehnuteľností	181,4	-	183,3	-
Akvizície dcérskych spoločností inou formou než podnikovými kombináciami (Poznámka č. 29)	0,8	-	38,2	-
Následné výdaje na investície do nehnuteľností	-	7,9	-	11,9
Presuny z realizovaných do používaných	(150,9)	150,9	(65,2)	65,2
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	0,7	-	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Poznámka č. 8)	-	(6,5)	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku klasifikovaného ako držaný na predaj (Poznámka č.8)	-	(98,6)	-	(73,2)
Predaje	(1,4)	(86,3)	(4,9)	(0,3)
Zisky /(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	(3,8)	-	1,0	-
Zisky /(straty) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti*	75,1	(2,6)	55,5	(11,0)
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(9,6)	(7,6)	9,1	1,0
<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>	<b>607,9</b>	<b>648,4</b>	<b>515,6</b>	<b>691,2</b>

\*Bezprostredne pred predajom majetku, ktorý bol k 31. decembru 2012 klasifikovaný ako dlhodobý majetok držaný na predaj, bol tento majetok precenený na reálnu hodnotu a bola vykázaná strata z precenenia vo výške 0,2 mil. EUR.

Niektoré prevádzkové prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takýto operatívny prenájom sa účtuje ako finančný prenájom. K 31. decembru 2013 predstavovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností 18,2 mil. EUR (2012: 18,8 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote na základe poradenstva nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má súčasne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (2013: 93,3% nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2012: 98,0%). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Poznámke č.2.5, 3 a 32.

K 31. decembru 2013 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 640,6 mil. EUR (31. december 2012: 781,2 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené pre účely účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému účtovaniu majetku a záväzkov vykázaných ako samostatný majetok a záväzky a takisto boli upravené aj náklady na dokončenie výstavby nehnuteľností ocenených "ako keby boli dokončené". Zosúladenie medzi získaným a upraveným ocenením v účtovnej závierke:

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2013	31. december 2012
<b>Získané ocenenia</b>		<b>1.404,7</b>	<b>1.319,4</b>
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty a pozemky na ďalší predaj) – Hodnota stanovená znalcom (v zásobách v obstarávacej cene)		(8,8)	(5,5)
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné použitie)		(20,5)	(14,4)
Mínus: Pozemky, ktoré nie sú pod spoločnou kontrolou		(2,6)	-
Mínus: budúce náklady na výstavbu a zisk developera (nehnuteľnosti ocenené na báze "ako keby boli dokončené")		(4,5)	(6,8)
Mínus: pohľadávky z leasingových bonusov	11(a)	(11,0)	(9,4)
Mínus: presuny do skupín na predaj klasifikovaných ako nehnuteľnosti držané na predaj	14	(101,0)	(76,5)
<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>		<b>1 256,3</b>	<b>1 206,8</b>

## 10 Spoločne kontrolované subjekty

V roku 2012 predala Skupina 25% svojho podielu v spoločne kontrolovanom subjekte Hotel Šachtička, a.s. K 31. Decembru 2013 si Skupina ponechala 50% podiel na Hoteli Šachtička, a.s. o ktorom účtuje metódou pomernej konsolidácie.

Hotel Šachtička, a.s. je 100%-ným vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá je právnym vlastníkom nehnuteľnosti predstavujúcej hotel.

Nasledujúce sumy predstavujú podiel Skupiny na majetku a záväzkoch a na výnosoch a hospodárskom výsledku spoločného podniku, ktoré sú vykázané v súvahe a výkaze súhrnného zisku:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. December 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
<b>Aktíva:</b>		
Dlhodobý majetok	5,3	4,9
Krátkodobý majetok	0,3	0,7
<b>Pasíva:</b>		
Dlhodobé záväzky	(0,1)	(1,3)
Krátkodobé záväzky	(1,3)	(0,4)
<b>Čisté aktíva</b>	<b>4,2</b>	<b>3,9</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Príjem z prenájmu	0,4	0,4
Precenenie investícií do nehnuteľností (strata) / zisk	(0,4)	(0,5)
Ostatné výnosy	-	0,1
Ostatné náklady	(0,1)	(0,1)
<b>Zisk/(strata) za obdobie</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>

K 31. decembru 2013 ani k 31. decembru 2012 neviduje spoločný podnik podmienené záväzky ani významné kapitálové záväzky.

## 11 Pohľadávky a úvery

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	11,0	9,4
Pôžičky spriazneným osobám - dlhodobé (Poznámka č. 7)	(b)	2,7	2,4
Pôžičky tretím stranám		2,4	-
<b>Pohľadávky a úvery spolu</b>		<b>16,1</b>	<b>11,8</b>

Popis a analýza pohľadávok a úverov podľa kvality úveru:

- (a) Motivačné bonusy za prenájom vo výške 11,0 mil. EUR (31. december 2012: 9,4 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované počas trvania prenájmu rovnomernou metódou – vid'. Poznámka č. 2.9 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti ani nie sú znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné rôznymi nájomcami, kde má Skupina možnosť ich vystaňovania v prípade neplnenia.
- (b) Skupina poskytla pôžičky spriazneným osobám vo výške EUR 2,7 mil. EUR k 31. decembru 2013 (31. december 2012: 2,4 mil. EUR). K 31. decembru 2013 sú podmienky týchto pôžičiek nasledovné – úroková miera 8,0% až 10,9%.



**12 Ostatný dlhodobý majetok**

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka č.</b>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	3,6	1,1
<b>Ostatný dlhodobý majetok spolu</b>		<b>3,6</b>	<b>1,1</b>

- (a) K 31. decembru 2013 sa suma 1,6 mil. EUR vzťahovala na preddavky za pozemky, ktoré Skupina plánuje obstaráť vo finančnom roku 2014 (31. december 2012: 0,8 mil. EUR) a 1,6 mil. EUR sa vzťahuje na 'Earn-out' splatný v zmysle dohody za nehnuteľnosť predanú v roku 2013.

### 13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2013	31. december 2012
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		15,3	17,0
Príjmy z prenájmu		3,0	2,5
Ostatné pohľadávky		0,1	-
'Earn-out'		1,2	-
Znížené o opravnú položku		(1,0)	(1,1)
		<b>18,6</b>	<b>18,4</b>
Ostatné finančné pohľadávky		2,7	3,3
		<b>21,3</b>	<b>21,7</b>
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		6,1	4,7
Pôžičky spriazneným osobám	(a)	3,0	3,8
<b>Pohľadávky a ostatné pohľadávky voči spriazneným</b>	<b>7</b>	<b>9,1</b>	<b>8,5</b>
<b>Finančný majetok spolu</b>		<b>30,4</b>	<b>30,2</b>
Pohľadávka z titulu DPH		10,3	8,1
Preddavky		2,0	0,6
<b>Pohľadávky a ostatné pohľadávky</b>		<b>42,7</b>	<b>38,9</b>

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za nasledovných podmienok – úroková miera: 3,5% - 7,5% (2012: 3,5% - 6,9%).

Účtovné hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok Skupiny sú denominované v nasledujúcich menách:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
EUR	26,5	36,6
CZK	4,9	2,8
PLN	9,7	0,6
HUF	0,4	-
HRK	0,2	-
GBP	2,0	-
Znížené o opravnú položku	(1,0)	(1,1)
<b>Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu</b>	<b>42,7</b>	<b>38,9</b>

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

V mil. EUR	2013	2012
<b>Opravná položka k 1. januáru</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>
Dodatočná opravná položka	(0,1)	0,1
<b>Opravná položka k 31. decembru</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>

Zabezpečené pohľadávky voči tretím stranám:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	2,5	1,7
- finančnými zárukami	1,8	2,2
<b>Spolu</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>

### 13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Vedenie posudzuje zaradenie majetku a skupín finančných nástrojov do príslušných tried, pričom zohľadňuje charakter a riziká týchto finančných nástrojov. Minimálne, odlišuje nástroje ocenené v zostatkovej hodnote od nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou a takisto za samostatnú kategóriu považuje finančné nástroje, ktoré sú mimo rozsahu IFRS 7, Finančné nástroje: Zverejnenia.

Finančný efekt majetku držaného ako záruka sa prezentuje osobitným zverejnením hodnôt kolaterálu u (i) tých pohľadávok, kde sa kolaterál alebo iné kreditné zlepšenie rovnajú účtovnej hodnote, alebo sú vyššie ako účtovná hodnota kolaterálu (“majetok s nadhodnoteným kolaterálom”) a (ii) pohľadávky kde je kolaterál alebo iné kreditné zlepšenie nižší než účtovná hodnota pohľadávky (“majetok s podhodnoteným kolaterálom”).

Finančný dopad kolaterálu k 31. decembru 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Majetok s nadhodnoteným kolaterálom		Majetok s podhodnoteným kolaterálom	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,0	7,8	5,0	3,3

Finančný dopad kolaterálu k 31. decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Majetok s nadhodnoteným kolaterálom		Majetok s podhodnoteným kolaterálom	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,0	4,9	4,5	2,9

Kolaterál sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade neplnenia zo strany klienta.

K 31. Decembru 2013 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky v hodnote 9,2 mil. EUR ako zábezpeku za úvery (2012: 17,0 mil. EUR).

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. Decembru 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane príjmu z prenájomu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti:</i>				
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	4,3	-	-	4,3
Nezabezpečené pohľadávky	6,4	5,7	6,1	18,2
„Earn-out“ pohľadávka	1,2	-	-	1,2
<b>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti - spolu</b>	<b>11,9</b>	<b>5,7</b>	<b>6,1</b>	<b>23,7</b>
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>				
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	4,8	-	-	4,8
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,8	-	-	0,8
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	1,4
<b>Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu</b>	<b>7,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,7</b>
<b>Znížené o opravnú položku</b>	<b>(1,0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Spolu</b>	<b>18,6</b>	<b>5,7</b>	<b>6,1</b>	<b>30,4</b>

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. Decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku vrátane príjmu z prenájmu	Ostatné finančné pohľadávky vrátane pôžičiek spriazneným osobám	Pohľadávky z obch. styku – spriaznené osoby	Spolu
<i>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti:</i>				
Pohľadávky zabezpečené bankou alebo inými finančnými zárukami	3,9	-	-	3,9
Nezabezpečené pohľadávky	9,5	7,1	4,7	21,3
<b>Pohľadávky, ktoré nie sú znehodnotené ani nie sú po lehote splatnosti - spolu</b>	<b>13,4</b>	<b>7,1</b>	<b>4,7</b>	<b>25,2</b>
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>				
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	0,7
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	1,4
<b>Individuálne znehodnotené pohľadávky - spolu</b>	<b>6,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,1</b>
<b>Mínus opravná položka</b>	<b>(1,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Spolu</b>	<b>18,4</b>	<b>7,1</b>	<b>4,7</b>	<b>30,2</b>

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená je je štatút po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok, ktoré sú klasifikované ako znehodnotené na báze individuálneho posúdenia.

Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku sa týkajú rôznych nájomcov a Skupina má možnosť vysťahovať neplatiacich nájomníkov. Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám sú splatné od členov vedenie Skupiny takisto ako väčšina ostatných finančných pohľadávok.

Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

V súvislosti s pohľadávkami z obchodného styku a pohľadávkami voči členom kľúčového vedenia Skupina nezaznamenala významnú koncentráciu rizika, pretože Skupina má veľký počet klientov.

**14 Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj**

K 31. Decembru 2013 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dvoch svojich dcérskych spoločností ako držaný na predaj. K 31. decembru 2013 boli rokovania s potenciálnym kupcom v pokročilom štádiu. Očakáva sa, že transakcia bude dokončená v druhom štvrtroku 2014.

K 31. Decembru 2012 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dcérskej spoločnosti Apollo Business Center IV a. s. ako držané na predaj. Transakcia bola ukončená v júni 2013.

Významné triedy majetku klasifikované ako držané na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Dlhodobý hmotný majetok	15,1	-
Investície do nehnuteľností	98,6	73,2
Ostatný dlhodobý majetok	2,4	3,3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,3	0,5
Odložená daňová pohľadávka	3,1	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2,3	1,0
<b>Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu</b>	<b>122,8</b>	<b>78,0</b>

Investície do nehnuteľností sa oceňujú každoročne 31. Decembra reálnou hodnotou na základe poradenstva kvalifikovaného, nezávislého znalca z odboru oceňovania, ktorý má skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady, sa pri stanovení reálnej hodnoty uplatňujú, sú uvedené v Poznámke č. 2.5, 3 a 32.

Významné triedy majetku a záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Dlhodobé pôžičky	(63,5)	(22,9)
Odložený daňový záväzok	(10,9)	(7,6)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky - dlhodobé	(1,0)	(0,5)
Krátkodobé pôžičky	(2,4)	(0,9)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	(1,7)	(1,2)
<b>Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj - spolu</b>	<b>(79,5)</b>	<b>(33,1)</b>

K 31. decembru 2013 boli na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 98,6 mil. EUR (k 31. decembru 2012: 73,2 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 15,1 mil. EUR (k 31. decembru 2012: 0 mil. EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 1,3 mil. EUR (k 31. decembru 2012: 0,5 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán z titulu pôžičiek.

**15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty**

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	44,2	43,9
Krátkodobé bankové vklady	3,4	3,7
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu</b>	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková miera na bankové vklady je 0,15% až 1,77% (2012: 0,15% až 2,66%) a v priemere 1,24% (2012: 2,04%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 1 deň (2012: 7 dní).

K 31. decembru 2013 boli peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k dispozícii pre použitie Skupinou, s výnimkou peňažných prostriedkov, s ktorými má Skupina obmedzené právo disponovať vo výške 1,5 mil. EUR (2012: 1,5 mil.).

Žiadne zostatky na bankových účtoch a termínovaných vkladoch nie sú po lehote splatnosti ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladoch je nasledujúci:

V mil. EUR	31. december 2013		31. december 2012	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating Spoločnosťou</i>				
- Banky s ratingom 1	24,9	1,1	33,8	0,6
- Banky s ratingom 2	9,2	2,3	3,0	2,6
- Banky s ratingom 3	-	-	0,8	-
- Banky nehodnotené	9,7	-	5,8	0,5
<b>Spolu</b>	<b>43,8</b>	<b>3,4</b>	<b>43,4</b>	<b>3,7</b>

Poznámka: Spoločnosť klasifikuje banky nasledovne:

Banky s ratingom 1: Rating podľa Moody's A1, A2, A3 alebo rating podľa Fitch A+, A, A-

Banky s ratingom 2: Rating podľa Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo rating podľa Fitch BBB+, BBB, BBB-

Banky s ratingom 3: Rating podľa Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo rating podľa Fitch BB+, BB, BB-

Účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov sa k 31. decembru 2013 a 2012 nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je obmedzené účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

## 16 Základné imanie

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 31. decembru 2013	12 500	12 500	651 197 500	<b>651 210 000</b>

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 akcií s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. 20. Októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie dividend dcérskymi spoločnosťami.

Schválené a vyplatené dividendy počas roka:

V mil. EUR, s výnimkou výšky dividend na akciu	2013	2012
<b>Dividendy splatné k 1. januáru</b>	-	-
Dividendy schválené počas roka*	9,4	13,8
Dividendy vyplatené počas roka	(8,9)	(13,8)
<b>Dividendy splatné k 31. decembru</b>	<b>0,5</b>	-
Schválené dividendy na akciu počas roka v EUR	751,2	1 104,0

\*Zverejnené sumy sa týkajú netto sumy v hotovosti vyplatenej akcionárom

V roku 2012 Skupina prijala kapitálový vklad od bezprostrednej materskej spoločnosti vo výške 17 mil. EUR.

## 17 Úvery a pôžičky

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
<b>Dlhodobé</b>		
Bankové úvery	328,3	334,3
Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčového manažmentu (Poznámka č. 7)	-	0,6
Ostatné dlhy	(a) 27,1	14,7
Vydané dlhopisy	(b) 26,7	-

	<b>382,1</b>	<b>349,6</b>
<b>Krátkodobé</b>		
Bankové úvery	84,3	104,9
Pôžičky od spriaznených osôb (Poznámka č. 7)	0,6	-
	<b>84,9</b>	<b>104,9</b>
<b>Úvery a pôžičky spolu</b>	<b>467,0</b>	<b>454,5</b>

- (a) Vklady tretích strán do Fondu (Poznámka č. 1), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.
- (b) Dlhopisy predstavujú dlhový nástroj denominovaný v PLN (111 mil. PLN), boli vystavené vo Varšave v novembri 2013, sú splatné o štyri roky a úročené 3M WIBOR + 3.95%. Uzatvorením medzimenového úrokového swapu bola mena zamenená na EUR a úroková miera sa fixovala na 4,75%. Následne boli dlhopisy kótované na trhu Catalystr vo Varšave

Všetky pôžičky a úvery Skupiny sú denominované v EUR, s výnimkou dlhopisov.

## 17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek:

V mil. EUR	Účtovná hodnota k 31. decembru		Reálna hodnota k 31. decembru	
	2013	2012	2013	2012
Bankové úvery	328,3	334,3	325,4	327,7
Ostatné úvery a pôžičky – spriaznené osoby	-	0,6	-	0,6
Ostatné dlhy	27,1	14,7	27,1	14,7
Vydané dlhopisy	26,7	-	26,7	-
<b>Dlhodobé úvery a pôžičky</b>	<b>382,1</b>	<b>349,6</b>	<b>379,2</b>	<b>343,0</b>

Predpoklady pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú uvedené v Poznámke č. 32.

Účtovná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote.

### i) Bankové úvery

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
Krátkodobé	84,3	104,9
Splatnosť 1 až 2 roky	29,9	48,4
Splatnosť 2 až 5 rokov	287,4	285,9
Splatnosť viac než 5 rokov	11,0	-
	<b>328,3</b>	<b>334,3</b>
<b>Bankové úvery spolu</b>	<b>412,6</b>	<b>439,2</b>

Vystavenie úverov Skupiny riziku zmien úrokovej miery a zmluvných dátumov precenenia sú k dátumu súvahy nasledujúce:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
6 mesiacov a menej	344,0	417,3
6 – 12 mesiacov	21,4	21,9
Fix	47,2	-

---

<b>Bankové úvery spolu</b>	<b>412,6</b>	<b>439,2</b>
----------------------------	--------------	--------------

---

Skupina má nasledujúce nečerpané úvery:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Premenlivá sadzba:		
- splatnosť do jedného roka	10,8	27,6
- splatnosť viac než jeden rok	98,0	12,0
<b>Nečerpané úvery spolu</b>	<b>108,8</b>	<b>39,6</b>

---

Na investície do nehnuteľností (Poznámka č. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti s úvermi vo výške 399,7 mil. EUR (2012: 439,2 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú koeficient maximálnej výšky úveru k hodnote od 65% do 70% (2012: 60% až 70%) a minimálny koeficient krytia dlhovej služby od 1,01 do 1,25 (2012: 1,05 do 1.25).



**17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)**

V roku 2013 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina plnila všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu neplnenia alebo porušenia podmienok. Okrem toho, po 31. Decembri 2013 do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina prefinancovala 3,0 mil. EUR z krátkodobých úverov k 31. Decembru 2013 (2012: 64,0 mil. EUR).

*ii) Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu*

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Krátkodobé		0,6	-
Splatnosť viac než 5 rokov		-	0,6
		-	<b>0,6</b>
<b>Ostatné pôžičky od spriaznených osôb a kľúčových členov manažmentu</b>	<b>7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

V roku 2013 predstavovali úrokové sadzby na úvery poskytnuté od spriaznených osôb 7% (2012: 7%).

*iii) Ostatné dlhy a vydané dlhopisy*

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Splatnosť 1 až 2 roky	27,1	14,7
Splatnosť 2 až 5 rokov	26,7	-
<b>Úvery spolu</b>	<b>53,8</b>	<b>14,7</b>

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december 2013	31. december 2012
<b>Dlhodobé</b>			
Závazok z finančného leasingu <sup>(1)</sup>		5,3	5,6
<b>Finančné záväzky – dlhodobé</b>		<b>5,3</b>	<b>5,6</b>
Ostatné dlhodobé záväzky		6,7	9,1
Ostatné dlhodobé záväzky – spriaznené osoby	7	0,9	0,9
<b>Ostatné záväzky – dlhodobé</b>		<b>12,9</b>	<b>15,6</b>
<b>Krátkodobé</b>			
Závazky z obchodného styku		7,1	12,7
Závazky z výstavby nehnuteľností		20,0	17,9
Časovo rozlíšené záväzky		1,5	2,0
Ostatné záväzky		3,8	3,1
<b>Finančné záväzky voči tretím stranám – krátkodobé</b>		<b>32,4</b>	<b>35,7</b>
Závazky z obchodného styku voči spriazneným osobám		4,3	2,1
Ostatné záväzky voči spriazneným osobám		0,5	0,5
<b>Finančné záväzky voči spriazneným osobám – krátkodobé</b>	<b>7</b>	<b>4,8</b>	<b>2,6</b>
<b>Krátkodobé finančné záväzky spolu</b>		<b>37,2</b>	<b>38,3</b>
Výnosy z prenájmu týkajúce sa budúcich období		13,6	13,2
Platby na základe akcií spriazneným osobám	7	-	2,5
Budúce výdavky na zamestnanecké výhody		1,6	1,3
Ostatné splatné dane a poplatky		0,5	0,3
Preddavky na nájomné o ostatné preddavky		1,9	1,8
<b>Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu – krátkodobé</b>		<b>54,8</b>	<b>57,4</b>
<b>Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu</b>		<b>67,7</b>	<b>73,0</b>

(1) Splatnosť záväzkov z prenájmu:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2013	31. December 2012
Splatnosť 2 až 5 rokov	5,3	5,6
<b>Spolu</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>

## 18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Závazky z obchodného styku sú denominované v nasledujúcich menách:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
<b>Dlhodobé</b>		
EUR	7,2	9,9
CZK	5,5	5,7
PLN	0,2	-
<b>Krátkodobé</b>		
EUR	33,5	42,7
CZK	6,2	3,3
HUF	2,4	0,2
PLN	9,7	11,2
GBP	3,0	-
<b>Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky</b>	<b>67,7</b>	<b>73,0</b>

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného prenájmu, záväzkov z výstavby nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom a ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

## 19 Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností

V mil. EUR	2013	2012
Príjem z prenájmu – kancelárie	39,7	32,9
Príjem z prenájmu – maloobchod	24,6	25,5
Príjem z prenájmu – priemysel	11,4	10,9
<b>Výnosy spolu</b>	<b>75,7</b>	<b>69,3</b>

V prípadoch, kde Skupina je prenajímateľom sú budúce minimálne platby splatné Skupine na základe neodvolateľného operatívneho prenájmu nasledujúce:

V mil. EUR	31. december 2013	31. december 2012
Najneskôr do 1 roka	38,5	40,6
1 – 5 rokov	114,3	123,9
5 rokov a viac	76,1	68,0
<b>Platby z operatívneho prenájmu spolu</b>	<b>228,9</b>	<b>232,5</b>

Príjmy Skupiny z prenájmu zahŕňajú príjem na základe hospodárskeho výsledku, ktorý závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté v uvedených platbách, pretože Skupina nebola schopná ich odhadnúť s dostatočnou istotou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2013 ako príjem Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,2 mil. EUR (2012: 0,2 mil. EUR).

Podmienené platby sa vypočítajú na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobené zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri výpočte pohľadávky sa zohľadňujú historické údaje vývoja výnosov nájomcu ako aj v súčasnosti očakávaný vývoj výnosov.

**20 Priame prevádzkové náklady súvisiace z investíciami do nehnuteľností**

V mil. EUR	2013	2012
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi príjem z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	(0,6)	(0,6)
Opravy a údržba	(1,3)	(1,0)
Náklady na sieťové služby	(10,9)	(10,0)
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(10,1)	(8,0)
Daň z nehnuteľností	(1,0)	(1,0)
Ostatné náklady	(0,1)	(0,2)
<b>Spolu</b>	<b>(24,0)</b>	<b>(20,8)</b>

**21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy**

V mil. EUR	2013	2012
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	13,7	13,4
<b>Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy</b>	<b>13,7</b>	<b>13,4</b>

Skupina obstarala a prevádzkuje verejnú autobusovú dopravu.

**22 Zamestnanecké požitky**

V mil. EUR	2013	2012
Platy a mzdy	(15,6)	(18,4)
Platby na základe akcií (a)	0,3	7,0
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	(0,7)	(0,6)
<b>Zamestnanecké požitky spolu</b>	<b>(16,0)</b>	<b>(12,0)</b>

(a) Zamestnanecké požitky v roku 2012 boli vo veľkej miere ovplyvnené precenením programu benefitov v hodnote 7,7 mil. EUR.

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej činnosti a verejnej doprave bol nasledujúci (prepočítaný počet zamestnancov):

	2013	2012
Realitná činnosť	350	337
Autobusová doprava	490	478
<b>Počet zamestnancov spolu</b>	<b>840</b>	<b>815</b>

**23 Prevádzkové výnosy a náklady**

<i>V mil. EUR</i>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Stavebné služby		(6,4)	(4,8)
Ostatné služby		(18,0)	(23,2)
Náklady na energiu		(0,2)	(0,9)
Spotreba materiálu		(2,2)	(1,7)
Ostatné dane a poplatky		(0,9)	(0,8)
Náklady na predaj zásob		(0,8)	(0,3)
Náklady na predané pohonné hmoty		(0,8)	(0,8)
Auditorské poplatky		(0,5)	(0,3)
Ostatné		(3,0)	(1,3)
<b>Prevádzkové náklady spolu</b>		<b>(32,8)</b>	<b>(34,1)</b>
Stavebné služby so sponzorovanými osobami	7	4,8	4,4
Zariadenie priestorov pre nájomcov		2,1	1,0
Predaj služieb		2,5	1,9
Predaj pohonných hmôt		0,9	0,9
Predaj zásob		0,8	0,4
Ostatné prevádzkové výnosy		1,2	3,4
Výnosy z verejnej dopravy – dotácie poskytnuté samosprávnym krajom	(a)	0,2	0,2
<b>Ostatné prevádzkové výnosy</b>		<b>12,5</b>	<b>12,2</b>
<b>Celkové prevádzkové náklady po odpočítaní prevádzkových výnosov</b>		<b>(20,3)</b>	<b>(21,9)</b>

(a) Dotácie poskytnuté krajskou samosprávou sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>V mil. EUR</i>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Dotácie regionálnej samosprávy - brutto		7,9	7,4
Náklady týkajúce sa dotácií regionálnej samosprávy:			
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)		(4,1)	(3,8)
- Zamestnanecké požitky		(2,8)	(2,6)
- Odpisy a amortizácia		(0,8)	(0,8)
<b>Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie krajskej samosprávy</b>		<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

## 24 Zisk/strata z predaja majetku

Vo finančnom roku 2013 predala Skupina akcie v štyroch dcérskych spoločnostiach - 100% akcií v Apollo Business Center IV a. s., AUPARK Žilina SC a. s., AUPARK Žilina, spol. s r.o. a TARASI Logistics, a.s. V roku 2012 Skupina nepredala žiadnu dcérsku spoločnosť. V roku 2013 zisky z predaja dcérskych spoločností tvorili:

Výpis zo súvahy dcérskych spoločností k momentu transakcie:

<i>V mil. EUR</i>	<b>2013</b>
Využívané investície do nehnuteľností	<b>164,2</b>
Odložený daňový záväzok	<b>(17,1)</b>
Externý dlh	<b>(77,7)</b>
Čistý pracovný kapitál	<b>2,6</b>
- z toho: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	<b>5,4</b>
<b>Čistá hodnota majetku</b>	<b>72,0</b>
Zisk z predaja dcérskych spoločností *	<b>12,3</b>
<b>Výnosy z predaja dcérskych spoločností</b>	<b>84,3</b>
Znížený o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	<b>(5,4)</b>
<b>Peňažné prostriedky prijaté v roku 2013</b>	<b>76,1</b>
<b>Pohľadávka z 'Earn-out'</b>	<b>2,8</b>

\*IFRS vyžaduje, aby sa odložený daňový záväzok vykazoval a prezentoval nediskontovaný, v plnej výške. Investor, ktorý kúpil dcérsku spoločnosť od Skupiny nezohľadnil v kúpnej cene plnú výšku účtovnej hodnoty odloženého daňového záväzku.

## 25 Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky pozostávajú z:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Výnosové úroky – tretie strany		0,7	0,5
Výnosové úroky – spriaznené osoby	7	0,3	0,2
<b>Výnosové úroky spolu</b>		<b>1,0</b>	<b>0,7</b>
Nákladové úroky – tretie strany		(15,2)	(12,9)
Nákladové úroky – spriaznené osoby	7	-	(0,1)
<b>Nákladové úroky spolu</b>		<b>(15,2)</b>	<b>(13,0)</b>
<b>Nákladové úroky znížené o výnosové úroky</b>		<b>(14,2)</b>	<b>(12,3)</b>

**26 Daň z príjmov**

Náklady na daň z príjmov:

V mil. EUR	2013	2012
Splatná daň	(2,2)	(1,5)
Odložená daň	3,3	(7,9)
<b>Daň z príjmov – výnos/(náklad)</b>	<b>1,1</b>	<b>(9,4)</b>

Zosúladenie medzi očakávanou a skutočnou výškou dane:

V mil. EUR	2013	2012
<b>Zisk pred zdanením</b>	<b>78,9</b>	<b>62,6</b>
Teoretická daň pri sadzbe dane 21,04% (2012: 19%)	(16,6)	(11,9)
Dopad na daň daňovo neuznatelných položiek a položiek nepodliehajúcich dani:		
- Príjem oslobodený od dane	13,0	10,6
- Položky podliehajúce dani	(0,5)	(0,3)
Umorenie daňovej straty	3,8	1,9
Precenenie odloženej dane v dôsledku zmeny slovenskej sadzby dane (z 19% na 23% platnej od roku 2013)	-	(9,7)
Precenenie odloženej dane v dôsledku zmeny slovenskej sadzby dane (z 23% na 22% platnej od roku 2014)	1,4	-
<b>Daň z príjmov – výnos/(náklad)</b>	<b>1,1</b>	<b>(9,4)</b>

Skupina aplikuje 21.04% (2012: 19%) ako platnú daň pre výpočet výšky teoretickej dane, ktorá sa vypočíta ako vážený priemer sadzieb platných na Slovensku (23%), v Českej republike a Poľsku (19%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny.

Rozdiely medzi IFRS a platnou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Dopad pohybu týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie.

V mil. EUR	1. január 2013	Účtované na ťarchu/v (prospech) výkazu ziskov a strát	Odložená daň vyňatá pri predaji dcérskych spoločností	Prevod majetku držaného na predaj	31. December 2013
<b>Daňový dopad odpočítateľných/(zdaniteľných) dočasných rozdielov</b>					
Investície do nehnuteľností	(68,0)	8,4	9,5	10,2	(39,9)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	-	(1,4)
Daňová strata minulých období	13,4	(4,8)	-	(2,4)	6,2
Dlhodobý hmotný majetok	(1,3)	(0,3)	-	-	(1,6)
Ostatné	(0,5)	-	-	-	(0,5)
<b>Odložený daňový (záväzok) netto</b>	<b>(57,8)</b>	<b>3,3</b>	<b>9,5</b>	<b>7,8</b>	<b>(37,2)</b>

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny daňové straty a daňové pohľadávky z bežnej dane odlišných spoločností v Skupine sa nemôžu započítať voči záväzkom z bežnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v skupine. Preto môže vzniknúť daňový záväzok aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len ak sa vzťahujú na ten istý subjekt.

## 26 Daň z príjmov (pokračovanie)

Daňový efekt pohybu dočasných rozdielov za rok ukončený 31. decembra 2012:

<i>V mil. EUR</i>	1. január 2012	Účtované na tárchu/ (v prospech) výkazu ziskov a strát	Prevod do majetku držaného na predaj	31. december 2012
<b>Daňový dopad odpočítateľných /(zdaniteľných) dočasných rozdielov</b>				
Investície do nehnuteľností	(61,0)	(15,1)	8,1	<b>(68,0)</b>
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	<b>(1,4)</b>
Daňová strata minulých období	5,6	8,3	(0,5)	<b>13,4</b>
Dlhodobý hmotný majetok	(0,8)	(0,5)	-	<b>(1,3)</b>
Ostatné	0,1	(0,6)	-	<b>(0,5)</b>
<b>Odložený daňový (záväzok) netto</b>	<b>(57,5)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>7,6</b>	<b>(57,8)</b>

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 37,2 mil. EUR (2012: 57,8 mil. EUR) sa vykryštalizuje po 12 mesiacoch od dátumu účtovnej závierky.

## 27 Kurzové zisky / (straty)

<i>V mil. EUR</i>	2013	2012
Kurzové (straty)/zisky	(8,6)	6,9
<i>Z toho:</i>		
Bankové úvery – nerealizované k 31. decembru (27a)	(3,9)	0,6
Pôžičky v rámci spoločnosti, ktoré nie sú denominované v EUR – nerealizované k 31. decembru (27a)	(2,1)	6,5
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas obdobia	0,7	(0,4)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované k 31. decembru (27a)	(3,3)	0,2

## 28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

**Daňová legislatíva.** Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde Skupina pôsobí, podlieha rôznym interpretáciám a častým zmenám. Príslušné orgány môžu spochybníť interpretáciu manažmentu uplatňovanú pri transakciách a činnostiach Skupiny.

**Záväzky z investičnej výstavby.** Zmluvné povinnosti kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností predstavovali k 31. decembru 2013 sumu 48,3 mil. EUR (2012: 31,8 mil. EUR). Z tejto sumy bude 47,9 mil. EUR financovaných externými úvermi. Skupina už alokovala potrebné zdroje v súvislosti s týmito záväzkami. Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na krytie ich krytie ako aj na krytie podobných záväzkov.



## 29 Akvizície dcérskych spoločností (obstaranie majetku)

Keďže akvizície spoločností neboli zaúčtované ako podnikové kombinácie a v čase transakcie nemali vplyv ani na účtovný ani na zdaniteľný zisk, uplatňuje sa výnimka pri prvotnom vykazovaní podľa IAS 12, "Daň z príjmov".

V roku 2013 Skupina neobstarala žiadnu dcérsku spoločnosť. Výška majetku a záväzkov vykázaných v konsolidovanej súvahe v deň akvizície bola v roku 2012 nasledujúca:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Total</b>
Investície do nehnuteľností	<b>38,2</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	<b>0,1</b>
<b>Celková úhrada v hotovosti</b>	<b>38,3</b>
Zníženie o: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty obstaranej dcérskej spoločnosti	<b>(0,1)</b>
Zníženie o: nesplatenú časť kúpnej ceny	<b>(6,7)</b>
<b>Výdaj peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na akvizíciu</b>	<b>31,5</b>

Vedenie je toho názoru, že akvizícia predstavuje obstaranie skupiny čistého majetku a nie podniku, ako je definované v IFRS 3, "Podnikové kombinácie", pretože pred akvizíciou mali dcérske spoločnosti nehnuteľnosti, ktoré prenajímali v rámci jedného alebo viacerých operatívnych prenájmov. Preto Skupina pri prvotnom vykazovaní klasifikovala dlhodobý majetok ako investície do nehnuteľností.

## 30 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizika v Skupina je zamerané na finančné riziká ako: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom funkcie riadenia rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Funkcia riadenia prevádzkového rizika a právneho rizika zabezpečuje náležité fungovanie interných predpisov a postupov na minimalizáciu prevádzkového a právneho rizika.

### (i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo predstavuje riziko že jedna strana zmluvy o finančnom nástroji spôsobí finančnú stratu druhej strane tým, že si nesplní svoju finančnú povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku toho, že na základe pohľadávok Skupiny z prenájmu a z iných transakcií s protistranami kde dochádza k vzniku finančného aktíva.

Maximálne vystavenie úverovému riziku Skupinou, podľa triedy majetku:

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
<b>Pohľadávky a úvery (Poznámka č. 11)</b>		
Pohľadávky a úvery voči tretím stranám	13,4	9,4
Úvery poskytnuté spriazneným osobám	2,7	2,4
Ostatný krátkodobý majetok	1,6	1,1
	<b>17,7</b>	<b>12,9</b>
<b>Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka č. 13)</b>		
Pohľadávky z obchodného styku vrátane príjmov z prenájmu budúcich období	17,6	18,4
Ostatné finančné pohľadávky vrátane finančných pohľadávok voči spriazneným	5,5	7,1
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – spriaznené strany	6,1	4,7
„Earn-out“ pohľadávka	1,2	-
	<b>30,4</b>	<b>30,2</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)</b>		
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	44,2	43,9
Krátkodobé bankové vklady	3,4	3,7
	<b>47,6</b>	<b>47,6</b>
Deriváty a iný finančný majetok	-	0,2
<b>Celkové maximálne vystavenie sa riziku</b>	<b>95,7</b>	<b>90,9</b>

**30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Skupina štruktúruje úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, stanovením limitu na úroveň akceptovateľného rizika v súvislosti s protistranami alebo skupinami protistrán. Vedenie pravidelne schvaľuje limity úverového rizika. Riziká sa cyklicky monitorujú a raz za rok sa posudzujú.

Vedenie má zavedené dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu používa Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Vedenie preto považuje za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku ako je uvedené v Poznámke č. 13.

Finančné nástroje podliehajúce započítaniu, vynútenému vzorovému započítaniu netting a podobným podmienkam boli k 31. Decembru 2013 nasledujúce:

V mil. EUR	Brutto suma pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto suma započítaná v súvahe b)	Čistá suma po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Sumy podliehajúce započítaniu a podobným dohodám, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Čistá suma vystavená riziku c) - d) - e)
<b>Majetok</b>						
Pohľadávky z obchodného styku	4,3	-	4,3	2,5	1,8	-
<b>Závazky</b>						
Prijatá peňažná zábezpeka prezentovaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,8	-	1,8	1,8	-	-

Finančné nástroje podliehajúce započítaniu, vynútenému vzorovému započítaniu netting a podobným podmienkam boli k 31. Decembru 2012 nasledujúce:

V mil. EUR	Brutto suma pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto suma započítaná v súvahe b)	Čistá suma po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Sumy podliehajúce započítaniu a podobným dohodám, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Čistá suma vystavená riziku c) - d) - e)
<b>Majetok</b>						
Pohľadávky z obchodného styku	3,9	-	3,9	1,7	2,2	-
<b>Závazky</b>						
Prijatá peňažná zábezpeka prezentovaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	2,2	-	2,2	2,2	-	-

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje sumu zabezpečenú peňažnou zábezpekou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať sumy po lehote splatnosti voči zábezpeke alebo sume čerpanej pod bankovou zárukou.

Sumy v stĺpcoch (d) a (e) v tabuľkách vyššie sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň netto rizika nebude podhodnotená.

Maximálna úroveň vystavenia úverovému riziku je zohľadnená v účtovnej hodnote finančného majetku vykazaného v súvahe. Skupina nevydala finančné záruky ani neposkytla žiadne úverové záruky.

**30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)****Koncentrácia úverového rizika**

Čo sa týka bánk a finančných inštitúcií, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 19 bankách, ale 86% zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2013 uložených v 6 významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na účte peňažných prostriedkov s bankami za akceptovateľné. Analýza podľa úverovej kvality (rating banky) je uvedená v Poznámke č. 15.

**(ii) Trhové riziko**

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vzniká v súvislosti s otvorenými pozíciami (a) v zahraničnej mene, (b) úročeným majetkom a záväzkami a (c) podielovými investíciami, z ktorých všetky sú vystavené všeobecným aj špecifickým pohybom na trhu.

**Menové riziko.** Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy, vedenie si je vedomé zvyšujúcej sa miere vystavenia kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého a maďarského forintu. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Z tohto dôvodu boli prijaté interné zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie zostavilo zásady, ktoré vyžadujú, aby spoločnosti v Skupine riadili kurzové riziko v spolupráci so skupinovým finančným oddelením. Na riadení kurzového rizika spojeného s budúcimi obchodnými transakciami a vykázaným majetkom a záväzkami používajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má k náležitému riadeniu peňažných prostriedkov a zabráneniu strát slúžiť portfólio peňažných prostriedkov, ktoré je rozložené do rôznych krajín. Záväzky vyplývajúce z derivátov predstavujú 0,1 mil. EUR (2012: pohľadávky vo výške 0,2 mil. EUR).

Ak by boli výmenné kurzy o jednu desatinu nižšie ako boli počas účtovného obdobia ukončeného 31. Decembra 2013 a ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk za obdobie o 0,9 mil. EUR vyšší (2012: 0,7 mil. EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní by bolo o 0,7 mil. EUR vyššie (2012: 0,6 mil. EUR nižšie).

Ak by boli výmenné kurzy o jednu desatinu vyššie ako boli počas účtovného obdobia ukončeného 31. Decembra 2013 a ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk za obdobie o 0,9 mil. EUR nižší (2012: 0,7 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní by bolo o 0,7 mil. EUR nižšie (2012: 0,6 mil. EUR vyššie).

**Úrokové riziko.** Skupina je vystavená riziku fluktuácie trhových úrokových mier, ktoré vplýva na jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko úrokovej miery, ktorému je Skupina vystavená vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi. Úvery s rôznymi úrokovými mierami vystavujú Skupinu úrokovému riziku, ktoré je čiastočne vyrovnané peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Tabuľka nižšie sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Tabuľka prezentuje agregované hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu precenenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý je skorší.

V mil. EUR	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
<b>31. december 2013</b>			
Peňažný finančný majetok spolu	79,6	16,1	<b>95,7</b>
Peňažný finančné záväzky spolu	(450,4)	(59,1)	<b>(509,5)</b>
<b>Netto rozptyl citlivosti na zmeny úrokovej miery k 31. decembru 2013</b>	<b>(370,8)</b>	<b>(43,0)</b>	<b>(413,8)</b>
<b>31. december 2012</b>			
Peňažný finančný majetok spolu	79,1	11,8	<b>90,9</b>
Peňažné finančné záväzky spolu	(477,5)	(20,9)	<b>(498,4)</b>
<b>Netto rozptyl citlivosti na zmeny úrokovej miery k 31. Decembru 2012</b>	<b>(398,4)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(407,5)</b>

Ak by boli úrokové sadzby na úvery Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery s tretími stranami) o jednu desatinu nižšie než počas roka ukončeného 31. decembra 2013 a všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk pred zdanením za účtovné obdobie o 1,2 mil. vyšší (2012: o 1,1 mil.), najmä v dôsledku nižších nákladových úrokov na záväzky s variabilným úrokom. Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní by bolo o 0,9 mil. EUR (2012: 0,9 mil. EUR) vyššie.

Ak by boli úrokové sadzby na úvery Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery s tretími stranami) o jednu desatinu vyššie než počas roka ukončeného 31. decembra 2013 a všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, bol by zisk pred zdanením za účtovné obdobie o 1,2 mil. nižší (2012: o 1,1 mil.), najmä v dôsledku vyšších nákladových úrokov na záväzky s variabilným úrokom. Vlastné imanie po zohľadnení dopadu daní by bolo o 0,9 mil. EUR (2012: 0,9 mil. EUR) nižšie.

**30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Úrokové riziko Skupiny súvisí najmä s dlhodobými úvermi a pôžičkami (Poznámka č. 17). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku reálnej hodnoty úrokovej sadzby.

Skupina prijala zásadu v niektorých prípadoch fixovať úrokovú mieru úverov s variabilnou sadzbou. Skupina pri tom uzatvára úrokové swapy, kde súhlasí s výmenou, vo vopred špecifikovaných intervaloch, rozdielu medzi sumou pri uplatnení fixnej a variabilnej úrokovej sadzby, vypočítaným s ohľadom na dohodnutú hypotetickú sumu istiny. K 31. Decembru 2013, ako aj v predchádzajúcom roku, je po zohľadnení dopadu úrokových swapov a dohodnutých najvyšších sadziieb (caps), asi 12% bankových úverov Skupiny úročených fixnou úrokovou sadzbou. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky ako aj záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než jeden rok, preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko úrokovej miery.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej miery Skupiny na mesačnej báze. Politiku riadenia rizika úrokovej miery štvrťročne schvaľuje Manažment. Vedenie analyzuje mieru rizika úrokovej miery, ktorému je Skupina vystavená na dynamickej báze. Vytvára simulácie rôznych scenárov, pričom sa zohľadňuje refinancovanie, obnova súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania.. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad zmeny definovanej úrokovej miery. Scenáre sa pripravujú len pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácie sa uskutočňujú mesačne s cieľom overiť, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí stanovenom vedením.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a majú splatnosť do jedného roka.

**(iii) Riziko likvidity**

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s finančnými záväzkami.

V tabuľke nižšie sú uvedené záväzky k 31. Decembru 2013 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, kde sumy sú sumy založené na diskontovaných peňažných tokoch.

Ak nie je splatná suma fixovaná, stanoví sa zverejnená suma na základe podmienok existujúcich ku dátumu vykazovania. Platby v cudzej mene sú prekonvertované s použitím aktuálneho výmenného kurzu k dátumu súvahy.

Analýzy splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2013:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Na požiadanie a menej než 12 mesiacov</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 rokov</b>	<b>Viac než 5 rokov</b>	<b>Spolu</b>
<b>Záväzky</b>					
Úvery a pôžičky (istina – Poznámka č. 17)	84,9	30,0	341,1	11,0	<b>467,0</b>
Úvery a pôžičky (budúce úrokové náklady)	13,4	14,0	20,2	0,9	<b>48,5</b>
Finančný prenájom (Poznámka č. 18)	-	-	5,3	-	<b>5,3</b>
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	37,2	-	-	-	<b>37,2</b>
<b>Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu</b>	<b>135,5</b>	<b>44,0</b>	<b>366,6</b>	<b>11,9</b>	<b>558,0</b>

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2012:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Na požiadanie a menej než 12 mesiacov</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 rokov</b>	<b>Viac než 5 rokov</b>	<b>Spolu</b>
<b>Záväzky</b>					
Úvery a pôžičky (istina – Poznámka č. 17)	104,9	48,5	301,1	-	<b>454,5</b>
Úvery a pôžičky (budúce úrokové náklady)	10,6	11,1	23,8	-	<b>45,5</b>
Finančný prenájom (Poznámka č. 18)	-	-	5,6	-	<b>5,6</b>
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka č. 18)	38,3	-	-	-	<b>38,3</b>
<b>Budúce platby, vrátane budúcej istiny a úrokov spolu</b>	<b>153,8</b>	<b>59,6</b>	<b>330,5</b>	<b>-</b>	<b>543,9</b>

### 30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročný forecast peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze (bez činnosti prevádzkovania autobusovej dopravy). Predpovede na rok 2014 poukazujú na pozitívne peňažné toky z prenájmu nehnuteľností po odpočítaní nákladov na nehnuteľnosti a všeobecných prevádzkových nákladov Skupiny, približne vo výške 7,1 mil. EUR. Spolu s existujúcimi zostatkami na účtoch peňažných prostriedkov a získaným novým financovaním vo výške ďalších 30,5 mil. EUR počas prvých štyroch mesiacov roku 2014 v súvislosti s niektorými nehnuteľnosťami vo výstavbe, bude táto suma dostatočná na pokrytie finančných záväzkov Skupiny v roku 2014, ako je uvedené vyššie. Okrem toho, k 31. decembru 2013, Skupina naďalej držala ďalších 108,8 mil. EUR v podpísaných avšak nečerpaných úverových linkách. Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na vybraných trhoch.

### 31 Riadenie kapitálu

Zámerom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečiť návratnosť pre akcionárov a výhody pre ďalších vlastníkov a udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. S cieľom udržať, resp. upraviť štruktúru kapitálu môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok a znížiť dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v odvetví, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku. Skupina vypočíta čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>31 December 2013</b>	<b>31 December 2012</b>
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		839,3	778,8
Upravené o			
plus: Odložené záväzky na daň z príjmov	<b>Chyba!</b>	45,0	65,4
plus: Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	-	2,1
Mínus: Pohľadávky a úvery poskytnuté spriazneným osobám pod spoločnou kontrolou	7	(2,4)	(2,7)
<b>Čistá hodnota majetku (upravená)</b>		<b>881,9</b>	<b>843,6</b>

Skupina tiež riadi pomer čistého dlhu. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Poznámka č. 17a) mínus peňažné prostriedky a majetok Skupiny spolu. V roku 2013, bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého dlhu v rozpätí 25-35%. Ako je uvedené v tabuľke nižšie, tento pomer Skupiny bol koncom roka 2012 a 2013 pri dolnej hranici cieľového rozpätia. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady pre to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>V mil. EUR</i>	<b>31. december 2013</b>	<b>31. december 2012</b>
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	455,9	414,4
Majetok spolu	1 530,1	1 440,4
<b>Čistý dlhový pomer</b>	<b>29,8%</b>	<b>28,8%</b>

### 32 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje použitie oceňovacích metód pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie zisťiteľných vstupov a minimalizovať použitie nezisťiteľných vstupov. Miera podrobnosti zverejnenia závisí od zisťiteľnosti použitých vstupov.

Pre tento účel IFRS 13 zavádza hierarchiu, ktorá klasifikuje vstupy do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (Úroveň 1).
- Vstupy iné ako kótované ceny zaradené do Úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t.j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupy pre majetok a záväzky, ktoré nie sú založené na zisťiteľných trhových údajoch (t.j. nezisťiteľné vstupy)

**32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**

**i) Investície do nehnuteľností**

Nasledujúca tabuľka prezentuje investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou k 31. decembru 2013.

V mil. EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností – získané ocenenie	-	-	1 404,7	<b>1 404,7</b>
<b>Majetok spolu</b>	-	-	<b>1 404,7</b>	<b>1 404,7</b>

**Úroveň 3** investície do nehnuteľností sa oceňujú reálnou hodnotou použitím metódy diskontovaných peňažných tokov, výnosovej metódy, metódy zostatkovej hodnoty, porovnávacej metódy a reálnej hodnoty pri akvizícii (obstarávacia cena) v prípade majetku, ktorý bol obstaraný buď v termíne blízkom k dátumu súvahy alebo ak nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné údaje, vedenie pri stanovení reálnej hodnoty uplatní svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú popísané v Poznámke č. 3.

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri použití nezistiteľných vstupov:

**Správa majetku a Riadenie investícií**

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 31. decembru 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpätie
<b>Slovensko</b>				
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	312,7	Priemerné ročné nájomné za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie konečnej hodnoty	121,0 – 198,0 7,75% - 9,5% 7,25% - 9,0%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	49,2	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	181,0 6,9%
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	162,2	Priemerné ročné nájomné za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie konečnej hodnoty	250,0 – 297,0 7,75% - 8,25% 7,25% - 7,75%
Logistika	Diskontované peňažné toky	65,2	Priemerné ročné nájomné za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie konečnej hodnoty	48,0 – 56,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,25%
<b>Spolu</b>		<b>589,3</b>		
<b>Česká republika</b>				
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	52,5	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	172,0 6,4% - 7,0%
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	38,0	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	50,0 – 58,0 8,5% - 8,75%
<b>Spolu</b>		<b>90,5</b>		
<b>Poľsko</b>				
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	103,1	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	181,0 7,5% - 8,0%
<b>Spolu</b>		<b>103,1</b>		
<b>Spolu za segment</b>		<b>782,9</b>		

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Realizovaná a pripravovaná výstavba

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 31. decembru 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Interval
<b>Slovensko</b>				
Administratívne priestory, Administratívne priestory/Maloobchodné priestory	Zostatkovou cenou	133,5	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	268,7 7,25%- 8,5%
Maloobchodné priestory	Zostatkovou cenou	2,1	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	11,1 7,75%
<b>Spolu</b>		<b>135,6</b>		
<b>Česká republika</b>				
Administratívne priestory	Zostatkovou cenou	70,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	56,9 7,0%-7,5%
Maloobchodné priestory	Zostatkovou cenou	14,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	30,1 7,0%
	Obstarávacou cenou	3,7	-	-
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	1,8	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	55,0 8,5%
	Porovnávací metóda	5,2	-	-
<b>Spolu</b>		<b>96,2</b>		
<b>Poľsko</b>				
Administratívne priestory	Zostatkovou cenou	205,4	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	143,4 6,25%- 7,5%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	36,7	Priemerné ročné nájomné za m2 Miera kapitalizácie	218 6,75%- 6,9%
Administratívne priestory	Obstarávacou cenou	1,2		
<b>Spolu</b>		<b>243,3</b>		
<b>Spojené Kráľovstvo</b>				
Administratívne priestory	Obstarávacou cenou *	79,0	-	-
<b>Spolu</b>		<b>79,0</b>		
<b>Maďarsko</b>				
Administratívne priestory	Zostatkovou cenou	19,3	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	7,3 7,75%
<b>Spolu</b>		<b>19,3</b>		
<b>Spolu za segment</b>		<b>573,4</b>		

Vedľajšie činnosti

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota k 31. decembru 2013 (v mil. EUR)	Vstup	Rozpätie
Maloobchodné priestory	Porovnávací metóda	1,0	Cena v EUR za m2	88,0
Logistika	Porovnávací metóda	46,4	Cena v EUR za m2	6,1-27,6
Ostatné	Porovnávací metóda	1,0	Cena v EUR za m2	0,4-20,1
<b>Spolu za segment</b>		<b>48,4</b>		

\* Náklady na projekt vo Veľkej Británii predstavujú kúpnu cenu pred skončením roka, ktorá sa rovná reálnej hodnote k 31. decembru 2013.

## **32 Odhad reálnej hodnoty (Pokračovanie)**

### **Citlivosť ocenenia na diferencie významných nezistiteľných vstupov**

Zníženie odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre konečnú hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito sadzbami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne podmienené podmienkami pre trhové sadzby. Viď Poznámku č. 3 týkajúcu sa kvantitatívnej analýzy citlivosti.

### **Oceňovací proces**

Ocenenia nehnuteľností sa uskutočňujú dvakrát za rok na základe správ z ocenenia pripravených nezávislými a kvalifikovanými znalcami.

Tieto správy vychádzajú z:

- informácií poskytnutých spoločnosťou, ako napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdaje, atď. Tieto informácie vyhotoví systém finančného a majetkového riadenia a podlieha celkovým kontrolným postupom spoločnosti.
- Predpokladov a oceňovacích modelov použitých znalcami – tieto predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií ako napr. výnosy a diskontné sadzby. Tieto sú založené na profesionálnom úsudku a pozorovaní trhu. Vo všeobecnosti, sa pre majetok generujúci zisk používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda zostatkovej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri vedľajšom, nie hlavnom majetku a pozemkového fondu.

Informácie poskytnuté znalcovi – predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú – posudzuje oddelenie kontrolingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty za obdobie.

### **ii) Finančné nástroje**

Reálna hodnota finančných nástrojov je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je dokumentovaná aktívnymi cenami na trhu. Odhad reálnej hodnoty finančného nástroje uskutočňuje Skupina, pričom používa dostupné trhové informácie, ak sú k dispozícii, a vhodné oceňovacie metódy opísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj úsudok.

**Finančný majetok ocenený zostatkovou hodnotou.** Reálna hodnota nástrojov zvyčajne predstavuje ich účtovnú hodnotu. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s fixnou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, o ktorých sa predpokladá, že budú prijaté a budú diskontované súčasnou úrokovou sadzbou v prípade nových nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

**Záväzky ocenené zostatkovou hodnotou.** Za predpokladu, že úvery majú variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa nezmenilo, súčasná hodnota diskontovaných nákladov sa približne rovná ich reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po oznamovacej lehote (“záväzky na požiadanie”) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy je možné požiadať o jej zaplatenie. Diskontná sadzba predstavovala 3,09% p.a. (2012: 2,96% p.a.). Viď. Poznámku č. 17, týkajúcu sa odhadu reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupy Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupy Úrovne 3). Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.



**33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia**

Pre účely oceňovania, IAS 39, *Finančné nástroje: Vykazovanie a ocenenie*, klasifikuje finančný majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti; (d) finančný majetok v reálnej hodnote s vplyvom na zisk alebo stratu (“FVTPL”). finančný majetok v reálnej hodnote s vplyvom na zisk alebo stratu má dve podkategórie (i) majetok tak označený pri prvotnom vykazovaní, a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie. Nasledujúca tabuľka uvádza odsúhlasenie tried finančného majetku s týmito kategóriami.

K 31. decembru 2013 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Úvery a pohľadávky (klasifikované ako držané na predaj podľa IFRS 5)	Spolu
<b>MAJETOK</b>			
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám, vrátane príjmov budúcich období z prenájmu (Poznámka č. 13)	17,6	1,3	18,9
Ostatné finančné pohľadávky vrátane úverov poskytnutých spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	5,5	-	5,5
Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	6,1	-	6,1
„Earn-out“ pohľadávka	1,2	-	1,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)	47,6	2,3	49,9
Pohľadávky z indexácie nájmu (Poznámka č. 11)	11,0	2,4	13,4
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám (Poznámka č. 11)	2,7	-	2,7
Pôžičky poskytnuté tretím stranám (Poznámka č. 11)	2,4	-	2,4
Ostatný krátkodobý majetok	1,6	-	1,6
Deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	-
<b>FINANČNÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>95,7</b>	<b>6,0</b>	<b>101,7</b>

K 31. Decembru 2012 V mil. EUR	Úvery a pohľadávky	Úvery a pohľadávky (klasifikované ako držané na predaj podľa IFRS 5)	FVTPL držané na obchodovanie	Spolu
<b>ASSETS</b>				
Pohľadávky z obchodného styku voči tretím stranám, vrátane príjmov budúcich období z prenájmu (Poznámka č. 13)	18,4	-	-	18,4
Ostatné finančné pohľadávky vrátane úverov poskytnutých spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	7,1	-	-	7,1
Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Poznámka č. 13)	4,7	-	-	4,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Poznámka č. 15)	47,6	-	-	47,6
Pohľadávky z indexácie nájmu (Poznámka č. 11)	9,4	-	-	9,4
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám (Poznámka č. 11)	2,4	-	-	2,4
Ostatný krátkodobý majetok	-	1,1	-	1,1
Deriváty a ostatný finančný majetok	-	-	0,2	0,2
<b>FINANČNÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>89,6</b>	<b>1,1</b>	<b>0,2</b>	<b>90,9</b>

**33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia (pokračovanie)**

Všetky finančné záväzky Skupiny sú ocenené reálnou hodnotou, ktorej zmena je vykázaná vo výkaze ziskov a strát.

<b>K 31. decembru 2013</b> <i>V mil. EUR</i>	<b>Ostatné finančné záväzky ocenené zostatkovou hodnotou</b>	<b>Spolu</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>		
Záväzky z finančného leasingu – dlhodobé (Poznámka č. 18)	5,3	5,3
Záväzky z obchodného styku, s výnimkou záväzkov, ktoré nespĺňajú požiadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	37,2	37,2
Úvery a pôžičky (Poznámka č. 17)	467,0	467,0
<b>FINANČNÉ ZÁVÄZKY SPOLU</b>	<b>509,5</b>	<b>509,5</b>

<b>K 31. decembru 2012</b> <i>V mil. EUR</i>	<b>Ostatné finančné záväzky ocenené zostatkovou hodnotou</b>	<b>Spolu</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>		
Záväzky z finančného leasingu – dlhodobé (Poznámka č. 18)	5,6	5,6
Záväzky z obchodného styku, s výnimkou záväzkov, ktoré nespĺňajú požiadavky IFRS 7 (Poznámka č. 18)	38,3	38,3
Úvery a pôžičky (Poznámka č. 17)	454,5	454,5
<b>FINANČNÉ ZÁVÄZKY SPOLU</b>	<b>498,4</b>	<b>498,4</b>

**34 Udalosti po dátume súvahy**

Počas prvých štyroch mesiacov roku 2014 podpísala Skupina dve nové úverové linky vo výške 67,8 mil. EUR na financovanie developérskeho činností Skupiny vo Varšave a Budapešti.

V marci 2014 Skupina predala svoj podiel na projekte, kde Skupina vlastnila komplex administratívnych budov v centre Bratislavy, Slovensko (City Business Center III - V).

Okrem uvedených udalostí, nedošlo po skončení finančného roka k významným udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na túto účtovnú závierku.

**Príloha č. 5:** Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.

# Ručiteľské vyhlásenie

vo vzťahu k **HB REAVIS Finance SK s. r. o.** ako emitentovi  
 dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou **4,25 % p.a.**  
 s celkovou menovitou hodnotou emisie **30 000 000 EUR**  
 splatných v roku **2019**  
**ISIN SK4120010166 séria 01**

Vzhľadom k tomu, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 241 420, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 84029/B, (ďalej len „**Emitent**“) má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa s pevnou úrokovou sadzbou 4,25 % p.a. a splatnosťou v roku 2019, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 100 000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov najviac 30 000 000 EUR, s ISIN: SK4120010166 séria 01 (ďalej len „**Dlhopisy**“). Emisné podmienky Dlhopisov (ďalej len „**Emisné podmienky**“) budú samostatne zverejnené dňa 13. augusta 2014 a ich znenie je uvedené aj v prospekte k Dlhopisom zo dňa 13. augusta 2014 (ďalej len „**Prospekt**“), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (B) Spoločnosť **HB Reavis Holding S.à r.l.**, založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísaná v luxemburskom obchodnom registri (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslom B-156.287 (ďalej len „**Ručiteľ**“) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (C) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len „**Ručiteľské vyhlásenie**“);
- (D) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Emisných podmienkach.

## 1. Ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.
- 1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za „**Zabezpečené záväzky**“ považujú (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a úrokový výnos Dlhopisov, a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatenosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

## 2. Status Ručiteľského vyhlásenia

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú

navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

### 3. **Prospekt a Emisné podmienky**

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom a Emisnými podmienkami, a bude Prospekt a Emisné podmienky dodržiavať a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov.

### 4. **Platby**

4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Majiteľa Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Majiteľa Dlhopisov.

4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovejvodstva účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej len „**Deň výplaty**“). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenského veľkovejvodstva účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty nevyžadovali resp. akú by obdržal ak by sa v prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenského veľkovejvodstva účinnými v Deň výplaty a taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Slovenského veľkovejvodstva účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp. je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

### 5. **Vyhlásenia**

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (c) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

**6. Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia**

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

**7. Rozhodné právo**

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

**8. Riešenie sporov**

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

**9. Čiastočná neplatnosť**

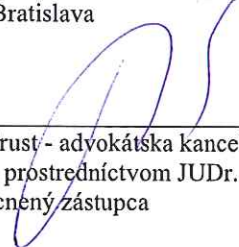
Pokiaľ niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis.

**HB Reavis Holding S.à r.l.**

Dátum: 13. augusta 2014

Miesto: Bratislava

  
\_\_\_\_\_  
Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.  
konajúca prostredníctvom JUDr. Igor Nagy, konateľ a  
splnomocnený zástupca

Podpísaný originál tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu č. 5 Prospektu.

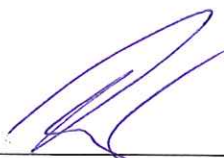
Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

**HB REAVIS Finance SK s. r. o.**

Dátum: 13. augusta 2014

Miesto: Bratislava

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Jiri Hrbáček  
konateľ

  
\_\_\_\_\_  
Mgr. Zdenko Kučera  
konateľ

**Príloha č. 6:** Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom I s dodatkom č. 1

31. júla 2014

# **Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam**

**vo vzťahu k dlhopisom s pevnou úrokovou sadzbou  
splatným v roku 2019  
ISIN: SK 4120010166, séria 01  
emitenta HB Reavis Finance SK s. r. o.**

medzi spoločnosťami

**INLOGIS VII s. r. o.**  
ako Záložcom

a

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
ako Záložným veriteľom



## Obsah

	<b>Strana</b>
1. Definiácie a výklad .....	1
2. Zriadenie Záložného práva .....	4
3. Účinnosť (vznik) Záložného práva .....	4
4. Zánik Záložného práva .....	5
5. Vyhlásenia a ubezpečenia .....	6
6. Záväzky Záložcu .....	7
7. Osobitné ustanovenia .....	8
8. Výkon Záložného práva .....	11
9. Odškodnenie, výdavky a náklady .....	14
10. Záverečné ustanovenia .....	14
<b>Príloha č. 1 Nehnutelnosti .....</b>	<b>17</b>

Táto zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára dňa 31. júla 2014 medzi spoločnosťami:

- (1) **INLOGIS VII s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, IČO: 35 939 672, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 36370/B ako záložcom (ďalej len „**Záložca**“); a
- (2) **Slovenská sporiteľňa, a.s.**, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 601/B ako záložným veriteľom (ďalej len „**Záložný veriteľ**“).

**Vzhlľadom na to, že:**

- (A) Emitent (ako je definovaný nižšie) rozhodol o vydaní Dlhopisov (ako sú definované nižšie).
- (B) Emisné podmienky ustanovia, že záväzky Emitenta z Dlhopisov zabezpečí Záložca záložným právom na vybraný nehnuteľný majetok vo svojom výlučnom vlastníctve v prospech Záložného veriteľa ako Agenta pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach);
- (C) V súvislosti s Dlhopismi uzavreli Emitent, Záložný veriteľ ako Agent pre zabezpečenie a Záložca dňa 31. júla 2014 zmluvu s agentom pre zabezpečenie a vedľajšie dojednanie k nej (ďalej spolu len „**Zmluva s agentom pre zabezpečenie**“), na základe ktorej sa Záložca zaviazal zriadiť záložné právo v prospech Záložného veriteľa uzavretím záložnej zmluvy;
- (D) Záložný veriteľ na základe Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie bude ustanovený za Agenta pre zabezpečenie, a ako taký bude vo vzťahu k akémukoľvek peňažnému záväzku Emitenta z Emisných podmienok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov (ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach) (s výnimkou Agenta pre zabezpečenie v postavení Majiteľa Dlhopisov) spoločným a nerozdielnym veriteľom spoločne s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov (pričom však Majitelia Dlhopisov navzájom nie sú spoloční a nerozdielni veritelia).

**Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:**

## **1. Definície a výklad**

### **1.1 Definície**

Nižšie uvedené pojmy majú v Zmluve význam uvedený v tomto odseku 1.1 (*Definície*).

„**Budúca stavba**“ má význam uvedený v písm. (a) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Budúca zmluva**“ má význam uvedený v písm. (a) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Dlhopisy**“ znamená zabezpečené dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa, s pevnou úrokovou sadzbou, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 100.000,- EUR (slovom sto tisíc eur), splatné v roku 2019, s ISIN: SK 4120010166, séria 01, ktoré vydá Emitent v súlade s Emisnými podmienkami;

„**Dokumentácia k budúcej stavbe**“ má význam uvedený v písm. (c) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Emitent**“ znamená spoločnosť HB Reavis Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 241 420, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 84029/B;

„**Emisné podmienky**“ znamenajú emisné podmienky Dlhopisov, pričom návrh ich znenia bol predložený Emitentom Záložcovi pred podpisom tejto Zmluvy;

„**Iné práva**“ znamenajú „iné práva k pozemkom a stavbám“, tak ako je tento pojem definovaný v § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;

„**Inžinierske siete**“ znamenajú akékoľvek rozvody vody, kanalizácie, elektriny a plynu ako aj ich prípojky, teplovody, transformačné stanice, regulačné stanice a elektronické komunikačné siete a vedenia;

„**Katastrálny zákon**“ znamená zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov;

„**Komunikácie**“ znamenajú príjazdové a prístupové pozemné komunikácie vrátane chodníkov; pre vylúčenie pochybností, za Komunikácie sa nepovažujú parkoviská;

„**Nehuteľnosti**“ znamená nehnuteľné veci uvedené v Prílohe č.1 (*Nehuteľnosti*) tejto Zmluvy;

„**Občiansky zákonník**“ znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov;

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;

„**Ocenenie**“ znamená hodnotu Nehuteľností, ktorá vyplýva z aktuálneho ocenenia Nehuteľností vykonaného v súlade s Emisnými podmienkami pokiaľ také ocenenie nie je staršie ako stoosemdesiat (180) kalendárnych dní; ak je také ocenenie staršie alebo ho z akéhokoľvek dôvodu nebude mať Záložný veriteľ k dispozícii, Ocenenie znamená hodnotu Nehuteľností určenú na náklady Záložcu ktoroukoľvek zo spoločností pre ocenenie Nehuteľností uvedených v Emisných podmienkach vybranou Záložným veriteľom na tento účel;

„**Oznámenie**“ má význam uvedený v písm. (c) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Povinné osoby**“ znamená Emitenta a Záložcu a „**Povinná osoba**“ znamená ktoréhokoľvek z nich;

„**Pracovný deň**“ znamená deň, kedy je otvorený systém TARGET na zúčtovanie, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa podľa § 1 a § 2 zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a o pamätných dňoch, v znení neskorších predpisov, považuje za deň pracovného pokoja;

„**Právo tretej osoby**“ znamená akékoľvek záložné právo, zabezpečovací prevod práva, prevod s dojednaním o spätnej kúpe, zádržné právo, vecné bremeno, právo nájmu, zabezpečenie formou výhrady vlastníckeho práva ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok, s výnimkou Iných práv k Nehuteľnostiam zriadených v prospech vlastníkov Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehuteľnostiach v súvislosti týmito Inžinierskymi sieťami alebo Komunikáciami;

„**Verejná súťaž**“ má význam uvedený v odseku 8.3 (*Spôsob výkonu Záložného práva*);

„**Zabezpečené dokumenty**“ znamená Dlhopisy, Emisné podmienky, Zmluvu s agentom pre zabezpečenie a túto Zmluvu a „**Zabezpečený dokument**“ znamená ktorýkoľvek z nich;

„**Zabezpečené pohľadávky**“ znamená všetky súčasné a budúce podmienené a nepodmienené pohľadávky Záložného veriteľa voči Povinným osobám alebo ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov voči Povinným osobám, ktoré Záložnému veriteľovi vznikli alebo môžu kedykoľvek vzniknúť na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom, a vrátane nasledovných pohľadávok:

- (a) pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty Dlhopisov až do celkovej výšky 30.000.000,- EUR (slovom tridsať miliónov eur) a úrokových výnosov z Dlhopisov,
- (b) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu (i) úrokov z omeškania alebo poplatkov z meškania, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (ii) zmluvných pokút a iných sankčných platieb, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (iii) nákladov spojených s výkonom Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi alebo na základe právnych predpisov, a to najmä nákladov rozhodcovského alebo súdneho konania, vrátane nákladov spojených s výkonom rozhodnutí vydaných v uvedených konaniach, a (iv) nákladov spojených s výkonom Záložného práva zriadeného podľa tejto Zmluvy,
- (c) (i) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (ii) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (iii) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku porušenia záväzkov Povinných osôb zo Zabezpečených dokumentov, (iv) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť z dôvodu odstúpenia od Zabezpečených dokumentov alebo ich vypovedania, alebo z titulu bezdôvodného obohatenia, náhrady škody alebo iných obdobných platieb splatných na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom, a (v) na úhradu akýchkoľvek iných súm splatných v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, a
- (d) súčasných a budúcich pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi z titulu tejto Zmluvy, vrátane pohľadávok vzniknutých v súvislosti s uzavretím tejto Zmluvy a jej dodatkov, udržiavaním tejto Zmluvy v platnosti a účinnosti, porušením záväzkov Záložcu z tejto Zmluvy a zachovávaním platnosti práv Záložného veriteľa z tejto Zmluvy, ich výkonom a vymáhaním, vrátane nákladov vzniknutých v súvislosti s výkonom Záložného práva z tejto Zmluvy,

s tým, že za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností sú zabezpečenými pohľadávkami vždy pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ako aj pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ (v postavení Agentu pre zabezpečenie) spoločným a nerozdielnym veriteľom na základe Emisných podmienok;

„**Záložné právo**“ má význam uvedený v odseku 2.1 (*Zriadenie záložného práva*);

„**Zmluvné strany**“ znamená Záložcu a Záložného veriteľa a „**Zmluvná strana**“ znamená ktoréhokoľvek z nich.

## 1.2 Pojmy nedefinované v tejto Zmluve

Výrazy tu nedefinované, ktorým je prisudzovaný určitý význam v Emisných podmienkach, budú mať význam uvedený v nich, ak nevyplýva z kontextu ich použitia inak.

## 1.3 Výklad a odkazy

Ak z kontextu nevyplýva niečo iné, v Zmluve:

- (a) nadpisy slúžia výlučne pre uľahčenie orientácie v texte a nemajú vplyv na výklad tejto Zmluvy,
- (b) slová v jednotnom čísle zahŕňajú množné číslo a naopak,
- (c) odkaz na akúkoľvek zmluvnú stranu akéhokoľvek dokumentu zahŕňa nástupcov a postupníkov takej zmluvnej strany,
- (d) akýkoľvek odkaz na článok, odsek alebo prílohu je odkazom na článok, odsek alebo prílohu tejto Zmluvy, pričom každá príloha je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy,
- (e) odkaz na zákon alebo právny predpis sa bude vykladať ako odkaz na zákon alebo právny predpis v ich platnom a účinnom znení, a
- (f) odkaz na Dlhopisy, túto Zmluvu, akýkoľvek iný Zabezpečený dokument, akúkoľvek inú zmluvu alebo dokument sa bude vykladať ako odkaz na Dlhopisy, túto Zmluvu, akýkoľvek iný Zabezpečený dokument a akúkoľvek inú zmluvu alebo dokument v ich platnom znení, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.

## **2. Zriadenie Záložného práva**

### **2.1 Zriadenie Záložného práva**

Na účely zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušných ustanovení Katastrálneho zákona v prospech Záložného veriteľa záložné právo k Nehnutelnostiam, vrátane ich častí, úžitkov a príslušenstva (ďalej len „**Záložné právo**“). Záložné právo bude zabezpečovať Zabezpečené pohľadávky aj v prípade prijatia akýchkoľvek budúcich zmien a dodatkov k Dlhopisom, tejto Zmluve a ostatným Zabezpečených dokumentom.

### **2.2 Prijatie Záložného práva**

Záložný veriteľ týmto Záložné právo prijíma.

## **3. Účinnosť (vznik) Záložného práva**

### **3.1 Vznik Záložného práva k Nehnutelnostiam**

Záložné právo k Nehnutelnostiam vzniká vkladom Záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu Záložného práva.

### **3.2 Registračné povinnosti Záložcu**

Záložca sa zaväzuje:

- (a) do piatich (5) Pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy podať na príslušnom Okresnom úrade, katastrálny odbor návrh na vklad Záložného práva do katastra nehnuteľností a to so žiadosťou o urýchlené konanie o návrhu na vklad podľa ustanovení Katastrálneho zákona, spolu s potrebným počtom rovnopisov Zmluvy a všetkých ostatných dokumentov, ktoré sú potrebné a ktoré sa vyžadujú na účely právoplatného a účinného zriadenia Záložného práva,
- (b) bezodkladne po jeho potvrdení doručiť Záložnému veriteľovi kópiu návrhu na vklad Záložného práva potvrdeného príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom, o prijatí a zaplatení príslušného správneho poplatku,

- (c) do tridsiatich (30) dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, avšak nie neskôr ako jeden (1) Pracovný deň pred Dátumom emisie v zmysle Emisných podmienok, doručiť Záložnému veriteľovi výpis z listu vlastníctva týkajúci sa Nehnutelností a potvrdzujúci vklad Záložného práva v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnutelnostiam a akékoľvek iné skutočnosti, vyhlásenia, ubezpečenia a záväzky uvedené v tejto Zmluve, ktoré môžu byť na takom výpise uvedené,
- (d) urobiť riadne, úplne a včas akékoľvek ďalšie úkony, ktoré môže príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor požadovať na zabezpečenie platnosti a účinnosti Záložného práva, a
- (e) zaplatiť riadne, úplne a včas výdavky, náklady, notárske a iné poplatky spojené s uzatvorením tejto Zmluvy a so zriadením, vznikom, udržiavaním, ako aj akoukoľvek zmenou Záložného práva a jeho zápisom.

### **3.3 Splnomocnenie Záložného veriteľa na podanie návrhu na vklad**

Kedykoľvek po uzavretí tejto Zmluvy môže Záložný veriteľ podať návrh na vklad Záložného práva alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva na príslušnom Okresnom úrade, katastrálny odbor, k čomu ho Záložca týmto výslovne oprávňuje a splnomocňuje. V takom prípade sa neuplatnia záväzky Záložcu uvedené pod písmenami (a) a (b) odseku 3.2 Zmluvy (*Registračné povinnosti Záložcu*). Ak sa na podanie návrhu na vklad Záložného práva alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva Záložným veriteľom vyžaduje osobitné plnomocnenstvo, Záložca sa zaväzuje udeliť takéto plnomocnenstvo bezodkladne po doručení žiadosti Záložného veriteľa o udelenie takéhoto plnomocnenstva Záložcovi. Záložný veriteľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať Záložcu o podaní návrhu na vklad tejto Zmluvy na príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva Záložným veriteľom.

## **4. Zánik Záložného práva**

### **4.1 Zánik Záložného práva**

- (a) Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do okamihu riadneho splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok v plnom rozsahu tak, že už nemôže vzniknúť žiadna zo Zabezpečených pohľadávok ani žiadna jej časť, alebo do okamihu, keď nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi na zánik záložného práva. V prípade zániku Záložného práva Záložný veriteľ na základe písomnej žiadosti Záložcu vystaví do desiatich (10) Pracovných dní potvrdenie o zániku Záložného práva.
- (b) V prípade, že k Dátumu emisie (tak ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach) nebudú vydané žiadne Dlhopisy, Záložný veriteľ na základe písomnej žiadosti Záložcu vystaví do desiatich (10) Pracovných dní Záložcovi listinu o vzdaní sa Záložného práva.

### **4.2 Výmaz Záložného práva**

Záložca sa zaväzuje podať návrh na výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po splnení podmienok uvedených v odseku 4.1 (*Zánik Záložného práva*). Náklady spojené s výmazom Záložného práva z katastra nehnuteľností, vrátane výmazu v dôsledku vzdaní sa Záložného práva Záložným veriteľom, hradí Záložca. Záložný veriteľ je povinný poskytnúť Záložcovi všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s výmazom Záložného práva z katastra nehnuteľností.

## 5. Vyhlásenia a ubezpečenia

### 5.1 Vyhlásenia a ubezpečenia

Záložca týmto vyhlasuje a ubezpečuje Záložného veriteľa, že:

- (a) Záložca:
  - (i) je spoločnosťou s ručením obmedzeným riadne založenou, vzniknutou a existujúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky a v súlade s ním vykonáva svoju podnikateľskú činnosť,
  - (ii) má neobmedzenú spôsobilosť na práva, povinnosti a právne úkony, najmä na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy, uskutočnenie všetkých právnych úkonov potrebných pre platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy a na vykonávanie všetkých práv a plnenie všetkých záväzkov z nej vyplývajúcich alebo s ňou súvisiacich, a
  - (iii) získal všetky potrebné povolenia, oprávnenia, schválenia, licencie a súhlasné vyjadrenia príslušných štátnych, verejných alebo iných orgánov alebo inštitúcií, príslušných orgánov Záložcu alebo tretích osôb na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy a na plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich (najmä na zriadenie Záložného práva) alebo s ňou súvisiacich, a tieto povolenia, oprávnenia, schválenia, licencie a súhlasné vyjadrenia sú v plnom rozsahu platné a účinné,
- (b) Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Nehnutelností, toto vlastnícke právo k nim nadobudol platne a účinne, je oprávnený s nimi nakladať v plnom rozsahu potrebnom na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy, na vykonávanie všetkých práv a plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich, ako aj na zriadenie Záložného práva,
- (c) k Nehnutelnostiam neexistujú žiadne Práva tretích osôb (s výnimkou Záložného práva zriadeného podľa tejto Zmluvy), Záložcovi nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by umožňovali vznik akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam, Záložca neuskutočnil žiadny úkon, na základe ktorého by akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam mohlo vzniknúť a ani neexistuje žiadna zmluva alebo dohoda, ktoré by mohli viesť k vzniku akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam,
- (d) Nehnutelnosti, ani akékoľvek právo s nimi spojené, nie sú predmetom žiadneho prebiehajúceho ani hroziaceho sporu, súdneho, rozhodcovského alebo správneho konania, ani žiadneho nároku vzneseného treťou osobou alebo nároku tretej osoby priznaného právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského tribunálu alebo rozhodnutím štátneho alebo iného orgánu verejnej správy,
- (e) Záložca neuskutočnil žiadne úkony, ktoré by mohli Záložnému veriteľovi zabrániť vo výkone alebo vymáhaní tejto Zmluvy alebo akýchkoľvek jej ustanovení alebo práv z nej vyplývajúcich, vo výkone alebo vymáhaní Záložného práva, alebo ktoré by mohli takýto výkon alebo takéto vymáhanie zo strany Záložného veriteľa akokoľvek obmedziť alebo sťažiť. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (f) žiadne nakladanie Záložcu s Nehnutelnosťami nie je možné považovať za prevod Nehnutelností alebo ich časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu pre účely § 151md(f) Občianskeho zákonníka,

- (g) uzavretie Zmluvy, prevzatie záväzkov z nej vyplývajúcich a ich následné plnenie zo strany Záložcu nie je v rozpore
  - (i) s podmienkami akejkoľvek zmluvy alebo inej dohody, ktorých je Záložca zmluvnou stranou, alebo ktoré sú pre Záložcu záväzné,
  - (ii) so zakladateľskými dokumentmi, stanovami a inými korporátnymi dokumentmi alebo vnútornými predpismi Záložcu,
  - (iii) s právnymi predpismi alebo s ostatnými predpismi, nariadeniami alebo súdnymi alebo správными rozhodnutiami alebo rozhodnutiami obdobných orgánov (domácich alebo zahraničných),
- (h) všetky údaje a informácie predložené Záložcom alebo jeho poradcami Záložnému veriteľovi v súvislosti so Zmluvou a Nehnutelnosťami (vrátane ich stavu) sú úplné, správne a pravdivé a neexistujú žiadne skutočnosti alebo okolnosti, ktoré by neboli oznámené Záložnému veriteľovi a ktoré by mohli odovzdané informácie urobiť v akomkoľvek ohľade zavádzajúcimi, nesprávnymi alebo nepravdivými,
- (i) táto Zmluva bola riadne a v medziach ich oprávnenia podpísaná osobou alebo osobami oprávnenými konať a podpisovať v mene Záložcu, alebo osobou alebo osobami riadne splnomocnenými Záložcom, a predstavuje platný záväzok Záložcu vymáhateľný v súlade s platnými právnymi predpismi a jej podmienkami,
- (j) okamihom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu Záložného práva do katastra nehnuteľností vznikne v prospech Záložného veriteľa platné a účinné Záložné právo prvého poradía k Nehnutelnostiam vymáhateľné voči Záložcovi alebo akýmkoľvek tretím osobám v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a platnými právnymi predpismi,
- (k) Záložné právo nie je takej povahy, aby mohlo byť v akomkoľvek rozsahu vyhlásené za neplatné alebo neúčinné v konaní o odporovateľnosti právneho úkonu alebo v podobnom konaní.

Záložca berie na vedomie, že Záložný veriteľ uzatvára Zmluvu spoliehajúc sa v plnom rozsahu na každé jednotlivé vyhlásenie a ubezpečenie urobené Záložcom v tomto odseku 5.1 (*Vyhlásenia a ubezpečenia*) a na ich pravdivosť, úplnosť a správnosť.

## **6. Záväzky Záložcu**

### **6.1 Záväzky Záložcu**

Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) zabezpečí, aby každé vyhlásenie a ubezpečenie Záložcu podľa odseku 5.1 (*Vyhlásenia a ubezpečenia*) bolo počas celej doby účinnosti tejto Zmluvy vzhľadom na okolnosti existujúce v danom čase pravdivé, úplné a správne,
- (b) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, vznik, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon Záložného práva, alebo zachovanie, ochranu alebo výkon akýchkoľvek iných práv Záložného veriteľa udelených touto Zmluvou a v jej súvislosti právnymi predpismi, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva zo Zmluvy alebo z právnych predpisov,



- (c) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehnutelností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe Zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
- (d) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť na základe ktorej by mohlo dôjsť k ohrozeniu alebo sťaženiu nakladania s Nehnutelnosťami alebo by mohlo dôjsť k ohrozeniu alebo sťaženiu platnosti a vykonateľnosti Záložného práva,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu alebo výkon Záložného práva. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (f) s výnimkou výstavby Inžinierskych sietí alebo Komunikácií, neumožní tretej osobe na Nehnutelnostiach zriadenie stavby alebo iného diela pevne spojeného so zemou alebo umiestneného pod zemou, ktoré by bolo vo vlastníctve tejto tretej osoby,
- (g) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
  - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam veciam alebo akejkoľvek ich časti,
  - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkoľvek ich časti, alebo
  - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) vykoná úkony a poskytne súčinnosť (vrátane umožnenia prístupu Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám k Nehnutelnostiam) vo vzťahu k Nehnutelnostiam v rozsahu nevyhnutnom pre splnenie príslušných ustanovení Emisných podmienok a tejto Zmluvy, vrátane zabezpečenia ocenenia Nehnutelností.

## **7. Osobitné ustanovenia**

### **7.1 Rozdelenie Nehnutelností**

- (a) Záložné právo na Nehnutelnosti zriadené touto Zmluvou sa zriaďuje a vzťahuje aj na akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Nehnutelností, a to aj viacnásobne.
- (b) Záložca je oprávnený Nehnutelnosti rozdeliť geometrickým plánom za podmienky, že Záložné právo zostane plne zachované v zmysle tejto Zmluvy a Záložný veriteľ sa zaväzuje v tejto súvislosti poskytnúť Záložcovi na náklady Záložcu všetku potrebnú a požadovanú súčinnosť, najmä pre zápis geometrického plánu do katastra nehnuteľností.

## 7.2 Závazky vo vzťahu k Inžinierskym sieťam a Komunikáciám

Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) zabezpečí, aby v akejkoľvek zmluve, ktorou sa zriadi Iné právo k Nehnutelnostiam v prospech vlastníka (prípadne spoluvlastníkov) Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehnutelnostiach, bolo stanovené, že takýto vlastník (prípadne spoluvlastníci) berú na vedomie existenciu Záložného práva zriadeného touto Zmluvou a Záložca zabezpečí, aby bol umožnený prístup, napojenie a využitie Inžinierskych sietí a Komunikácií podľa okolností a podmienok stanovených ich vlastníkom, akémukoľvek nadobúdateľovi Nehnutelností, pri výkone Záložného práva podľa tejto Zmluvy, pričom podmienky stanovené vlastníkom (prípadne spoluvlastníkmi) Inžinierskych sietí alebo Komunikácií musia byť v danom čase trhovo obvyklé a nediskriminačné,
- (b) nebude akokoľvek brániť alebo sťažovať výkon Záložného práva Záložným veriteľom podľa tejto Zmluvy z titulu, že je vlastníkom alebo spoluvlastníkom Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehnutelnostiach sám Záložca, vrátane že umožní prístup, napojenie a využitie Inžinierskych sietí a Komunikácií, podľa okolností, akémukoľvek nadobúdateľovi Nehnutelností, pri výkone Záložného práva podľa tejto Zmluvy, v obdobnom rozsahu a za obdobných podmienok ako má sám Záložca,
- (c) vyvinie maximálne úsilie, aby boli Inžinierske siete (s výnimkou prípojok na tieto siete a Inžinierskych sietí, ku ktorým bolo zapísané Iné právo do katastra nehnuteľností pred uzatvorením tejto Zmluvy) a Komunikácie (s výnimkou vjazdov z Komunikácií a účelových komunikácií) na Nehnutelnostiach bezodkladne po ich skolaudovaní odovzdané osobám, ktoré v rámci svojho predmetu činnosti tieto bežne prevádzkujú alebo spravujú, a to konkrétne pre vodovodné a kanalizačné rozvody Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., elektrické rozvody (vedenie VN a NN): Západoslovenská distribučná, a.s. a/alebo Západoslovenská energetika, a.s., plynovodné prípojky: SPP - distribúcia, a.s., elektronické komunikačné siete: licencovaný poskytovateľ elektronických komunikačných služieb a/alebo elektronických komunikačných sietí a Komunikácií: Mestská časť Bratislava-Petržalka, Hlavné mesto SR Bratislava,
- (d) bude po skončení každého účtovného polroka, najneskôr však do 31. marca a 30. septembra a inak kedykoľvek o to Záložný veriteľ vopred písomne požiada, písomne informovať Záložného veriteľa o rozsahu a stave (i) vecných bremien, (ii) projektovej dokumentácie, (iii) povolení a (iv) výstavby vo vzťahu k Inžinierskym sieťam a Komunikáciám na Nehnutelnostiach, a to vždy len v rozsahu nad rámec informácií, ktoré boli poskytnuté Záložnému veriteľovi pri plnení predchádzajúcich informačných povinností v súlade s týmto písmenom Zmluvy,
- (e) po predchádzajúcej písomnej výzve bez zbytočného odkladu (do piatich (5) Pracovných dní od doručenia oznámenia) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám uskutočniť obhliadku výstavby Inžinierskych sietí a Komunikácií. Záložný veriteľ a ním určené osoby sú povinné rešpektovať na stavenisku príslušné všeobecne záväzné predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a s tým súvisiace pokyny stavbyvedúceho a ním určených oprávnených osôb. Po príchode na stavenisko sa Záložný veriteľ a ním určené osoby ohlásia stavbyvedúcemu a obhliadku vykonávajú v súlade s určenými bezpečnostnými pravidlami pohybu po stavenisku.

### 7.3 Záložné právo k Budúcej stavbe

- (a) Záložca sa zaväzuje uzatvoriť so Záložným veriteľom zmluvu o zriadení záložného práva k akejkoľvek stavbe, ktorá sa zapisuje do katastra nehnuteľností a ktorú Záložca, zriadi na Nehnuteľnostiach, vrátane akýchkoľvek a všetkých jej častí a pomocných priestorov, nie však Inžinierskych sietí a Komunikácií (ďalej len „**Budúca stavba**“) na účely zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečených pohľadávok, pričom v takom prípade sa za Zabezpečené dokumenty bude považovať aj daná zmluva (ďalej len „**Budúca zmluva**“). Budúca zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka vo forme a s obsahom, ktoré budú v zásade neodlišujúce sa od ustanovení tejto Zmluvy.
- (b) Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že záložné právo v prospech Záložného veriteľa, ktoré bude zriadené Budúcou zmluvou, sa v zmysle Budúcej zmluvy zriadi a bude vzťahovať aj na akékoľvek rozostavané byty a rozostavané nebytové priestory, ktoré vzniknú na Budúcej stavbe, a ktoré môžu byť zapísané do katastra nehnuteľností a môžu k nim byť zriadené záložné práva.
- (c) Záložca bezodkladne, najneskôr však do desiatich (10) Pracovných dní, oznámi Záložnému veriteľovi skutočnosť, že výstavba akejkoľvek Budúcej stavby je v takom stave, že je podľa názoru Záložcu (konajúc s odbornou starostlivosťou) zrejme stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia Budúcej stavby a že takáto rozostavaná Budúca stavba je spôsobilá byť zapísaná do katastra nehnuteľností a môže k nej byť zriadené záložné právo (ďalej len „**Oznámenie**“). Záložca je povinný do štyridsiaticich (40) Pracovných dní odo dňa zaslania Oznámenia podľa predchádzajúcej vety doručiť Záložnému veriteľovi príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom, overený geometrický plán so zameraním Budúcej stavby a znalecký posudok o stupni rozostavanosti Budúcej stavby (ďalej len „**Dokumentácia k budúcej stavbe**“). Ak Záložca nepredloží Dokumentáciu k budúcej stavbe Záložnému veriteľovi v súlade s predchádzajúcou vetou, Záložný veriteľ je oprávnený samostatne si zabezpečiť vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe, a to na náklady Záložcu, pričom Záložca je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi akúkoľvek súčinnosť potrebnú pre vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe.
- (d) Záložný veriteľ má právo písomne vyzvať Záložcu, aby po doručení Oznámenia a Dokumentácie k budúcej stavbe uzatvoril Budúcu zmluvu. Záložca je povinný uzatvoriť Budúcu zmluvu vo forme a s obsahom v zmysle písm. (a) tohto odseku 7.3. (*Záložné právo k Budúcej stavbe*) so Záložným veriteľom do desiatich (10) Pracovných dní odo dňa doručenia návrhu Budúcej zmluvy, ktorej prílohou bude Dokumentácia k budúcej stavbe. Budúca zmluva musí byť podpísaná osobou (osobami) oprávnenou konať a podpisovať v mene (alebo za) Záložcu. Záložný veriteľ môže predložiť výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy kedykoľvek do 31. decembra 2020, najneskôr však do okamihu riadneho splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok.
- (e) Pokiaľ Záložný veriteľ nezávisle zistí, že akákoľvek Budúca stavba spĺňa podmienky na zápis do katastra nehnuteľností ako rozostavená budova bez toho, aby bol o tom informovaný Záložcom podľa písm. (c) tohto odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*), Záložný veriteľ je oprávnený vyzvať Záložcu k uzavretiu Budúcej zmluvy. Záložca je v takom prípade povinný uzatvoriť Budúcu zmluvu v súlade s písm. (a) a (d) tohto odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*), pričom lehota na uzatvorenie Budúcej zmluvy je desať (10) Pracovných dní odo dňa, kedy Záložný veriteľ predloží Záložcovi návrh Budúcej zmluvy, ktorej prílohou bude Dokumentácia k budúcej stavbe. Budúca zmluva musí byť podpísaná osobou (osobami) oprávnenou konať a podpisovať v mene (alebo za) Záložcu. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že na

účely uzatvorenia Budúcej zmluvy podľa tohto písm. (e) je Záložný veriteľ oprávnený samostatne si zabezpečiť vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe, a to na náklady Záložcu, pričom Záložca je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi akúkoľvek súčinnosť potrebnú pre vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe.

- (f) Záložca po predchádzajúcej písomnej výzve bez zbytočného odkladu (do piatich (5) Pracovných dní od doručenia oznámenia) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám uskutočniť obhliadku Budúcej stavby. Záložný veriteľ a ním určené osoby sú povinné rešpektovať na stavenisku príslušné všeobecne záväzné predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a s tým súvisiace pokyny stavbyvedúceho a ním určených oprávnených osôb. Po príchode na stavenisko sa Záložný veriteľ a ním určené osoby ohlásia stavbyvedúcemu a obhliadku vykonajú v súlade s určenými bezpečnostnými pravidlami pohybu po stavenisku.
- (g) Ak Záložný veriteľ písomne požiada Záložcu, Záložca vyhotoví a doručí Záložnému veriteľovi bez zbytočného odkladu a v čase primeranom na ich prípravu a vyhotovenia, ním požadované informácie a dokumentáciu týkajúcu sa Budúcej stavby.

## **8. Výkon Záložného práva**

### **8.1 Právo na výkon Záložného práva**

- (a) Ak Povinné osoby nezaplatia ktorúkoľvek zo Zabezpečených pohľadávok riadne, úplne a včas a zároveň nastanú okolnosti, za ktorých je Záložný veriteľ na základe Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie oprávnený alebo povinný začať s výkonom Záložného práva, je Záložný veriteľ oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatným a nezaplateným Zabezpečeným pohľadávkam výkonom Záložného práva k Nehnutelnostiam.
- (b) Pre účely uplatňovania § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť Nehnutelností považuje za individuálny a samostatný záloh.

### **8.2 Začatie výkonu Záložného práva**

Záložný veriteľ je oprávnený začať výkon Záložného práva na všetky alebo na ktorúkoľvek zo založených Nehnutelností za účelom uspokojenia všetkých alebo akejkoľvek časti Zabezpečených pohľadávok. Záložný veriteľ má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.

### **8.3 Spôsob výkonu Záložného práva**

Záložný veriteľ môže v rámci výkonu Záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky ktorýmkoľvek z nasledujúcich spôsobov podľa vlastného uváženia:

- (a) priamym predajom Nehnutelností akejkoľvek osobe podľa vlastného uváženia,
- (b) predajom Nehnutelností v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej len „**Verejná súťaž**“), alebo
- (c) akýmkoľvek iným spôsobom výkonu Záložného práva možným podľa právnych predpisov platných v čase začatia výkonu Záložného práva.

#### 8.4 Všeobecné pravidlá výkonu Záložného práva

- (a) Podmienky výkonu Záložného práva osobitne neupravené v ďalších odsekoch tohto článku 8 (*Výkon Záložného práva*) určí alebo dohodne Záložný veriteľ podľa vlastného uváženia.
- (b) Záložný veriteľ je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplataenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (c) Záložný veriteľ vynaloží primerané úsilie, aby sa Nehnutelnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnutelnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnutelností.
- (d) Záložca výslovne súhlasí a podriaďuje sa spôsobu a podmienkam výkonu Záložného práva dohodnutému v tejto Zmluve ako primeranému spôsobu výkonu Záložného práva, ktorý je plne v súlade so zásadami poctivého obchodného styku.

#### 8.5 Priamy predaj

V prípade priameho predaja Nehnutelností vecí môže Záložný veriteľ Nehnutelnosti predat' akejkol'vek tretej osobe, ktorú si Záložný veriteľ vyberie podľa vlastného uváženia, pričom sa Záložný veriteľ pri predaji zaväzuje dodržať, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 80% Ocenenia.

#### 8.6 Verejná súťaž

Pre prípad predaja Nehnutelností vecí vo Verejnej súťaži sa Zmluvné strany dohodli, že:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania Verejnej súťaže sa bude považovať jeden mesiac odo dňa vyhlásenia Verejnej súťaže,
- (b) za vyhlásenie Verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok Verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky,
- (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na Nehnutelnosti sa bude považovať návrh, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu alebo najrýchlejší termín jej úhrady, pričom Záložný veriteľ má právo určiť prioritu kritérií pre výber najvhodnejšieho návrhu,
- (d) minimálna kúpna cena sa stanoví podľa odseku 8.5 (*Priamy predaj*),
- (e) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na Nehnutelnosti s vybraným účastníkom Verejnej súťaže v stanovenom čase, Záložný veriteľ bude oprávnený Verejnú súťaž za rovnakých podmienok zopakovať,
- (f) Záložný veriteľ bude oprávnený Verejnú súťaž zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti vo Verejnej súťaži.

#### 8.7 Nižšia kúpna cena Nehnutelností

Ak sa Nehnutelnosti nepredajú za kúpnu cenu aspoň 80% Ocenenia:

- (a) v prípade priameho predaja alebo v prípade výkonu Záložného práva akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva do deväťdesiatich (90) kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu Záložného práva, alebo
  - (b) v prípade Verejnej súťaže najneskôr v druhom kole,
- Záložný veriteľ je oprávnený predat' Nehnutelnosti za zníženú kúpnu cenu.

### **8.8 Záväzok poskytovať informácie**

- (a) Záložný veriteľ sa zaväzuje:
  - (i) informovať Záložcu na jeho požiadanie raz za tridsať (30) dní o stave výkonu Záložného práva a o takých krokoch uskutočnených v súvislosti s výkonom Záložného práva, ktoré Záložný veriteľ považuje za podstatné, a
  - (ii) najneskôr do tridsiatich (30) dní po ukončení predaja Nehnutelností alebo ich časti poskytnúť Záložcovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Záložného práva a rozdelení výťažku z predaja.
- (b) Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak Záložný veriteľ bude informovať Záložcu spôsobom podľa tohto odseku 8.8 (*Záväzok poskytovať informácie*), bude platiť, že Záložný veriteľ náležite a v plnom rozsahu informoval Záložcu o priebehu výkonu Záložného práva pre účely § 151m ods. 7 Občianskeho zákonníka.

### **8.9 Záväzky Záložcu pri výkone Záložného práva**

- (a) Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon Záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom. Záložca v tomto smere najmä:
  - (i) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam a vykonanie akejkoľvek opravy/úpravy Nehnutelností za účelom uvedenia Nehnutelností do stavu schopného prevádzky, obnovenia opotrebenej alebo inak nespôsobilej časti Nehnutelností, vykonania opatrení potrebných na ochranu Nehnutelností, ocenenia Nehnutelností, a to na náklady Záložcu, alebo za účelom prehliadky Nehnutelností potenciálnymi kupujúcimi; a
  - (ii) strpí výkon Záložného práva a predloží Záložnému veriteľovi doklady a zmluvy, s ktorými disponuje, týkajúce sa Nehnutelností a výkonu Záložného práva, ktoré si Záložný veriteľ vyžiada, a tiež zabezpečí predloženie takých dokladov a zmlúv tretími osobami, ktoré nimi disponujú.
- (b) Záložca je povinný umožniť a strpieť uspokojenie Zabezpečených pohľadávok výkonom Záložného práva i v prípade, ak bude ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok premlčaná.

### **8.10 Použitie výnosov**

Akékoľvek peňažné prostriedky obdržané Záložným veriteľom podľa tejto Zmluvy ním budú bez zbytočného odkladu použité v súlade s príslušnými ustanoveniami Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku z predaja Nehnutelností, ktorá prevyšuje Zabezpečené pohľadávky a nevyhnutné a účelne vynaložené náklady a výdavky Záložného veriteľa v

súvislosti s výkonom Záložného práva s výnimkou prípadu, ak budú právne predpisy ustanovovať inak.

## **9. Odškodnenie, výdavky a náklady**

### **9.1 Odškodnenie**

Záložca sa zaväzuje, že odškodní Záložného veriteľa za škody, náklady, nároky, súdne žaloby, straty a/alebo výdavky, ktoré vznikli alebo vzniknú Záložnému veriteľovi vo vzťahu k tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy ako dôsledok nesplnenia a/alebo vadného alebo oneskoreného splnenia Záložcom ktoréhokoľvek jeho záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy. V najširšom rozsahu prípustnom podľa slovenského práva pretrvá záväzok na odškodnenie podľa tohto odseku 9.1 (*Odškodnenie*) aj po skončení účinnosti tejto Zmluvy.

### **9.2 Výdavky a náklady**

Záložca zaplatí alebo zabezpečí úhradu všetkých správnych poplatkov, daní a iných poplatkov splatných v súvislosti s dohodnutím a udržiavaním v platnosti a účinnosti tejto Zmluvy a vznikom a výkonom Záložného práva. Záložca sa ďalej zaväzuje zaplatiť Záložnému veriteľovi (alebo jeho nástupcom alebo postupníkom) alebo zabezpečiť Záložnému veriteľovi (alebo jeho nástupcom alebo postupníkom) úhradu všetkých nákladov, výdavkov a iných súm, ktoré mu vzniknú v súvislosti so zriadením, vznikom, zachovaním, ochranou a výkonom Záložného práva, a uzavretím tejto Zmluvy, jej zmenami, zachovaním jej platnosti a účinnosti, a jej výkonom, pokiaľ takéto náklady a výdavky nebudú uspokojené z predaja Nehnutelností.

## **10. Záverečné ustanovenia**

### **10.1 Žiadne záväzky Záložného veriteľa**

Záložný veriteľ uzatvorením tejto Zmluvy nepreberá žiadny zo záväzkov Záložcu súvisiacich s Nehnutelnosťami, ktorými zostáva naďalej byť viazaný Záložca.

### **10.2 Doručovanie**

(a) Všetky oznámenia v akejkoľvek forme, ktoré sa doručujú podľa tejto Zmluvy, budú písomné a budú sa doručovať (i) doporučeným listom, (ii) kuriérom (s potvrdením prijatia) alebo (iii) osobne a budú zaslané na tieto adresy:

(i) Záložcovi:

**INLOGIS VII s. r. o.**

Karadžičova 12

Bratislava 821 08

Tel: +421 2 5830 3030

Do rúk: pán František Rác

(ii) Záložnému veriteľovi:

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**

Tomášikova 48

Bratislava 832 37

Tel: + 421 2 4862 5432

Do rúk: pán Róbert Herbec, Dlhové kapitálové trhy

alebo na takú inú adresu, alebo k rukám takej osoby, ktorú adresát určí pre účely tejto Zmluvy predchádzajúcim oznámením odosielateľovi/om.

- (b) Všetky oznámenia zaslané v súlade s týmto článkom sa považujú za účinne doručené okamihom ich skutočného doručenia adresátovi, avšak s tým, že oznámenie, ktoré by inak nadobudlo účinnosť v deň, ktorý nie je Pracovným dňom alebo po 16:00 (šestnásť) hod ktoréhokoľvek Pracovného dňa, nadobudne účinnosť až prvý bezprostredne nasledujúci Pracovný deň.

### **10.3 Platnosť a účinnosť**

Zmluva sa stane platnou a účinnou jej podpisom oboma Zmluvnými stranami a zostane platná a účinná v celom rozsahu až do splnenia všetkých Zabezpečených pohľadávok. Záložné právo vznikne dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení jeho vkladu do katastra nehnuteľností.

### **10.4 Rozhodné právo**

Zmluva a jej výklad sa riadi slovenským právom.

### **10.5 Riešenie sporov**

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane všetkých sporov o jej existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jej zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo súvisiace s ňou budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté v konaní pred všeobecným súdom Slovenskej republiky.

### **10.6 Nástupcovia a postupníci**

Záložca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa oprávnený postúpiť alebo previesť žiadne zo svojich práv či záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy, či už v plnom rozsahu alebo čiastočne. Záložný veriteľ je oprávnená postúpiť alebo previesť akékoľvek zo svojich práv či záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy, či už v plnom rozsahu alebo čiastočne, v súlade s Emisnými podmienkami a Zmluvou s agentom pre zabezpečenie.

### **10.7 Opravné prostriedky a vzdanie sa práv**

Neuplatnenie ani oneskorené uplatnenie Záložného práva alebo akéhokoľvek iného práva alebo opravných prostriedkov podľa Zmluvy zo strany Záložného veriteľa nebude mať účinky vzdania sa práva na ich uplatnenie a akékoľvek jednotlivé alebo čiastočné uplatnenie Záložného práva alebo akéhokoľvek iného práva alebo opravného prostriedku nebude prekážkou pre akékoľvek ďalšie alebo iné ich uplatnenie alebo uplatnenie akéhokoľvek iného práva alebo opravného prostriedku. Záložné právo alebo akékoľvek iné právo alebo opravný prostriedok podľa Zmluvy je možné si uplatniť súbežne a nevylučujú žiadne práva a opravné prostriedky upravené právnymi predpismi.

### **10.8 Záložný veriteľ má právo konať**

Ak Záložca opomenie plniť akýkoľvek svoj záväzok podľa tejto Zmluvy napriek písomnej výzve Záložného veriteľa s poskytnutím primeranej lehoty na plnenie, Záložný veriteľ má právo, nie však povinnosť, v plnom rozsahu povolenom príslušnými právnymi predpismi plniť alebo zaistiť plnenie takýchto záväzkov a náklady a výdavky, ktoré vzniknú Záložnému veriteľovi v súvislosti s takýmto plnením, bude niest' Záložca v súlade s článkom 9 (*Odškodnenie, výdavky a náklady*).

### **10.9 Čiastočná neplatnosť**

Pokiaľ niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.



### 10.10 Súbežné uplatnenie práv

Práva Záložného veriteľa podľa Zmluvy sú kumulatívne vo vzťahu k inému zabezpečeniu Zabezpečených pohľadávok alebo ich časti. Záložný veriteľ môže využiť svoje právo na základe akéhokoľvek zabezpečenia na uspokojenie takých pohľadávok spôsobom a v poradí, aké bude Záložný veriteľ považovať za najlepšie. Práva Záložného veriteľa upravené v tejto Zmluve alebo iných Zabezpečených dokumentoch možno uplatniť súbežne a nevylučujú žiadne práva, ktoré Záložnému veriteľovi priznávajú právne predpisy.

### 10.11 Zmeny Zmluvy

Všetky dodatky a ďalšie zmeny tejto Zmluvy musia byť v písomnej forme a podpísané každou zo Zmluvných strán. To isté platí pre vzdanie sa požiadavky písomnosti.

### 10.12 Rovnopisy

Táto Zmluva bola vyhotovená a podpísaná v šiestich (6) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán dostane dva (2) rovnopisy a dva (2) rovnopisy budú použité pre účely vkladu Záložného práva do príslušného katastra nehnuteľností.

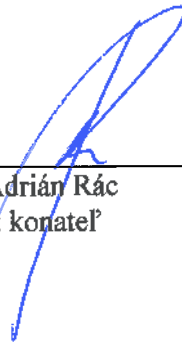
Na dôkaz toho pripájajú oprávnení zástupcovia Zmluvných strán v deň uvedený na prvej strane Zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

INLOGIS VII s. r. o. ako Záložca

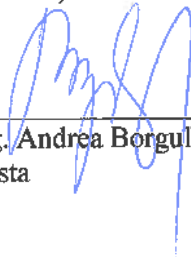


Meno: Mgr. Marcel Sedlák  
Funkcia: konateľ

Meno: Adrián Rác  
Funkcia: konateľ



Slovenská sporiteľňa, a.s. ako Záložný veriteľ



Meno: JUDr. Ing. Andrea Borgul'ová  
Funkcia: prokurista



Meno: Mgr. Vladimír Krno  
Funkcia: prokurista



## Príloha č. 1 Nehnutelnosti

### Pozemky

<b>Číslo listu vlastníctva:</b>		3329
<b>Katastrálne územie:</b>		Petržalka
<b>Obec:</b>		Bratislava m.č. Petržalka
<b>Okres:</b>		Bratislava V
<b>Parcela č.</b>	<b>Výmera (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Druh pozemku</b>
5354/20	35 970	ostatné plochy
5355	8 165	záhrady
5353/33	12 216	zastavané plochy a nádvoría
5353/50	954	zastavané plochy a nádvoría
5353/88	4 154	zastavané plochy a nádvoría
5353/87	7 719	zastavané plochy a nádvoría
5221/28	2 087	ostatné plochy

11. augusta 2014

**Dodatok č. 1**  
**k Zmluve o zriadení záložného práva**  
**k nehnuteľným veciam**

vo vzťahu k dlhopisom s pevnou úrokovou sadzbou  
splatným v roku 2019

ISIN: SK 4120010166, séria 01  
emitenta HB Reavis Finance SK s. r. o.

medzi spoločnosťami

**INLOGIS VII s. r. o.**  
ako Záložcom

a

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
ako Záložným veriteľom

Tento  **Dodatok č. 1 k zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam** (ďalej len „**Dodatok č. 1**“) sa uzatvára dňa 11. augusta 2014 medzi spoločnosťami:

- (1) **INLOGIS VII s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, IČO: 35 939 672, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 36370/B ako záložcom (ďalej len „**Záložca**“), a
- (2) **Slovenská sporiteľňa, a.s.**, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 601/B ako záložným veriteľom (ďalej len „**Záložný veriteľ**“).

**Vzhľadom na to, že:**

- (A) Dňa 31. júla 2014 uzatvorili Záložca a Záložný veriteľ zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam (ďalej len „**Záložná zmluva**“), na základe ktorej Záložca zriadil v prospech Záložného veriteľa záložné právo k Nehnuteľnostiam.
- (B) Zmluvné strany (ako je tento pojem definovaný nižšie) sa dohodli na zmene určitých podmienok Záložnej zmluvy, pričom podmienky tejto dohody sú detailnejšie uvedené nižšie.

**Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:**

## **1. Definície**

### **1.1. Definície**

Nižšie uvedené pojmy majú význam uvedený v tomto odseku 1.1 (*Definície*).

„**Dodatok č. 1**“ znamená tento dodatok č. 1 k Záložnej zmluve.

„**Zmluvné strany**“ znamená Záložca a Záložný veriteľ a „**Zmluvná strana**“ znamená ktoréhokoľvek z nich.

### **1.2. Pojmy nedefinované v tomto Dodatku č. 1**

Všetky pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Dodatku č. 1 (vrátane úvodných ustanovení), majú, pokiaľ nie je v tomto Dodatku č. 1 uvedené inak, význam uvedený v Záložnej zmluve.

### **1.3. Výklad a odkazy**

Ak z kontextu nevyplýva niečo iné, v Dodatku č. 1:

- (a) nadpisy slúžia výlučne pre uľahčenie orientácie v texte a nemajú vplyv na výklad tohto Dodatku č. 1,
- (b) slová v jednotnom čísle zahŕňajú množné číslo a naopak,
- (c) odkaz na akúkoľvek zmluvnú stranu akéhokoľvek dokumentu zahŕňa nástupcov a postupníkov takej zmluvnej strany,
- (d) akýkoľvek odkaz na článok, odsek alebo prílohu je odkazom na článok, odsek alebo prílohu tohto Dodatku č. 1, pričom každá príloha je neoddeliteľnou súčasťou tohto Dodatku č. 1,
- (e) odkaz na zákon alebo právny predpis sa bude vykladať ako odkaz na zákon alebo právny predpis v ich platnom a účinnom znení, a
- (f) odkaz na Dlhopisy, Záložnú zmluvu, tento Dodatok č. 1, akýkoľvek iný Zabezpečený dokument, akúkoľvek inú zmluvu alebo dokument sa bude vykladať ako odkaz na

Dlhopisy, Záložnú zmluvu, tento Dodatok č. 1, akýkoľvek iný Zabezpečený dokument a akýkoľvek inú zmluvu alebo dokument v ich platnom znení, ak nie je v tomto Dodatku č. 1 uvedené inak.

## 2. Zmeny Záložnej zmluvy

### 2.1. Zmeny definícií v odseku 1.1 Záložnej zmluvy

- (a) V odseku 1.1 (*Definície*) Záložnej zmluvy sa dopĺňa nová definícia „HBRM“ s nasledovným znením:

*„,HBRM“ znamená spoločnosť HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, IČO: 31 381 120, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 89297/B;“.*

- (b) V odseku 1.1 (*Definície*) Záložnej zmluvy sa dopĺňa nová definícia „Povolená nájomná zmluva 1“ s nasledovným znením:

*„,Povolená nájomná zmluva 1“ znamená zmluvu o nájme uzatvorenú dňa 20. júla 2010 pôvodne medzi spoločnosťou HBRM ako prenajímateľom a spoločnosťou ISPA, spol. s r.o., so sídlom Kopčianska 92, 851 01 Bratislava, IČO: 31 328 717, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 3171/B ako nájomcom, v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 1. augusta 2012, dodatku č. 2 zo dňa 1. apríla 2013 a dodatku č. 3 zo dňa 12. júna 2014, predmetom ktorej je odplatený nájom časti Pozemku 5221/28 za účelom umiestnenia 5 ks reklamného zariadenia typu billboard s rozmermi výlepovej plochy 5,1x2,4 m a 1 ks reklamného zariadenia typu bigboard s rozmermi výlepovej plochy 10 x4 m;“.*

- (c) V odseku 1.1 (*Definície*) Záložnej zmluvy sa dopĺňa nová definícia „Povolená nájomná zmluva 2“ s nasledovným znením:

*„,Povolená nájomná zmluva 2“ znamená zmluvu o reklamných plochách uzatvorenú dňa 30. júna 2009 pôvodne medzi spoločnosťou HBRM ako prenajímateľom a spoločnosťou Akzent Media spol. s r.o., so sídlom Ivánska cesta 2/D, 821 04 Bratislava, IČO: 00 895 628, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 237/B, ktorej právnym nástupcom je spoločnosť Akzent BigBoard, a.s., so sídlom Ivánska cesta 2D, 821 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 44 540 957, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 4670/B, ako nájomcom, v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 21. decembra 2009, dodatku č. 2 zo dňa 31. decembra 2010, dodatku č. 3 zo dňa 1. septembra 2011, dodatku č. 4 zo dňa 29. decembra 2011, dodatku č. 5 zo dňa 30. apríla 2012 a dodatku č. 6 zo dňa 2. januára 2014, predmetom ktorej je umožnenie umiestnenia 1 ks reklamného zariadenia typu bigboard na Pozemku 5221/28;“.*

- (d) V odseku 1.1 (*Definície*) Záložnej zmluvy sa dopĺňa nová definícia „Povolené nájomné zmluvy“ s nasledovným znením:

*„,Povolené nájomné zmluvy“ znamená Povolenú nájomnú zmluvu 1 a Povolenú nájomnú zmluvu 2;“.*

- (e) V odseku 1.1 (*Definície*) Záložnej zmluvy sa dopĺňa nová definícia „Pozemok 5221/28“ s nasledovným znením:

*„,Pozemok 5221/28“ znamená pozemok s parcelným číslom 5221/28, o výmere 2 087 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka a je zapísaný na liste vlastníctva č. 3329 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;“.*

- (f) Definícia „Právo tretej osoby“ uvedená v odseku 1.1 (*Definície*) Záložnej zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:

*„Právo tretej osoby“ znamená akékoľvek záložné právo, zabezpečovací prevod práva, prevod s dojednaním o spätnej kúpe, zádržné právo, vecné bremeno, právo nájmu, zabezpečenie formou výhrady vlastníckeho práva ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok, s výnimkou:*

- (a) *Iných práv k Nehnutelnostiam zriadených v prospech vlastníkov Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehnutelnostiach v súvislosti týmito Inžinierskymi sieťami alebo Komunikáciami, a*
- (b) *práv nájomcov na základe Povolených nájomných zmlúv;“.*

## **2.2. Doplnenie vyhlásení a ubezpečení v odseku 5.1 Záložnej zmluvy**

- (a) V odseku 5.1 (*Vyhlásenia a ubezpečenia*) Záložnej zmluvy sa za písmeno (c) dopĺňa nové písmeno (d) s nasledovným znením:

*„(d) Povolené nájomné zmluvy obmedzujú vlastníctvo Nehnutelností výlučne v rozsahu stanovenom právami a povinnosťami vyplývajúcimi z Povolenej nájomnej zmluvy 1 a Povolenej nájomnej zmluvy 2 tak ako sú uvedené v odseku 1.1 (*Definície*), pričom (i) platnosť Povolenej nájomnej zmluvy 1 sa končí dňa 31. augusta 2015 a (ii) Povolená nájomná zmluva 2 umožňuje prenajímateľovi ukončiť Povolenú nájomnú zmluvu 2 výpoveďou s dvojmesačnou výpovednou lehotou bez udania dôvodu,“.*

- (b) Doterajšie písmená (d) až (k) v odseku 5.1 (*Vyhlásenia a ubezpečenia*) Záložnej zmluvy sa označujú ako písmená (e) až (l).

## **2.3. Doplnenie záväzkov Záložcu v odseku 6.1 Záložnej zmluvy**

- (a) V písmene (g) odseku 6.1 (*Záväzky Záložcu*) Záložnej zmluvy sa za bod (i) dopĺňa nový bod (ii) s nasledovným znením:

*„(ii) neuzatvorí žiadny ďalší dodatok ku ktorejkoľvek z Povolených nájomných zmlúv,“.*

- (b) Doterajšie body (ii) až (iii) v písmene (g) odseku 6.1 (*Záväzky Záložcu*) Záložnej zmluvy sa označujú ako body (iii) až (iv).

## **3. Záverečné ustanovenia**

### **3.1. Vzťah Dodatku č. 1 k Záložnej zmluve**

- (a) Tento Dodatok č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť Záložnej zmluvy.
- (b) Ustanovenia Záložnej zmluvy, ktoré sa nezmenili, nevynechali alebo nenahradili podľa článku 2 (*Zmeny Záložnej zmluvy*) tohto Dodatku č. 1, zostávajú nezmenené.

### **3.2. Platnosť a účinnosť**

Tento Dodatok č. 1 nadobúda platnosť a účinnosť dňom jeho podpísania oboma Zmluvnými stranami.

### 3.3. Náklady a výdavky

Záložca je povinný zaplatiť Záložnému veriteľovi všetky náklady a výdavky (vrátane nákladov právneho zastúpenia), ktoré Záložnému veriteľovi vznikli v súvislosti s dojednávaním, vypracovaním a uzavretím tohto Dodatku č. 1.

### 3.4. Rozhodné právo

Dodatok č. 1 a jeho výklad sa riadi slovenským právom.

### 3.5. Riešenie sporov


Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Dodatku č. 1 alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Dodatku č. 1 alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté v konaní pred všeobecným súdom Slovenskej republiky.


### 3.6. Rovnopisy

Tento Dodatok č. 1 bol vyhotovený a podpísaný v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán dostane dva (2) rovnopisy.

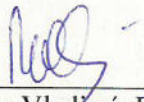
Na dôkaz toho pripájajú oprávnení zástupcovia Zmluvných strán vyššie uvedeného dňa k tomuto Dodatku č. 1 svoje vlastnoručné podpisy.


INLOGIS VII s. r. o. ako Záložca

  
Meno: Mgr. Marcel Sedlák  
Funkcia: konateľ

  
Meno: Adrián Rác  
Funkcia: konateľ

Slovenská sporiteľňa, a.s. ako Záložný veriteľ

  
Meno: RNDr. Vladimír Polhorský, PhD.  
Funkcia: prokurista

  
Meno: Ing. Tomáš Pavlák  
Funkcia: prokurista

**Príloha č. 7: Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom II**



31. júla 2014

# **Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam**

vo vzťahu k dlhopisom s pevnou úrokovou sadzbou  
splatným v roku 2019  
ISIN: SK 4120010166, séria 01  
emitenta HB Reavis Finance SK s. r. o.

medzi spoločnosťami

**INLOGIS V s. r. o.**  
ako Záložcom

a

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
ako Záložným veriteľom

## Obsah

	<b>Strana</b>
1. Definiácie a výklad .....	1
2. Zriadenie Záložného práva .....	4
3. Účinnosť (vznik) Záložného práva .....	4
4. Zánik Záložného práva .....	5
5. Vyhlásenia a ubezpečenia .....	6
6. Záväzky Záložcu .....	7
7. Osobitné ustanovenia .....	8
8. Výkon Záložného práva .....	11
9. Odškodnenie, výdavky a náklady .....	14
10. Záverečné ustanovenia .....	14
<b>Príloha č. 1 Nehnutelnosti .....</b>	<b>17</b>

Táto zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára dňa 31. júla 2014 medzi spoločnosťami:

- (1) **INLOGIS V s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, IČO: 47 234 717, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 73942/B ako záložcom (ďalej len „**Záložca**“); a
- (2) **Slovenská sporiteľňa, a.s.**, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 601/B ako záložným veriteľom (ďalej len „**Záložný veriteľ**“).

**Vzhlľadom na to, že:**

- (A) Emitent (ako je definovaný nižšie) rozhodol o vydaní Dlhopisov (ako sú definované nižšie).
- (B) Emisné podmienky ustanovia, že záväzky Emitenta z Dlhopisov zabezpečí Záložca záložným právom na vybraný nehnuteľný majetok vo svojom výlučnom vlastníctve v prospech Záložného veriteľa ako Agenta pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach);
- (C) V súvislosti s Dlhopismi uzavreli Emitent, Záložný veriteľ ako Agent pre zabezpečenie a Záložca dňa 31. júla 2014 zmluvu s agentom pre zabezpečenie a vedľajšie dojednanie k nej (ďalej spolu len „**Zmluva s agentom pre zabezpečenie**“), na základe ktorej sa Záložca zaviazal zriadiť záložné právo v prospech Záložného veriteľa uzavretím záložnej zmluvy;
- (D) Záložný veriteľ na základe Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie bude ustanovený za Agenta pre zabezpečenie, a ako taký bude vo vzťahu k akémukoľvek peňažnému záväzku Emitenta z Emisných podmienok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov (ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach) (s výnimkou Agenta pre zabezpečenie v postavení Majiteľa Dlhopisov) spoločným a nerozdielnym veriteľom spoločne s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov (pričom však Majitelia Dlhopisov navzájom nie sú spoloční a nerozdielni veritelia).

**Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:**

## **1. Definície a výklad**

### **1.1 Definície**

Nižšie uvedené pojmy majú v Zmluve význam uvedený v tomto odseku 1.1 (*Definície*).

„**Budúca stavba**“ má význam uvedený v písm. (a) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Budúca zmluva**“ má význam uvedený v písm. (a) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Dlhopisy**“ znamená zabezpečené dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa, s pevnou úrokovou sadzbou, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 100.000,- EUR (slovom sto tisíc eur), splatné v roku 2019, s ISIN: SK 4120010166, séria 01, ktoré vydá Emitent v súlade s Emisnými podmienkami;

„**Dokumentácia k budúcej stavbe**“ má význam uvedený v písm. (c) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Emitent**“ znamená spoločnosť HB Reavis Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 241 420, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 84029/B;

„**Emisné podmienky**“ znamenajú emisné podmienky Dlhopisov, pričom návrh ich znenia bol predložený Emitentom Záložcovi pred podpisom tejto Zmluvy;

„**Iné práva**“ znamenajú „iné práva k pozemkom a stavbám“, tak ako je tento pojem definovaný v § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;

„**Inžinierske siete**“ znamenajú akékoľvek rozvody vody, kanalizácie, elektriny a plynu ako aj ich prípojky, teplovody, transformačné stanice, regulačné stanice a elektronické komunikačné siete a vedenia;

„**Katastrálny zákon**“ znamená zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov;

„**Komunikácie**“ znamenajú príjazdové a prístupové pozemné komunikácie vrátane chodníkov; pre vylúčenie pochybností, za Komunikácie sa nepovažujú parkoviská;

„**Nehuteľnosti**“ znamená nehnuteľné veci uvedené v Prílohe č.1 (*Nehuteľnosti*) tejto Zmluvy;

„**Občiansky zákonník**“ znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov;

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;

„**Ocenenie**“ znamená hodnotu Nehuteľností, ktorá vyplýva z aktuálneho ocenenia Nehuteľností vykonaného v súlade s Emisnými podmienkami pokiaľ také ocenenie nie je staršie ako stoosemdesiat (180) kalendárnych dní; ak je také ocenenie staršie alebo ho z akéhokoľvek dôvodu nebude mať Záložný veriteľ k dispozícii, Ocenenie znamená hodnotu Nehuteľností určenú na náklady Záložcu ktoroukoľvek zo spoločností pre ocenenie Nehuteľností uvedených v Emisných podmienkach vybranou Záložným veriteľom na tento účel;

„**Oznámenie**“ má význam uvedený v písm. (c) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Povinné osoby**“ znamená Emitenta a Záložcu a „**Povinná osoba**“ znamená ktoréhokoľvek z nich;

„**Pracovný deň**“ znamená deň, kedy je otvorený systém TARGET na zúčtovanie, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa podľa § 1 a § 2 zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a o pamätných dňoch, v znení neskorších predpisov, považuje za deň pracovného pokoja;

„**Právo tretej osoby**“ znamená akékoľvek záložné právo, zabezpečovací prevod práva, prevod s dojednaním o spätnej kúpe, zádržné právo, vecné bremeno, právo nájmu, zabezpečenie formou výhrady vlastníckeho práva ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok, s výnimkou Iných práv k Nehuteľnostiam zriadených v prospech vlastníkov Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehuteľnostiach v súvislosti týmito Inžinierskymi sieťami alebo Komunikáciami;

„**Verejná súťaž**“ má význam uvedený v odseku 8.3 (*Spôsob výkonu Záložného práva*);

„**Zabezpečené dokumenty**“ znamená Dlhopisy, Emisné podmienky, Zmluvu s agentom pre zabezpečenie a túto Zmluvu a „**Zabezpečený dokument**“ znamená ktorýkoľvek z nich;

„**Zabezpečené pohľadávky**“ znamená všetky súčasné a budúce podmienené a nepodmienené pohľadávky Záložného veriteľa voči Povinným osobám alebo ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov voči Povinným osobám, ktoré Záložnému veriteľovi vznikli alebo môžu kedykoľvek vzniknúť na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom, a vrátane nasledovných pohľadávok:

- (a) pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty Dlhopisov až do celkovej výšky 30.000.000,- EUR (slovom tridsať miliónov eur) a úrokových výnosov z Dlhopisov,
- (b) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu (i) úrokov z omeškania alebo poplatkov z meškania, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (ii) zmluvných pokút a iných sankčných platieb, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (iii) nákladov spojených s výkonom Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi alebo na základe právnych predpisov, a to najmä nákladov rozhodcovského alebo súdneho konania, vrátane nákladov spojených s výkonom rozhodnutí vydaných v uvedených konaniach, a (iv) nákladov spojených s výkonom Záložného práva zriadeného podľa tejto Zmluvy,
- (c) (i) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (ii) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (iii) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku porušenia záväzkov Povinných osôb zo Zabezpečených dokumentov, (iv) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť z dôvodu odstúpenia od Zabezpečených dokumentov alebo ich vypovedania, alebo z titulu bezdôvodného obohatenia, náhrady škody alebo iných obdobných platieb splatných na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom, a (v) na úhradu akýchkoľvek iných súm splatných v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, a
- (d) súčasných a budúcich pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi z titulu tejto Zmluvy, vrátane pohľadávok vzniknutých v súvislosti s uzavretím tejto Zmluvy a jej dodatkov, udržiavaním tejto Zmluvy v platnosti a účinnosti, porušením záväzkov Záložcu z tejto Zmluvy a zachovávaním platnosti práv Záložného veriteľa z tejto Zmluvy, ich výkonom a vymáhaním, vrátane nákladov vzniknutých v súvislosti s výkonom Záložného práva z tejto Zmluvy,

s tým, že za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností sú zabezpečenými pohľadávkami vždy pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ako aj pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ (v postavení Agentu pre zabezpečenie) spoločným a nerozdielnym veriteľom na základe Emisných podmienok;

„**Záložné právo**“ má význam uvedený v odseku 2.1 (*Zriadenie záložného práva*);

„**Zmluvné strany**“ znamená Záložcu a Záložného veriteľa a „**Zmluvná strana**“ znamená ktoréhokoľvek z nich.

## 1.2 Pojmy nedefinované v tejto Zmluve

Výrazy tu nedefinované, ktorým je prisudzovaný určitý význam v Emisných podmienkach, budú mať význam uvedený v nich, ak nevyplýva z kontextu ich použitia inak.

## 1.3 Výklad a odkazy

Ak z kontextu nevyplýva niečo iné, v Zmluve:

- (a) nadpisy slúžia výlučne pre uľahčenie orientácie v texte a nemajú vplyv na výklad tejto Zmluvy,
- (b) slová v jednotnom čísle zahŕňajú množné číslo a naopak,
- (c) odkaz na akúkoľvek zmluvnú stranu akéhokoľvek dokumentu zahŕňa nástupcov a postupníkov takej zmluvnej strany,
- (d) akýkoľvek odkaz na článok, odsek alebo prílohu je odkazom na článok, odsek alebo prílohu tejto Zmluvy, pričom každá príloha je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy,
- (e) odkaz na zákon alebo právny predpis sa bude vykladať ako odkaz na zákon alebo právny predpis v ich platnom a účinnom znení, a
- (f) odkaz na Dlhopisy, túto Zmluvu, akýkoľvek iný Zabezpečený dokument, akúkoľvek inú zmluvu alebo dokument sa bude vykladať ako odkaz na Dlhopisy, túto Zmluvu, akýkoľvek iný Zabezpečený dokument a akúkoľvek inú zmluvu alebo dokument v ich platnom znení, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.

## **2. Zriadenie Záložného práva**

### **2.1 Zriadenie Záložného práva**

Na účely zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušných ustanovení Katastrálneho zákona v prospech Záložného veriteľa záložné právo k Nehnutelnostiam, vrátane ich častí, úžitkov a príslušenstva (ďalej len „**Záložné právo**“). Záložné právo bude zabezpečovať Zabezpečené pohľadávky aj v prípade prijatia akýchkoľvek budúcich zmien a dodatkov k Dlhopisom, tejto Zmluve a ostatným Zabezpečených dokumentom.

### **2.2 Prijatie Záložného práva**

Záložný veriteľ týmto Záložné právo prijíma.

## **3. Účinnosť (vznik) Záložného práva**

### **3.1 Vznik Záložného práva k Nehnutelnostiam**

Záložné právo k Nehnutelnostiam vzniká vkladom Záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu Záložného práva.

### **3.2 Registračné povinnosti Záložcu**

Záložca sa zaväzuje:

- (a) do piatich (5) Pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy podať na príslušnom Okresnom úrade, katastrálny odbor návrh na vklad Záložného práva do katastra nehnuteľností a to so žiadosťou o urýchlené konanie o návrhu na vklad podľa ustanovení Katastrálneho zákona, spolu s potrebným počtom rovnopisov Zmluvy a všetkých ostatných dokumentov, ktoré sú potrebné a ktoré sa vyžadujú na účely právoplatného a účinného zriadenia Záložného práva,
- (b) bezodkladne po jeho potvrdení doručiť Záložnému veriteľovi kópiu návrhu na vklad Záložného práva potvrdeného príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom, o prijatí a zaplatení príslušného správneho poplatku,

- (c) do tridsiatich (30) dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, avšak nie neskôr ako jeden (1) Pracovný deň pred Dátumom emisie v zmysle Emisných podmienok, doručiť Záložnému veriteľovi výpis z listu vlastníctva týkajúci sa Nehnutelností a potvrdzujúci vklad Záložného práva v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnutelnostiam a akékoľvek iné skutočnosti, vyhlásenia, ubezpečenia a záväzky uvedené v tejto Zmluve, ktoré môžu byť na takom výpise uvedené,
- (d) urobiť riadne, úplne a včas akékoľvek ďalšie úkony, ktoré môže príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor požadovať na zabezpečenie platnosti a účinnosti Záložného práva, a
- (e) zaplatiť riadne, úplne a včas výdavky, náklady, notárske a iné poplatky spojené s uzatvorením tejto Zmluvy a so zriadením, vznikom, udržiavaním, ako aj akoukoľvek zmenou Záložného práva a jeho zápisom.

### **3.3 Splnomocnenie Záložného veriteľa na podanie návrhu na vklad**

Kedykoľvek po uzavretí tejto Zmluvy môže Záložný veriteľ podať návrh na vklad Záložného práva alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva na príslušnom Okresnom úrade, katastrálny odbor, k čomu ho Záložca týmto výslovne oprávňuje a splnomocňuje. V takom prípade sa neuplatnia záväzky Záložcu uvedené pod písmenami (a) a (b) odseku 3.2 Zmluvy (*Registračné povinnosti Záložcu*). Ak sa na podanie návrhu na vklad Záložného práva alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva Záložným veriteľom vyžaduje osobitné plnomocenstvo, Záložca sa zaväzuje udeliť takéto plnomocenstvo bezodkladne po doručení žiadosti Záložného veriteľa o udelenie takéhoto plnomocenstva Záložcovi. Záložný veriteľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať Záložcu o podaní návrhu na vklad tejto Zmluvy na príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva Záložným veriteľom.

## **4. Zánik Záložného práva**

### **4.1 Zánik Záložného práva**

- (a) Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do okamihu riadneho splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok v plnom rozsahu tak, že už nemôže vzniknúť žiadna zo Zabezpečených pohľadávok ani žiadna jej časť, alebo do okamihu, keď nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi na zánik záložného práva. V prípade zániku Záložného práva Záložný veriteľ na základe písomnej žiadosti Záložcu vystaví do desiatich (10) Pracovných dní potvrdenie o zániku Záložného práva.
- (b) V prípade, že k Dátumu emisie (tak ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach) nebudú vydané žiadne Dlhopisy, Záložný veriteľ na základe písomnej žiadosti Záložcu vystaví do desiatich (10) Pracovných dní Záložcovi listinu o vzdaní sa Záložného práva.

### **4.2 Výmaz Záložného práva**

Záložca sa zaväzuje podať návrh na výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po splnení podmienok uvedených v odseku 4.1 (*Zánik Záložného práva*). Náklady spojené s výmazom Záložného práva z katastra nehnuteľností, vrátane výmazu v dôsledku vzdaní sa Záložného práva Záložným veriteľom, hradí Záložca. Záložný veriteľ je povinný poskytnúť Záložcovi všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s výmazom Záložného práva z katastra nehnuteľností.

## 5. Vyhlásenia a ubezpečenia

### 5.1 Vyhlásenia a ubezpečenia

Záložca týmto vyhlasuje a ubezpečuje Záložného veriteľa, že:

- (a) Záložca:
  - (i) je spoločnosťou s ručením obmedzeným riadne založenou, vzniknutou a existujúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky a v súlade s ním vykonáva svoju podnikateľskú činnosť,
  - (ii) má neobmedzenú spôsobilosť na práva, povinnosti a právne úkony, najmä na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy, uskutočnenie všetkých právnych úkonov potrebných pre platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy a na vykonávanie všetkých práv a plnenie všetkých záväzkov z nej vyplývajúcich alebo s ňou súvisiacich, a
  - (iii) získal všetky potrebné povolenia, oprávnenia, schválenia, licencie a súhlasné vyjadrenia príslušných štátnych, verejných alebo iných orgánov alebo inštitúcií, príslušných orgánov Záložcu alebo tretích osôb na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy a na plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich (najmä na zriadenie Záložného práva) alebo s ňou súvisiacich, a tieto povolenia, oprávnenia, schválenia, licencie a súhlasné vyjadrenia sú v plnom rozsahu platné a účinné,
- (b) Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Nehnutelností, toto vlastnícke právo k nim nadobudol platne a účinne, je oprávnený s nimi nakladať v plnom rozsahu potrebnom na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy, na vykonávanie všetkých práv a plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich, ako aj na zriadenie Záložného práva,
- (c) k Nehnutelnostiam neexistujú žiadne Práva tretích osôb (s výnimkou Záložného práva zriadeného podľa tejto Zmluvy), Záložcovi nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by umožňovali vznik akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam, Záložca neuskutočnil žiadny úkon, na základe ktorého by akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam mohlo vzniknúť a ani neexistuje žiadna zmluva alebo dohoda, ktoré by mohli viesť k vzniku akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam,
- (d) Nehnutelnosti, ani akékoľvek právo s nimi spojené, nie sú predmetom žiadneho prebiehajúceho ani hroziaceho sporu, súdneho, rozhodcovského alebo správneho konania, ani žiadneho nároku vzneseného treťou osobou alebo nároku tretej osoby priznaného právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského tribunálu alebo rozhodnutím štátneho alebo iného orgánu verejnej správy,
- (e) Záložca neuskutočnil žiadne úkony, ktoré by mohli Záložnému veriteľovi zabrániť vo výkone alebo vymáhaní tejto Zmluvy alebo akýchkoľvek jej ustanovení alebo práv z nej vyplývajúcich, vo výkone alebo vymáhaní Záložného práva, alebo ktoré by mohli takýto výkon alebo takéto vymáhanie zo strany Záložného veriteľa akokoľvek obmedziť alebo sťažiť. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (f) žiadne nakladanie Záložcu s Nehnutelnosťami nie je možné považovať za prevod Nehnutelností alebo ich časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu pre účely § 151md(f) Občianskeho zákonníka,



- (g) uzavretie Zmluvy, prevzatie záväzkov z nej vyplývajúcich a ich následné plnenie zo strany Záložcu nie je v rozpore
  - (i) s podmienkami akejkoľvek zmluvy alebo inej dohody, ktorých je Záložca zmluvnou stranou, alebo ktoré sú pre Záložcu záväzné,
  - (ii) so zakladateľskými dokumentmi, stanovami a inými korporátnymi dokumentmi alebo vnútornými predpismi Záložcu,
  - (iii) s právnymi predpismi alebo s ostatnými predpismi, nariadeniami alebo súdnymi alebo správными rozhodnutiami alebo rozhodnutiami obdobných orgánov (domácich alebo zahraničných),
- (h) všetky údaje a informácie predložené Záložcom alebo jeho poradcami Záložnému veriteľovi v súvislosti so Zmluvou a Nehnutelnosťami (vrátane ich stavu) sú úplné, správne a pravdivé a neexistujú žiadne skutočnosti alebo okolnosti, ktoré by neboli oznámené Záložnému veriteľovi a ktoré by mohli odovzdané informácie urobiť v akomkoľvek ohľade zavádzajúcimi, nesprávnymi alebo nepravdivými,
- (i) táto Zmluva bola riadne a v medziach ich oprávnenia podpísaná osobou alebo osobami oprávnenými konať a podpisovať v mene Záložcu, alebo osobou alebo osobami riadne splnomocnenými Záložcom, a predstavuje platný záväzok Záložcu vymáhateľný v súlade s platnými právnymi predpismi a jej podmienkami,
- (j) okamihom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu Záložného práva do katastra nehnuteľností vznikne v prospech Záložného veriteľa platné a účinné Záložné právo prvého poradía k Nehnutelnostiam vymáhateľné voči Záložcovi alebo akýmkoľvek tretím osobám v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a platnými právnymi predpismi,
- (k) Záložné právo nie je takej povahy, aby mohlo byť v akomkoľvek rozsahu vyhlásené za neplatné alebo neúčinné v konaní o odporovateľnosti právneho úkonu alebo v podobnom konaní.

Záložca berie na vedomie, že Záložný veriteľ uzatvára Zmluvu spoliehajúc sa v plnom rozsahu na každé jednotlivé vyhlásenie a ubezpečenie urobené Záložcom v tomto odseku 5.1 (*Vyhlásenia a ubezpečenia*) a na ich pravdivosť, úplnosť a správnosť.

## **6. Záväzky Záložcu**

### **6.1 Záväzky Záložcu**

Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) zabezpečí, aby každé vyhlásenie a ubezpečenie Záložcu podľa odseku 5.1 (*Vyhlásenia a ubezpečenia*) bolo počas celej doby účinnosti tejto Zmluvy vzhľadom na okolnosti existujúce v danom čase pravdivé, úplné a správne,
- (b) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, vznik, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon Záložného práva, alebo zachovanie, ochranu alebo výkon akýchkoľvek iných práv Záložného veriteľa udelených touto Zmluvou a v jej súvislosti právnymi predpismi, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva zo Zmluvy alebo z právnych predpisov,

- (c) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehnutelností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe Zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
- (d) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť na základe ktorej by mohlo dôjsť k ohrozeniu alebo sťaženiu nakladania s Nehnutelnosťami alebo by mohlo dôjsť k ohrozeniu alebo sťaženiu platnosti a vykonateľnosti Záložného práva,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu alebo výkon Záložného práva. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (f) s výnimkou výstavby Inžinierskych sietí alebo Komunikácií, neumožní tretej osobe na Nehnutelnostiach zriadenie stavby alebo iného diela pevne spojeného so zemou alebo umiestneného pod zemou, ktoré by bolo vo vlastníctve tejto tretej osoby,
- (g) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
  - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam veciam alebo akejkoľvek ich časti,
  - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkoľvek ich časti, alebo
  - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) vykoná úkony a poskytne súčinnosť (vrátane umožnenia prístupu Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám k Nehnutelnostiam) vo vzťahu k Nehnutelnostiam v rozsahu nevyhnutnom pre splnenie príslušných ustanovení Emisných podmienok a tejto Zmluvy, vrátane zabezpečenia ocenenia Nehnutelností.

## **7. Osobitné ustanovenia**

### **7.1 Rozdelenie Nehnutelností**

- (a) Záložné právo na Nehnutelnosti zriadené touto Zmluvou sa zriaďuje a vzťahuje aj na akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Nehnutelností, a to aj viacnásobne.
- (b) Záložca je oprávnený Nehnutelnosti rozdeliť geometrickým plánom za podmienky, že Záložné právo zostane plne zachované v zmysle tejto Zmluvy a Záložný veriteľ sa zaväzuje v tejto súvislosti poskytnúť Záložcovi na náklady Záložcu všetku potrebnú a požadovanú súčinnosť, najmä pre zápis geometrického plánu do katastra nehnuteľností.

## 7.2 Závazky vo vzťahu k Inžinierskym sieťam a Komunikáciám

Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) zabezpečí, aby v akejkoľvek zmluve, ktorou sa zriadi Iné právo k Nehnutelnostiam v prospech vlastníka (prípadne spoluvlastníkov) Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehnutelnostiach, bolo stanovené, že takýto vlastník (prípadne spoluvlastníci) berú na vedomie existenciu Záložného práva zriadeného touto Zmluvou a Záložca zabezpečí, aby bol umožnený prístup, napojenie a využitie Inžinierskych sietí a Komunikácií podľa okolností a podmienok stanovených ich vlastníkom, akémukoľvek nadobúdateľovi Nehnutelností, pri výkone Záložného práva podľa tejto Zmluvy, pričom podmienky stanovené vlastníkom (prípadne spoluvlastníkmi) Inžinierskych sietí alebo Komunikácií musia byť v danom čase trhovo obvyklé a nediskriminačné,
- (b) nebude akokoľvek brániť alebo sťažovať výkon Záložného práva Záložným veriteľom podľa tejto Zmluvy z titulu, že je vlastníkom alebo spoluvlastníkom Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehnutelnostiach sám Záložca, vrátane že umožní prístup, napojenie a využitie Inžinierskych sietí a Komunikácií, podľa okolností, akémukoľvek nadobúdateľovi Nehnutelností, pri výkone Záložného práva podľa tejto Zmluvy, v obdobnom rozsahu a za obdobných podmienok ako má sám Záložca,
- (c) vyvinie maximálne úsilie, aby boli Inžinierske siete (s výnimkou prípojok na tieto siete a Inžinierskych sietí, ku ktorým bolo zapísané Iné právo do katastra nehnuteľností pred uzatvorením tejto Zmluvy) a Komunikácie (s výnimkou vjazdov z Komunikácií a účelových komunikácií) na Nehnutelnostiach bezodkladne po ich skolaudovaní odovzdané osobám, ktoré v rámci svojho predmetu činnosti tieto bežne prevádzkujú alebo spravujú, a to konkrétne pre vodovodné a kanalizačné rozvody Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., elektrické rozvody (vedenie VN a NN): Západoslovenská distribučná, a.s. a/alebo Západoslovenská energetika, a.s., plynovodné prípojky: SPP - distribúcia, a.s., elektronické komunikačné siete: licencovaný poskytovateľ elektronických komunikačných služieb a/alebo elektronických komunikačných sietí a Komunikácií: Mestská časť Bratislava-Petržalka, Hlavné mesto SR Bratislava,
- (d) bude po skončení každého účtovného polroka, najneskôr však do 31. marca a 30. septembra a inak kedykoľvek o to Záložný veriteľ vopred písomne požiada, písomne informovať Záložného veriteľa o rozsahu a stave (i) vecných bremien, (ii) projektovej dokumentácie, (iii) povolení a (iv) výstavby vo vzťahu k Inžinierskym sieťam a Komunikáciám na Nehnutelnostiach, a to vždy len v rozsahu nad rámec informácií, ktoré boli poskytnuté Záložnému veriteľovi pri plnení predchádzajúcich informačných povinností v súlade s týmto písmenom Zmluvy,
- (e) po predchádzajúcej písomnej výzve bez zbytočného odkladu (do piatich (5) Pracovných dní od doručenia oznámenia) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám uskutočniť obhliadku výstavby Inžinierskych sietí a Komunikácií. Záložný veriteľ a ním určené osoby sú povinné rešpektovať na stavenisku príslušné všeobecne záväzné predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a s tým súvisiace pokyny stavbyvedúceho a ním určených oprávnených osôb. Po príchode na stavenisko sa Záložný veriteľ a ním určené osoby ohlásia stavbyvedúcemu a obhliadku vykonávajú v súlade s určenými bezpečnostnými pravidlami pohybu po stavenisku.

### 7.3 Záložné právo k Budúcej stavbe

- (a) Záložca sa zaväzuje uzatvoriť so Záložným veriteľom zmluvu o zriadení záložného práva k akejkoľvek stavbe, ktorá sa zapisuje do katastra nehnuteľností a ktorú Záložca, zriadi na Nehnuteľnostiach, vrátane akýchkoľvek a všetkých jej častí a pomocných priestorov, nie však Inžinierskych sietí a Komunikácií (ďalej len „**Budúca stavba**“) na účely zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečených pohľadávok, pričom v takom prípade sa za Zabezpečené dokumenty bude považovať aj daná zmluva (ďalej len „**Budúca zmluva**“). Budúca zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka vo forme a s obsahom, ktoré budú v zásade neodlišujúce sa od ustanovení tejto Zmluvy.
- (b) Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že záložné právo v prospech Záložného veriteľa, ktoré bude zriadené Budúcou zmluvou, sa v zmysle Budúcej zmluvy zriadi a bude vzťahovať aj na akékoľvek rozostavané byty a rozostavané nebytové priestory, ktoré vzniknú na Budúcej stavbe, a ktoré môžu byť zapísané do katastra nehnuteľností a môžu k nim byť zriadené záložné práva.
- (c) Záložca bezodkladne, najneskôr však do desiatich (10) Pracovných dní, oznámi Záložnému veriteľovi skutočnosť, že výstavba akejkoľvek Budúcej stavby je v takom stave, že je podľa názoru Záložcu (konajúc s odbornou starostlivosťou) zrejme stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia Budúcej stavby a že takáto rozostavaná Budúca stavba je spôsobilá byť zapísaná do katastra nehnuteľností a môže k nej byť zriadené záložné právo (ďalej len „**Oznámenie**“). Záložca je povinný do štyridsiatich (40) Pracovných dní odo dňa zaslania Oznámenia podľa predchádzajúcej vety doručiť Záložnému veriteľovi príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom, overený geometrický plán so zameraním Budúcej stavby a znalecký posudok o stupni rozostavanosti Budúcej stavby (ďalej len „**Dokumentácia k budúcej stavbe**“). Ak Záložca nepredloží Dokumentáciu k budúcej stavbe Záložnému veriteľovi v súlade s predchádzajúcou vetou, Záložný veriteľ je oprávnený samostatne si zabezpečiť vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe, a to na náklady Záložcu, pričom Záložca je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi akúkoľvek súčinnosť potrebnú pre vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe.
- (d) Záložný veriteľ má právo písomne vyzvať Záložcu, aby po doručení Oznámenia a Dokumentácie k budúcej stavbe uzatvoril Budúcu zmluvu. Záložca je povinný uzatvoriť Budúcu zmluvu vo forme a s obsahom v zmysle písm. (a) tohto odseku 7.3. (*Záložné právo k Budúcej stavbe*) so Záložným veriteľom do desiatich (10) Pracovných dní odo dňa doručenia návrhu Budúcej zmluvy, ktorej prílohou bude Dokumentácia k budúcej stavbe. Budúca zmluva musí byť podpísaná osobou (osobami) oprávnenou konať a podpisovať v mene (alebo za) Záložcu. Záložný veriteľ môže predložiť výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy kedykoľvek do 31. decembra 2020, najneskôr však do okamihu riadneho splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok.
- (e) Pokiaľ Záložný veriteľ nezávisle zistí, že akákoľvek Budúca stavba spĺňa podmienky na zápis do katastra nehnuteľností ako rozostavená budova bez toho, aby bol o tom informovaný Záložcom podľa písm. (c) tohto odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*), Záložný veriteľ je oprávnený vyzvať Záložcu k uzavretiu Budúcej zmluvy. Záložca je v takom prípade povinný uzatvoriť Budúcu zmluvu v súlade s písm. (a) a (d) tohto odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*), pričom lehota na uzatvorenie Budúcej zmluvy je desať (10) Pracovných dní odo dňa, kedy Záložný veriteľ predloží Záložcovi návrh Budúcej zmluvy, ktorej prílohou bude Dokumentácia k budúcej stavbe. Budúca zmluva musí byť podpísaná osobou (osobami) oprávnenou konať a podpisovať v mene (alebo za) Záložcu. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že na

účely uzatvorenia Budúcej zmluvy podľa tohto písm. (e) je Záložný veriteľ oprávnený samostatne si zabezpečiť vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe, a to na náklady Záložcu, pričom Záložca je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi akúkoľvek súčinnosť potrebnú pre vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe.

- (f) Záložca po predchádzajúcej písomnej výzve bez zbytočného odkladu (do piatich (5) Pracovných dní od doručenia oznámenia) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám uskutočniť obhliadku Budúcej stavby. Záložný veriteľ a ním určené osoby sú povinné rešpektovať na stavenisku príslušné všeobecne záväzné predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a s tým súvisiace pokyny stavbyvedúceho a ním určených oprávnených osôb. Po príchode na stavenisko sa Záložný veriteľ a ním určené osoby ohlásia stavbyvedúcemu a obhliadku vykonajú v súlade s určenými bezpečnostnými pravidlami pohybu po stavenisku.
- (g) Ak Záložný veriteľ písomne požiada Záložcu, Záložca vyhotoví a doručí Záložnému veriteľovi bez zbytočného odkladu a v čase primeranom na ich prípravu a vyhotovenia, ním požadované informácie a dokumentáciu týkajúcu sa Budúcej stavby.

## **8. Výkon Záložného práva**

### **8.1 Právo na výkon Záložného práva**

- (a) Ak Povinné osoby nezaplatia ktorúkoľvek zo Zabezpečených pohľadávok riadne, úplne a včas a zároveň nastanú okolnosti, za ktorých je Záložný veriteľ na základe Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie oprávnený alebo povinný začať s výkonom Záložného práva, je Záložný veriteľ oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatným a nezaplateným Zabezpečeným pohľadávkam výkonom Záložného práva k Nehnutelnostiam.
- (b) Pre účely uplatňovania § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť Nehnutelností považuje za individuálny a samostatný záloh.

### **8.2 Začatie výkonu Záložného práva**

Záložný veriteľ je oprávnený začať výkon Záložného práva na všetky alebo na ktorúkoľvek zo založených Nehnutelností za účelom uspokojenia všetkých alebo akejkoľvek časti Zabezpečených pohľadávok. Záložný veriteľ má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.

### **8.3 Spôsob výkonu Záložného práva**

Záložný veriteľ môže v rámci výkonu Záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky ktorýmkoľvek z nasledujúcich spôsobov podľa vlastného uváženia:

- (a) priamym predajom Nehnutelností akejkoľvek osobe podľa vlastného uváženia,
- (b) predajom Nehnutelností v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej len „**Verejná súťaž**“), alebo
- (c) akýmkoľvek iným spôsobom výkonu Záložného práva možným podľa právnych predpisov platných v čase začatia výkonu Záložného práva.

#### 8.4 Všeobecné pravidlá výkonu Záložného práva

- (a) Podmienky výkonu Záložného práva osobitne neupravené v ďalších odsekoch tohto článku 8 (*Výkon Záložného práva*) určí alebo dohodne Záložný veriteľ podľa vlastného uváženia.
- (b) Záložný veriteľ je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplataenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (c) Záložný veriteľ vynaloží primerané úsilie, aby sa Nehnutelnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnutelnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnutelností.
- (d) Záložca výslovne súhlasí a podriaďuje sa spôsobu a podmienkam výkonu Záložného práva dohodnutému v tejto Zmluve ako primeranému spôsobu výkonu Záložného práva, ktorý je plne v súlade so zásadami poctivého obchodného styku.

#### 8.5 Priamy predaj

V prípade priameho predaja Nehnutelností vecí môže Záložný veriteľ Nehnutelnosti predat' akejkoľvek tretej osobe, ktorú si Záložný veriteľ vyberie podľa vlastného uváženia, pričom sa Záložný veriteľ pri predaji zaväzuje dodržať, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 80% Ocenenia.

#### 8.6 Verejná súťaž

Pre prípad predaja Nehnutelností vecí vo Verejnej súťaži sa Zmluvné strany dohodli, že:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania Verejnej súťaže sa bude považovať jeden mesiac odo dňa vyhlásenia Verejnej súťaže,
- (b) za vyhlásenie Verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok Verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky,
- (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na Nehnutelnosti sa bude považovať návrh, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu alebo najrýchlejší termín jej úhrady, pričom Záložný veriteľ má právo určiť prioritu kritérií pre výber najvhodnejšieho návrhu,
- (d) minimálna kúpna cena sa stanoví podľa odseku 8.5 (*Priamy predaj*),
- (e) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na Nehnutelnosti s vybraným účastníkom Verejnej súťaže v stanovenom čase, Záložný veriteľ bude oprávnený Verejnú súťaž za rovnakých podmienok zopakovať,
- (f) Záložný veriteľ bude oprávnený Verejnú súťaž zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti vo Verejnej súťaži.

#### 8.7 Nižšia kúpna cena Nehnutelností

Ak sa Nehnutelnosti nepredajú za kúpnu cenu aspoň 80% Ocenenia:

- (a) v prípade priameho predaja alebo v prípade výkonu Záložného práva akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva do deväťdesiatich (90) kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu Záložného práva, alebo
  - (b) v prípade Verejnej súťaže najneskôr v druhom kole,
- Záložný veriteľ je oprávnený predat' Nehnutelnosti za zníženú kúpnu cenu.

### **8.8 Záväzok poskytovať informácie**

- (a) Záložný veriteľ sa zaväzuje:
  - (i) informovať Záložcu na jeho požiadanie raz za tridsať (30) dní o stave výkonu Záložného práva a o takých krokoch uskutočnených v súvislosti s výkonom Záložného práva, ktoré Záložný veriteľ považuje za podstatné, a
  - (ii) najneskôr do tridsiatich (30) dní po ukončení predaja Nehnutelností alebo ich časti poskytnúť Záložcovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Záložného práva a rozdelení výťažku z predaja.
- (b) Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak Záložný veriteľ bude informovať Záložcu spôsobom podľa tohto odseku 8.8 (*Záväzok poskytovať informácie*), bude platiť, že Záložný veriteľ náležite a v plnom rozsahu informoval Záložcu o priebehu výkonu Záložného práva pre účely § 151m ods. 7 Občianskeho zákonníka.

### **8.9 Záväzky Záložcu pri výkone Záložného práva**

- (a) Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon Záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom. Záložca v tomto smere najmä:
  - (i) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam a vykonanie akejkoľvek opravy/úpravy Nehnutelností za účelom uvedenia Nehnutelností do stavu schopného prevádzky, obnovenia opotrebenej alebo inak nespôsobilej časti Nehnutelností, vykonania opatrení potrebných na ochranu Nehnutelností, ocenenia Nehnutelností, a to na náklady Záložcu, alebo za účelom prehliadky Nehnutelností potenciálnymi kupujúcimi; a
  - (ii) strpí výkon Záložného práva a predloží Záložnému veriteľovi doklady a zmluvy, s ktorými disponuje, týkajúce sa Nehnutelností a výkonu Záložného práva, ktoré si Záložný veriteľ vyžiada, a tiež zabezpečí predloženie takých dokladov a zmlúv tretími osobami, ktoré nimi disponujú.
- (b) Záložca je povinný umožniť a strpieť uspokojenie Zabezpečených pohľadávok výkonom Záložného práva i v prípade, ak bude ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok premlčaná.

### **8.10 Použitie výnosov**

Akékoľvek peňažné prostriedky obdržané Záložným veriteľom podľa tejto Zmluvy ním budú bez zbytočného odkladu použité v súlade s príslušnými ustanoveniami Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku z predaja Nehnutelností, ktorá prevyšuje Zabezpečené pohľadávky a nevyhnutné a účelne vynaložené náklady a výdavky Záložného veriteľa v

súvislosti s výkonom Záložného práva s výnimkou prípadu, ak budú právne predpisy ustanovovať inak.

## **9. Odškodnenie, výdavky a náklady**

### **9.1 Odškodnenie**

Záložca sa zaväzuje, že odškodní Záložného veriteľa za škody, náklady, nároky, súdne žaloby, straty a/alebo výdavky, ktoré vznikli alebo vzniknú Záložnému veriteľovi vo vzťahu k tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy ako dôsledok nesplnenia a/alebo vadného alebo oneskoreného splnenia Záložcom ktoréhokoľvek jeho záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy. V najširšom rozsahu prípustnom podľa slovenského práva pretrvá záväzok na odškodnenie podľa tohto odseku 9.1 (*Odškodnenie*) aj po skončení účinnosti tejto Zmluvy.

### **9.2 Výdavky a náklady**

Záložca zaplatí alebo zabezpečí úhradu všetkých správnych poplatkov, daní a iných poplatkov splatných v súvislosti s dohodnutím a udržiavaním v platnosti a účinnosti tejto Zmluvy a vznikom a výkonom Záložného práva. Záložca sa ďalej zaväzuje zaplatiť Záložnému veriteľovi (alebo jeho nástupcom alebo postupníkom) alebo zabezpečiť Záložnému veriteľovi (alebo jeho nástupcom alebo postupníkom) úhradu všetkých nákladov, výdavkov a iných súm, ktoré mu vzniknú v súvislosti so zriadením, vznikom, zachovaním, ochranou a výkonom Záložného práva, a uzavretím tejto Zmluvy, jej zmenami, zachovaním jej platnosti a účinnosti, a jej výkonom, pokiaľ takéto náklady a výdavky nebudú uspokojené z predaja Nehnutelností.

## **10. Záverečné ustanovenia**

### **10.1 Žiadne záväzky Záložného veriteľa**

Záložný veriteľ uzatvorením tejto Zmluvy nepreberá žiadny zo záväzkov Záložcu súvisiacich s Nehnutelnosťami, ktorými zostáva naďalej byť viazaný Záložca.

### **10.2 Doručovanie**

(a) Všetky oznámenia v akejkoľvek forme, ktoré sa doručujú podľa tejto Zmluvy, budú písomné a budú sa doručovať (i) doporučeným listom, (ii) kuriérom (s potvrdením prijatia) alebo (iii) osobne a budú zaslané na tieto adresy:

(i) Záložcovi:

**INLOGIS V s. r. o.**  
Karadžičova 12  
Bratislava 821 08  
Tel: +421 2 5830 3030  
Do rúk: pán František Rác

(ii) Záložnému veriteľovi:

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
Tomášikova 48  
Bratislava 832 37  
Tel: + 421 2 4862 5432  
Do rúk: pán Róbert Herbec, Dlhové kapitálové trhy

alebo na takú inú adresu, alebo k rukám takej osoby, ktorú adresát určí pre účely tejto Zmluvy predchádzajúcim oznámením odosielateľovi/om.



- (b) Všetky oznámenia zaslané v súlade s týmto článkom sa považujú za účinne doručené okamihom ich skutočného doručenia adresátovi, avšak s tým, že oznámenie, ktoré by inak nadobudlo účinnosť v deň, ktorý nie je Pracovným dňom alebo po 16:00 (šestnásť) hod ktoréhokoľvek Pracovného dňa, nadobudne účinnosť až prvý bezprostredne nasledujúci Pracovný deň.

### **10.3 Platnosť a účinnosť**

Zmluva sa stane platnou a účinnou jej podpisom oboma Zmluvnými stranami a zostane platná a účinná v celom rozsahu až do splnenia všetkých Zabezpečených pohľadávok. Záložné právo vznikne dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení jeho vkladu do katastra nehnuteľností.

### **10.4 Rozhodné právo**

Zmluva a jej výklad sa riadi slovenským právom.

### **10.5 Riešenie sporov**

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane všetkých sporov o jej existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jej zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo súvisiace s ňou budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté v konaní pred všeobecným súdom Slovenskej republiky.

### **10.6 Nástupcovia a postupníci**

Záložca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa oprávnený postúpiť alebo previesť žiadne zo svojich práv či záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy, či už v plnom rozsahu alebo čiastočne. Záložný veriteľ je oprávnená postúpiť alebo previesť akékoľvek zo svojich práv či záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy, či už v plnom rozsahu alebo čiastočne, v súlade s Emisnými podmienkami a Zmluvou s agentom pre zabezpečenie.

### **10.7 Opravné prostriedky a vzdanie sa práv**

Neuplatnenie ani oneskorené uplatnenie Záložného práva alebo akéhokoľvek iného práva alebo opravných prostriedkov podľa Zmluvy zo strany Záložného veriteľa nebude mať účinky vzdania sa práva na ich uplatnenie a akékoľvek jednotlivé alebo čiastočné uplatnenie Záložného práva alebo akéhokoľvek iného práva alebo opravného prostriedku nebude prekážkou pre akékoľvek ďalšie alebo iné ich uplatnenie alebo uplatnenie akéhokoľvek iného práva alebo opravného prostriedku. Záložné právo alebo akékoľvek iné právo alebo opravný prostriedok podľa Zmluvy je možné si uplatniť súbežne a nevylučujú žiadne práva a opravné prostriedky upravené právnymi predpismi.

### **10.8 Záložný veriteľ má právo konať**

Ak Záložca opomenie plniť akýkoľvek svoj záväzok podľa tejto Zmluvy napriek písomnej výzve Záložného veriteľa s poskytnutím primeranej lehoty na plnenie, Záložný veriteľ má právo, nie však povinnosť, v plnom rozsahu povolenom príslušnými právnymi predpismi plniť alebo zaistiť plnenie takýchto záväzkov a náklady a výdavky, ktoré vzniknú Záložnému veriteľovi v súvislosti s takýmto plnením, bude niest' Záložca v súlade s článkom 9 (*Odškodnenie, výdavky a náklady*).

### **10.9 Čiastočná neplatnosť**

Pokiaľ niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

### 10.10 Súbežné uplatnenie práv

Práva Záložného veriteľa podľa Zmluvy sú kumulatívne vo vzťahu k inému zabezpečeniu Zabezpečených pohľadávok alebo ich častí. Záložný veriteľ môže využiť svoje právo na základe akéhokoľvek zabezpečenia na uspokojenie takých pohľadávok spôsobom a v poradí, aké bude Záložný veriteľ považovať za najlepšie. Práva Záložného veriteľa upravené v tejto Zmluve alebo iných Zabezpečených dokumentoch možno uplatniť súbežne a nevylučujú žiadne práva, ktoré Záložnému veriteľovi priznávajú právne predpisy.

### 10.11 Zmeny Zmluvy

Všetky dodatky a ďalšie zmeny tejto Zmluvy musia byť v písomnej forme a podpísané každou zo Zmluvných strán. To isté platí pre vzdanie sa požiadavky písomnosti.

### 10.12 Rovnopisy

Táto Zmluva bola vyhotovená a podpísaná v šiestich (6) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán dostane dva (2) rovnopisy a dva (2) rovnopisy budú použité pre účely vkladu Záložného práva do príslušného katastra nehnuteľností.

Na dôkaz toho pripájajú oprávnení zástupcovia Zmluvných strán v deň uvedený na prvej strane Zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

INLOGIS V s. r. o. ako Záložca

Meno: Mgr. Marcel Sedlák  
Funkcia: konateľ

Meno: Adrián Rác  
Funkcia: konateľ

Slovenská sporiteľňa, a.s. ako Záložný veriteľ

Meno: JUDr. Ing. Andrea Borguľová  
Funkcia: prokurista

Meno: Mgr. Vladimír Krno  
Funkcia: prokurista

**Príloha č. 1**  
**Nehnuteľnosti**

**Pozemky**

<b>Číslo listu vlastníctva:</b>		4575
<b>Katastrálne územie:</b>		Petržalka
<b>Obec:</b>		Bratislava m.č. Petržalka
<b>Okres:</b>		Bratislava V
<b>Parcela č.</b>	<b>Výmera (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Druh pozemku</b>
5354/21	8 519	ostatné plochy

**Príloha č. 8:** Záložná zmluva uzatvorená so Záložcom III

31. júla 2014

# **Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam**

**vo vzťahu k dlhopisom s pevnou úrokovou sadzbou  
splatným v roku 2019  
ISIN: SK 4120010166, séria 01  
emitenta HB Reavis Finance SK s. r. o.**

medzi spoločnosťami

**INLOGIS IV s. r. o.**  
ako Záložcom

a

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
ako Záložným veriteľom

## Obsah

	<b>Strana</b>
1. Definiácie a výklad .....	1
2. Zriadenie Záložného práva .....	4
3. Účinnosť (vznik) Záložného práva .....	4
4. Zánik Záložného práva .....	5
5. Vyhlásenia a ubezpečenia .....	6
6. Záväzky Záložcu .....	7
7. Osobitné ustanovenia .....	8
8. Výkon Záložného práva .....	11
9. Odškodnenie, výdavky a náklady .....	14
10. Záverečné ustanovenia .....	14
<b>Príloha č. 1 Nehnutelnosti .....</b>	<b>17</b>

Táto zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára dňa 31. júla 2014 medzi spoločnosťami:

- (1) **INLOGIS IV s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, IČO: 47 234 652, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 73904/B ako záložcom (ďalej len „**Záložca**“); a
- (2) **Slovenská sporiteľňa, a.s.**, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 601/B ako záložným veriteľom (ďalej len „**Záložný veriteľ**“).

**Vzhľadom na to, že:**

- (A) Emitent (ako je definovaný nižšie) rozhodol o vydaní Dlhopisov (ako sú definované nižšie).
- (B) Emisné podmienky ustanovia, že záväzky Emitenta z Dlhopisov zabezpečí Záložca záložným právom na vybraný nehnuteľný majetok vo svojom výlučnom vlastníctve v prospech Záložného veriteľa ako Agenta pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach);
- (C) V súvislosti s Dlhopismi uzavreli Emitent, Záložný veriteľ ako Agent pre zabezpečenie a Záložca dňa 31. júla 2014 zmluvu s agentom pre zabezpečenie a vedľajšie dojednanie k nej (ďalej spolu len „**Zmluva s agentom pre zabezpečenie**“), na základe ktorej sa Záložca zaviazal zriadiť záložné právo v prospech Záložného veriteľa uzavretím záložnej zmluvy;
- (D) Záložný veriteľ na základe Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie bude ustanovený za Agenta pre zabezpečenie, a ako taký bude vo vzťahu k akémukoľvek peňažnému záväzku Emitenta z Emisných podmienok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov (ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach) (s výnimkou Agenta pre zabezpečenie v postavení Majiteľa Dlhopisov) spoločným a nerozdielnym veriteľom spoločne s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov (pričom však Majitelia Dlhopisov navzájom nie sú spoloční a nerozdielni veritelia).

**Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:**

## **1. Definície a výklad**

### **1.1 Definície**

Nižšie uvedené pojmy majú v Zmluve význam uvedený v tomto odseku 1.1 (*Definície*).

„**Budúca stavba**“ má význam uvedený v písm. (a) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Budúca zmluva**“ má význam uvedený v písm. (a) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Dlhopisy**“ znamená zabezpečené dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa, s pevnou úrokovou sadzbou, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 100.000,- EUR (slovom sto tisíc eur), splatné v roku 2019, s ISIN: SK 4120010166, séria 01, ktoré vydá Emitent v súlade s Emisnými podmienkami;

„**Dokumentácia k budúcej stavbe**“ má význam uvedený v písm. (c) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Emitent**“ znamená spoločnosť HB Reavis Finance SK s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 241 420, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 84029/B;

„**Emisné podmienky**“ znamenajú emisné podmienky Dlhopisov, pričom návrh ich znenia bol predložený Emitentom Záložcovi pred podpisom tejto Zmluvy;

„**Iné práva**“ znamenajú „iné práva k pozemkom a stavbám“, tak ako je tento pojem definovaný v § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;

„**Inžinierske siete**“ znamenajú akékoľvek rozvody vody, kanalizácie, elektriny a plynu ako aj ich prípojky, teplovody, transformačné stanice, regulačné stanice a elektronické komunikačné siete a vedenia;

„**Katastrálny zákon**“ znamená zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov;

„**Komunikácie**“ znamenajú príjazdové a prístupové pozemné komunikácie vrátane chodníkov; pre vylúčenie pochybností, za Komunikácie sa nepovažujú parkoviská;

„**Nehuteľnosti**“ znamená nehnuteľné veci uvedené v Prílohe č.1 (*Nehuteľnosti*) tejto Zmluvy;

„**Občiansky zákonník**“ znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov;

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;

„**Ocenenie**“ znamená hodnotu Nehuteľností, ktorá vyplýva z aktuálneho ocenenia Nehuteľností vykonaného v súlade s Emisnými podmienkami pokiaľ také ocenenie nie je staršie ako stoosemdesiat (180) kalendárnych dní; ak je také ocenenie staršie alebo ho z akéhokoľvek dôvodu nebude mať Záložný veriteľ k dispozícii, Ocenenie znamená hodnotu Nehuteľností určenú na náklady Záložcu ktoroukoľvek zo spoločností pre ocenenie Nehuteľností uvedených v Emisných podmienkach vybranou Záložným veriteľom na tento účel;

„**Oznámenie**“ má význam uvedený v písm. (c) odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*);

„**Povinné osoby**“ znamená Emitenta a Záložcu a „**Povinná osoba**“ znamená ktoréhokoľvek z nich;

„**Pracovný deň**“ znamená deň, kedy je otvorený systém TARGET na zúčtovanie, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa podľa § 1 a § 2 zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a o pamätných dňoch, v znení neskorších predpisov, považuje za deň pracovného pokoja;

„**Právo tretej osoby**“ znamená akékoľvek záložné právo, zabezpečovací prevod práva, prevod s dojednaním o spätnej kúpe, zádržné právo, vecné bremeno, právo nájmu, zabezpečenie formou výhrady vlastníckeho práva ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok, s výnimkou Iných práv k Nehuteľnostiam zriadených v prospech vlastníkov Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehuteľnostiach v súvislosti týmito Inžinierskymi sieťami alebo Komunikáciami;

„**Verejná súťaž**“ má význam uvedený v odseku 8.3 (*Spôsob výkonu Záložného práva*);

„**Zabezpečené dokumenty**“ znamená Dlhopisy, Emisné podmienky, Zmluvu s agentom pre zabezpečenie a túto Zmluvu a „**Zabezpečený dokument**“ znamená ktorýkoľvek z nich;



„**Zabezpečené pohľadávky**“ znamená všetky súčasné a budúce podmienené a nepodmienené pohľadávky Záložného veriteľa voči Povinným osobám alebo ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov voči Povinným osobám, ktoré Záložnému veriteľovi vznikli alebo môžu kedykoľvek vzniknúť na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom, a vrátane nasledovných pohľadávok:

- (a) pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty Dlhopisov až do celkovej výšky 30.000.000,- EUR (slovom tridsať miliónov eur) a úrokových výnosov z Dlhopisov,
- (b) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu (i) úrokov z omeškania alebo poplatkov z meškania, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (ii) zmluvných pokút a iných sankčných platieb, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (iii) nákladov spojených s výkonom Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi alebo na základe právnych predpisov, a to najmä nákladov rozhodcovského alebo súdneho konania, vrátane nákladov spojených s výkonom rozhodnutí vydaných v uvedených konaniach, a (iv) nákladov spojených s výkonom Záložného práva zriadeného podľa tejto Zmluvy,
- (c) (i) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (ii) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (iii) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku porušenia záväzkov Povinných osôb zo Zabezpečených dokumentov, (iv) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť z dôvodu odstúpenia od Zabezpečených dokumentov alebo ich vypovedania, alebo z titulu bezdôvodného obohatenia, náhrady škody alebo iných obdobných platieb splatných na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom, a (v) na úhradu akýchkoľvek iných súm splatných v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, a
- (d) súčasných a budúcich pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi z titulu tejto Zmluvy, vrátane pohľadávok vzniknutých v súvislosti s uzavretím tejto Zmluvy a jej dodatkov, udržiavaním tejto Zmluvy v platnosti a účinnosti, porušením záväzkov Záložcu z tejto Zmluvy a zachovávaním platnosti práv Záložného veriteľa z tejto Zmluvy, ich výkonom a vymáhaním, vrátane nákladov vzniknutých v súvislosti s výkonom Záložného práva z tejto Zmluvy,

s tým, že za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností sú zabezpečenými pohľadávkami vždy pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ako aj pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ (v postavení Agentu pre zabezpečenie) spoločným a nerozdielnym veriteľom na základe Emisných podmienok;

„**Záložné právo**“ má význam uvedený v odseku 2.1 (*Zriadenie záložného práva*);

„**Zmluvné strany**“ znamená Záložcu a Záložného veriteľa a „**Zmluvná strana**“ znamená ktoréhokoľvek z nich.

## 1.2 Pojmy nedefinované v tejto Zmluve

Výrazy tu nedefinované, ktorým je prisudzovaný určitý význam v Emisných podmienkach, budú mať význam uvedený v nich, ak nevyplýva z kontextu ich použitia inak.

## 1.3 Výklad a odkazy

Ak z kontextu nevyplýva niečo iné, v Zmluve:

- (a) nadpisy slúžia výlučne pre uľahčenie orientácie v texte a nemajú vplyv na výklad tejto Zmluvy,
- (b) slová v jednotnom čísle zahŕňajú množné číslo a naopak,
- (c) odkaz na akúkoľvek zmluvnú stranu akéhokoľvek dokumentu zahŕňa nástupcov a postupníkov takej zmluvnej strany,
- (d) akýkoľvek odkaz na článok, odsek alebo prílohu je odkazom na článok, odsek alebo prílohu tejto Zmluvy, pričom každá príloha je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy,
- (e) odkaz na zákon alebo právny predpis sa bude vykladať ako odkaz na zákon alebo právny predpis v ich platnom a účinnom znení, a
- (f) odkaz na Dlhopisy, túto Zmluvu, akýkoľvek iný Zabezpečený dokument, akúkoľvek inú zmluvu alebo dokument sa bude vykladať ako odkaz na Dlhopisy, túto Zmluvu, akýkoľvek iný Zabezpečený dokument a akúkoľvek inú zmluvu alebo dokument v ich platnom znení, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.

## **2. Zriadenie Záložného práva**

### **2.1 Zriadenie Záložného práva**

Na účely zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušných ustanovení Katastrálneho zákona v prospech Záložného veriteľa záložné právo k Nehnutelnostiam, vrátane ich častí, úžitkov a príslušenstva (ďalej len „**Záložné právo**“). Záložné právo bude zabezpečovať Zabezpečené pohľadávky aj v prípade prijatia akýchkoľvek budúcich zmien a dodatkov k Dlhopisom, tejto Zmluve a ostatným Zabezpečených dokumentom.

### **2.2 Prijatie Záložného práva**

Záložný veriteľ týmto Záložné právo prijíma.

## **3. Účinnosť (vznik) Záložného práva**

### **3.1 Vznik Záložného práva k Nehnutelnostiam**

Záložné právo k Nehnutelnostiam vzniká vkladom Záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu Záložného práva.

### **3.2 Registračné povinnosti Záložcu**

Záložca sa zaväzuje:

- (a) do piatich (5) Pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy podať na príslušnom Okresnom úrade, katastrálny odbor návrh na vklad Záložného práva do katastra nehnuteľností a to so žiadosťou o urýchlené konanie o návrhu na vklad podľa ustanovení Katastrálneho zákona, spolu s potrebným počtom rovnopisov Zmluvy a všetkých ostatných dokumentov, ktoré sú potrebné a ktoré sa vyžadujú na účely právoplatného a účinného zriadenia Záložného práva,
- (b) bezodkladne po jeho potvrdení doručiť Záložnému veriteľovi kópiu návrhu na vklad Záložného práva potvrdeného príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom, o prijatí a zaplatení príslušného správneho poplatku,

- (c) do tridsiatich (30) dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, avšak nie neskôr ako jeden (1) Pracovný deň pred Dátumom emisie v zmysle Emisných podmienok, doručiť Záložnému veriteľovi výpis z listu vlastníctva týkajúci sa Nehnutelností a potvrdzujúci vklad Záložného práva v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnutelnostiam a akékoľvek iné skutočnosti, vyhlásenia, ubezpečenia a záväzky uvedené v tejto Zmluve, ktoré môžu byť na takom výpise uvedené,
- (d) urobiť riadne, úplne a včas akékoľvek ďalšie úkony, ktoré môže príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor požadovať na zabezpečenie platnosti a účinnosti Záložného práva, a
- (e) zaplatiť riadne, úplne a včas výdavky, náklady, notárske a iné poplatky spojené s uzatvorením tejto Zmluvy a so zriadením, vznikom, udržiavaním, ako aj akoukoľvek zmenou Záložného práva a jeho zápisom.

### **3.3 Splnomocnenie Záložného veriteľa na podanie návrhu na vklad**

Kedykoľvek po uzavretí tejto Zmluvy môže Záložný veriteľ podať návrh na vklad Záložného práva alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva na príslušnom Okresnom úrade, katastrálny odbor, k čomu ho Záložca týmto výslovne oprávňuje a splnomocňuje. V takom prípade sa neuplatnia záväzky Záložcu uvedené pod písmenami (a) a (b) odseku 3.2 Zmluvy (*Registračné povinnosti Záložcu*). Ak sa na podanie návrhu na vklad Záložného práva alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva Záložným veriteľom vyžaduje osobitné plnomocenstvo, Záložca sa zaväzuje udeliť takéto plnomocenstvo bezodkladne po doručení žiadosti Záložného veriteľa o udelenie takéhoto plnomocenstva Záložcovi. Záložný veriteľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať Záložcu o podaní návrhu na vklad tejto Zmluvy na príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva Záložným veriteľom.

## **4. Zánik Záložného práva**

### **4.1 Zánik Záložného práva**

- (a) Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do okamihu riadneho splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok v plnom rozsahu tak, že už nemôže vzniknúť žiadna zo Zabezpečených pohľadávok ani žiadna jej časť, alebo do okamihu, keď nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi na zánik záložného práva. V prípade zániku Záložného práva Záložný veriteľ na základe písomnej žiadosti Záložcu vystaví do desiatich (10) Pracovných dní potvrdenie o zániku Záložného práva.
- (b) V prípade, že k Dátumu emisie (tak ako je tento pojem definovaný v Emisných podmienkach) nebudú vydané žiadne Dlhopisy, Záložný veriteľ na základe písomnej žiadosti Záložcu vystaví do desiatich (10) Pracovných dní Záložcovi listinu o vzdaní sa Záložného práva.

### **4.2 Výmaz Záložného práva**

Záložca sa zaväzuje podať návrh na výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po splnení podmienok uvedených v odseku 4.1 (*Zánik Záložného práva*). Náklady spojené s výmazom Záložného práva z katastra nehnuteľností, vrátane výmazu v dôsledku vzdaní sa Záložného práva Záložným veriteľom, hradí Záložca. Záložný veriteľ je povinný poskytnúť Záložcovi všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s výmazom Záložného práva z katastra nehnuteľností.

## 5. Vyhlásenia a ubezpečenia

### 5.1 Vyhlásenia a ubezpečenia

Záložca týmto vyhlasuje a ubezpečuje Záložného veriteľa, že:

- (a) Záložca:
  - (i) je spoločnosťou s ručením obmedzeným riadne založenou, vzniknutou a existujúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky a v súlade s ním vykonáva svoju podnikateľskú činnosť,
  - (ii) má neobmedzenú spôsobilosť na práva, povinnosti a právne úkony, najmä na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy, uskutočnenie všetkých právnych úkonov potrebných pre platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy a na vykonávanie všetkých práv a plnenie všetkých záväzkov z nej vyplývajúcich alebo s ňou súvisiacich, a
  - (iii) získal všetky potrebné povolenia, oprávnenia, schválenia, licencie a súhlasné vyjadrenia príslušných štátnych, verejných alebo iných orgánov alebo inštitúcií, príslušných orgánov Záložcu alebo tretích osôb na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy a na plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich (najmä na zriadenie Záložného práva) alebo s ňou súvisiacich, a tieto povolenia, oprávnenia, schválenia, licencie a súhlasné vyjadrenia sú v plnom rozsahu platné a účinné,
- (b) Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Nehnutelností, toto vlastnícke právo k nim nadobudol platne a účinne, je oprávnený s nimi nakladať v plnom rozsahu potrebnom na platné a účinné uzavretie tejto Zmluvy, na vykonávanie všetkých práv a plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich, ako aj na zriadenie Záložného práva,
- (c) k Nehnutelnostiam neexistujú žiadne Práva tretích osôb (s výnimkou Záložného práva zriadeného podľa tejto Zmluvy), Záložcovi nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by umožňovali vznik akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam, Záložca neuskutočnil žiadny úkon, na základe ktorého by akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam mohlo vzniknúť a ani neexistuje žiadna zmluva alebo dohoda, ktoré by mohli viesť k vzniku akéhokoľvek Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam,
- (d) Nehnutelnosti, ani akékoľvek právo s nimi spojené, nie sú predmetom žiadneho prebiehajúceho ani hroziaceho sporu, súdneho, rozhodcovského alebo správneho konania, ani žiadneho nároku vzneseného treťou osobou alebo nároku tretej osoby priznaného právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského tribunálu alebo rozhodnutím štátneho alebo iného orgánu verejnej správy,
- (e) Záložca neuskutočnil žiadne úkony, ktoré by mohli Záložnému veriteľovi zabrániť vo výkone alebo vymáhaní tejto Zmluvy alebo akýchkoľvek jej ustanovení alebo práv z nej vyplývajúcich, vo výkone alebo vymáhaní Záložného práva, alebo ktoré by mohli takýto výkon alebo takéto vymáhanie zo strany Záložného veriteľa akokoľvek obmedziť alebo sťažiť. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (f) žiadne nakladanie Záložcu s Nehnutelnosťami nie je možné považovať za prevod Nehnutelností alebo ich časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu pre účely § 151md(f) Občianskeho zákonníka,

- (g) uzavretie Zmluvy, prevzatie záväzkov z nej vyplývajúcich a ich následné plnenie zo strany Záložcu nie je v rozpore
  - (i) s podmienkami akejkoľvek zmluvy alebo inej dohody, ktorých je Záložca zmluvnou stranou, alebo ktoré sú pre Záložcu záväzné,
  - (ii) so zakladateľskými dokumentmi, stanovami a inými korporátnymi dokumentmi alebo vnútornými predpismi Záložcu,
  - (iii) s právnymi predpismi alebo s ostatnými predpismi, nariadeniami alebo súdnymi alebo správными rozhodnutiami alebo rozhodnutiami obdobných orgánov (domácich alebo zahraničných),
- (h) všetky údaje a informácie predložené Záložcom alebo jeho poradcami Záložnému veriteľovi v súvislosti so Zmluvou a Nehnutelnosťami (vrátane ich stavu) sú úplné, správne a pravdivé a neexistujú žiadne skutočnosti alebo okolnosti, ktoré by neboli oznámené Záložnému veriteľovi a ktoré by mohli odovzdané informácie urobiť v akomkoľvek ohľade zavádzajúcimi, nesprávnymi alebo nepravdivými,
- (i) táto Zmluva bola riadne a v medziach ich oprávnenia podpísaná osobou alebo osobami oprávnenými konať a podpisovať v mene Záložcu, alebo osobou alebo osobami riadne splnomocnenými Záložcom, a predstavuje platný záväzok Záložcu vymáhateľný v súlade s platnými právnymi predpismi a jej podmienkami,
- (j) okamihom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu Záložného práva do katastra nehnuteľností vznikne v prospech Záložného veriteľa platné a účinné Záložné právo prvého poradia k Nehnutelnostiam vymáhateľné voči Záložcovi alebo akýmkoľvek tretím osobám v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a platnými právnymi predpismi,
- (k) Záložné právo nie je takej povahy, aby mohlo byť v akomkoľvek rozsahu vyhlásené za neplatné alebo neúčinné v konaní o odporovateľnosti právneho úkonu alebo v podobnom konaní.

Záložca berie na vedomie, že Záložný veriteľ uzatvára Zmluvu spoliehajúc sa v plnom rozsahu na každé jednotlivé vyhlásenie a ubezpečenie urobené Záložcom v tomto odseku 5.1 (*Vyhlásenia a ubezpečenia*) a na ich pravdivosť, úplnosť a správnosť.

## **6. Záväzky Záložcu**

### **6.1 Záväzky Záložcu**

Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) zabezpečí, aby každé vyhlásenie a ubezpečenie Záložcu podľa odseku 5.1 (*Vyhlásenia a ubezpečenia*) bolo počas celej doby účinnosti tejto Zmluvy vzhľadom na okolnosti existujúce v danom čase pravdivé, úplné a správne,
- (b) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, vznik, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon Záložného práva, alebo zachovanie, ochranu alebo výkon akýchkoľvek iných práv Záložného veriteľa udelených touto Zmluvou a v jej súvislosti právnymi predpismi, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva zo Zmluvy alebo z právnych predpisov,

- (c) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehnutelností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe Zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
- (d) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť na základe ktorej by mohlo dôjsť k ohrozeniu alebo sťaženiu nakladania s Nehnutelnosťami alebo by mohlo dôjsť k ohrozeniu alebo sťaženiu platnosti a vykonateľnosti Záložného práva,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu alebo výkon Záložného práva. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (f) s výnimkou výstavby Inžinierskych sietí alebo Komunikácií, neumožní tretej osobe na Nehnutelnostiach zriadenie stavby alebo iného diela pevne spojeného so zemou alebo umiestneného pod zemou, ktoré by bolo vo vlastníctve tejto tretej osoby,
- (g) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
  - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho Práva tretej osoby k Nehnutelnostiam veciam alebo akejkoľvek ich časti,
  - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkoľvek ich časti, alebo
  - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa za úkon uvedený v predchádzajúcej vete nepovažuje zriadenie Inžinierskych sietí, Komunikácií a Budúcich stavieb na Nehnutelnostiach,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) vykoná úkony a poskytne súčinnosť (vrátane umožnenia prístupu Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám k Nehnutelnostiam) vo vzťahu k Nehnutelnostiam v rozsahu nevyhnutnom pre splnenie príslušných ustanovení Emisných podmienok a tejto Zmluvy, vrátane zabezpečenia ocenenia Nehnutelností.

## **7. Osobitné ustanovenia**

### **7.1 Rozdelenie Nehnutelností**

- (a) Záložné právo na Nehnutelnosti zriadené touto Zmluvou sa zriaďuje a vzťahuje aj na akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Nehnutelností, a to aj viacnásobne.
- (b) Záložca je oprávnený Nehnutelnosti rozdeliť geometrickým plánom za podmienky, že Záložné právo zostane plne zachované v zmysle tejto Zmluvy a Záložný veriteľ sa zaväzuje v tejto súvislosti poskytnúť Záložcovi na náklady Záložcu všetku potrebnú a požadovanú súčinnosť, najmä pre zápis geometrického plánu do katastra nehnuteľností.

## 7.2 Závazky vo vzťahu k Inžinierskym sieťam a Komunikáciám

Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) zabezpečí, aby v akejkoľvek zmluve, ktorou sa zriadi Iné právo k Nehnutelnostiam v prospech vlastníka (prípadne spoluvlastníkov) Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehnutelnostiach, bolo stanovené, že takýto vlastník (prípadne spoluvlastníci) berú na vedomie existenciu Záložného práva zriadeného touto Zmluvou a Záložca zabezpečí, aby bol umožnený prístup, napojenie a využitie Inžinierskych sietí a Komunikácií podľa okolností a podmienok stanovených ich vlastníkom, akémukoľvek nadobúdateľovi Nehnutelností, pri výkone Záložného práva podľa tejto Zmluvy, pričom podmienky stanovené vlastníkom (prípadne spoluvlastníkmi) Inžinierskych sietí alebo Komunikácií musia byť v danom čase trhovo obvyklé a nediskriminačné,
- (b) nebude akokoľvek brániť alebo sťažovať výkon Záložného práva Záložným veriteľom podľa tejto Zmluvy z titulu, že je vlastníkom alebo spoluvlastníkom Inžinierskych sietí alebo Komunikácií na Nehnutelnostiach sám Záložca, vrátane že umožní prístup, napojenie a využitie Inžinierskych sietí a Komunikácií, podľa okolností, akémukoľvek nadobúdateľovi Nehnutelností, pri výkone Záložného práva podľa tejto Zmluvy, v obdobnom rozsahu a za obdobných podmienok ako má sám Záložca,
- (c) vyvinie maximálne úsilie, aby boli Inžinierske siete (s výnimkou prípojok na tieto siete a Inžinierskych sietí, ku ktorým bolo zapísané Iné právo do katastra nehnuteľností pred uzatvorením tejto Zmluvy) a Komunikácie (s výnimkou vjazdov z Komunikácií a účelových komunikácií) na Nehnutelnostiach bezodkladne po ich skolaudovaní odovzdané osobám, ktoré v rámci svojho predmetu činnosti tieto bežne prevádzkujú alebo spravujú, a to konkrétne pre vodovodné a kanalizačné rozvody Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., elektrické rozvody (vedenie VN a NN): Západoslovenská distribučná, a.s. a/alebo Západoslovenská energetika, a.s., plynovodné prípojky: SPP - distribúcia, a.s., elektronické komunikačné siete: licencovaný poskytovateľ elektronických komunikačných služieb a/alebo elektronických komunikačných sietí a Komunikácií: Mestská časť Bratislava-Petržalka, Hlavné mesto SR Bratislava,
- (d) bude po skončení každého účtovného polroka, najneskôr však do 31. marca a 30. septembra a inak kedykoľvek o to Záložný veriteľ vopred písomne požiada, písomne informovať Záložného veriteľa o rozsahu a stave (i) vecných bremien, (ii) projektovej dokumentácie, (iii) povolení a (iv) výstavby vo vzťahu k Inžinierskym sieťam a Komunikáciám na Nehnutelnostiach, a to vždy len v rozsahu nad rámec informácií, ktoré boli poskytnuté Záložnému veriteľovi pri plnení predchádzajúcich informačných povinností v súlade s týmto písmenom Zmluvy,
- (e) po predchádzajúcej písomnej výzve bez zbytočného odkladu (do piatich (5) Pracovných dní od doručenia oznámenia) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám uskutočniť obhliadku výstavby Inžinierskych sietí a Komunikácií. Záložný veriteľ a ním určené osoby sú povinné rešpektovať na stavenisku príslušné všeobecne záväzné predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a s tým súvisiace pokyny stavbyvedúceho a ním určených oprávnených osôb. Po príchode na stavenisko sa Záložný veriteľ a ním určené osoby ohlásia stavbyvedúcemu a obhliadku vykonávajú v súlade s určenými bezpečnostnými pravidlami pohybu po stavenisku.

### 7.3 Záložné právo k Budúcej stavbe

- (a) Záložca sa zaväzuje uzatvoriť so Záložným veriteľom zmluvu o zriadení záložného práva k akejkoľvek stavbe, ktorá sa zapisuje do katastra nehnuteľností a ktorú Záložca, zriadi na Nehnuteľnostiach, vrátane akýchkoľvek a všetkých jej častí a pomocných priestorov, nie však Inžinierskych sietí a Komunikácií (ďalej len „**Budúca stavba**“) na účely zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečených pohľadávok, pričom v takom prípade sa za Zabezpečené dokumenty bude považovať aj daná zmluva (ďalej len „**Budúca zmluva**“). Budúca zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka vo forme a s obsahom, ktoré budú v zásade neodlišujúce sa od ustanovení tejto Zmluvy.
- (b) Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že záložné právo v prospech Záložného veriteľa, ktoré bude zriadené Budúcou zmluvou, sa v zmysle Budúcej zmluvy zriadi a bude vzťahovať aj na akékoľvek rozostavané byty a rozostavané nebytové priestory, ktoré vzniknú na Budúcej stavbe, a ktoré môžu byť zapísané do katastra nehnuteľností a môžu k nim byť zriadené záložné práva.
- (c) Záložca bezodkladne, najneskôr však do desiatich (10) Pracovných dní, oznámi Záložnému veriteľovi skutočnosť, že výstavba akejkoľvek Budúcej stavby je v takom stave, že je podľa názoru Záložcu (konajúc s odbornou starostlivosťou) zrejme stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia Budúcej stavby a že takáto rozostavaná Budúca stavba je spôsobilá byť zapísaná do katastra nehnuteľností a môže k nej byť zriadené záložné právo (ďalej len „**Oznámenie**“). Záložca je povinný do štyridsiatich (40) Pracovných dní odo dňa zaslania Oznámenia podľa predchádzajúcej vety doručiť Záložnému veriteľovi príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom, overený geometrický plán so zameraním Budúcej stavby a znalecký posudok o stupni rozostavanosti Budúcej stavby (ďalej len „**Dokumentácia k budúcej stavbe**“). Ak Záložca nepredloží Dokumentáciu k budúcej stavbe Záložnému veriteľovi v súlade s predchádzajúcou vetou, Záložný veriteľ je oprávnený samostatne si zabezpečiť vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe, a to na náklady Záložcu, pričom Záložca je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi akúkoľvek súčinnosť potrebnú pre vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe.
- (d) Záložný veriteľ má právo písomne vyzvať Záložcu, aby po doručení Oznámenia a Dokumentácie k budúcej stavbe uzatvoril Budúcu zmluvu. Záložca je povinný uzatvoriť Budúcu zmluvu vo forme a s obsahom v zmysle písm. (a) tohto odseku 7.3. (*Záložné právo k Budúcej stavbe*) so Záložným veriteľom do desiatich (10) Pracovných dní odo dňa doručenia návrhu Budúcej zmluvy, ktorej prílohou bude Dokumentácia k budúcej stavbe. Budúca zmluva musí byť podpísaná osobou (osobami) oprávnenou konať a podpisovať v mene (alebo za) Záložcu. Záložný veriteľ môže predložiť výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy kedykoľvek do 31. decembra 2020, najneskôr však do okamihu riadneho splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok.
- (e) Pokiaľ Záložný veriteľ nezávisle zistí, že akákoľvek Budúca stavba spĺňa podmienky na zápis do katastra nehnuteľností ako rozostavená budova bez toho, aby bol o tom informovaný Záložcom podľa písm. (c) tohto odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*), Záložný veriteľ je oprávnený vyzvať Záložcu k uzavretiu Budúcej zmluvy. Záložca je v takom prípade povinný uzatvoriť Budúcu zmluvu v súlade s písm. (a) a (d) tohto odseku 7.3 (*Záložné právo k Budúcej stavbe*), pričom lehota na uzatvorenie Budúcej zmluvy je desať (10) Pracovných dní odo dňa, kedy Záložný veriteľ predloží Záložcovi návrh Budúcej zmluvy, ktorej prílohou bude Dokumentácia k budúcej stavbe. Budúca zmluva musí byť podpísaná osobou (osobami) oprávnenou konať a podpisovať v mene (alebo za) Záložcu. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že na



účely uzatvorenia Budúcej zmluvy podľa tohto písm. (e) je Záložný veriteľ oprávnený samostatne si zabezpečiť vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe, a to na náklady Záložcu, pričom Záložca je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi akúkoľvek súčinnosť potrebnú pre vyhotovenie Dokumentácie k budúcej stavbe.

- (f) Záložca po predchádzajúcej písomnej výzve bez zbytočného odkladu (do piatich (5) Pracovných dní od doručenia oznámenia) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám uskutočniť obhliadku Budúcej stavby. Záložný veriteľ a ním určené osoby sú povinné rešpektovať na stavenisku príslušné všeobecne záväzné predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a s tým súvisiace pokyny stavbyvedúceho a ním určených oprávnených osôb. Po príchode na stavenisko sa Záložný veriteľ a ním určené osoby ohlásia stavbyvedúcemu a obhliadku vykonajú v súlade s určenými bezpečnostnými pravidlami pohybu po stavenisku.
- (g) Ak Záložný veriteľ písomne požiada Záložcu, Záložca vyhotoví a doručí Záložnému veriteľovi bez zbytočného odkladu a v čase primeranom na ich prípravu a vyhotovenia, ním požadované informácie a dokumentáciu týkajúcu sa Budúcej stavby.

## **8. Výkon Záložného práva**

### **8.1 Právo na výkon Záložného práva**

- (a) Ak Povinné osoby nezaplatia ktorúkoľvek zo Zabezpečených pohľadávok riadne, úplne a včas a zároveň nastanú okolnosti, za ktorých je Záložný veriteľ na základe Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie oprávnený alebo povinný začať s výkonom Záložného práva, je Záložný veriteľ oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatným a nezaplateným Zabezpečeným pohľadávkam výkonom Záložného práva k Nehnutelnostiam.
- (b) Pre účely uplatňovania § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť Nehnutelností považuje za individuálny a samostatný záloh.

### **8.2 Začatie výkonu Záložného práva**

Záložný veriteľ je oprávnený začať výkon Záložného práva na všetky alebo na ktorúkoľvek zo založených Nehnutelností za účelom uspokojenia všetkých alebo akejkoľvek časti Zabezpečených pohľadávok. Záložný veriteľ má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.

### **8.3 Spôsob výkonu Záložného práva**

Záložný veriteľ môže v rámci výkonu Záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky ktorýmkoľvek z nasledujúcich spôsobov podľa vlastného uváženia:

- (a) priamym predajom Nehnutelností akejkoľvek osobe podľa vlastného uváženia,
- (b) predajom Nehnutelností v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej len „**Verejná súťaž**“), alebo
- (c) akýmkoľvek iným spôsobom výkonu Záložného práva možným podľa právnych predpisov platných v čase začatia výkonu Záložného práva.

#### **8.4 Všeobecné pravidlá výkonu Záložného práva**

- (a) Podmienky výkonu Záložného práva osobitne neupravené v ďalších odsekoch tohto článku 8 (*Výkon Záložného práva*) určí alebo dohodne Záložný veriteľ podľa vlastného uváženia.
- (b) Záložný veriteľ je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplataenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (c) Záložný veriteľ vynaloží primerané úsilie, aby sa Nehnutelnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnutelnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnutelností.
- (d) Záložca výslovne súhlasí a podriaďuje sa spôsobu a podmienkam výkonu Záložného práva dohodnutému v tejto Zmluve ako primeranému spôsobu výkonu Záložného práva, ktorý je plne v súlade so zásadami poctivého obchodného styku.

#### **8.5 Priamy predaj**

V prípade priameho predaja Nehnutelností vecí môže Záložný veriteľ Nehnutelnosti predat' akejkoľvek tretej osobe, ktorú si Záložný veriteľ vyberie podľa vlastného uváženia, pričom sa Záložný veriteľ pri predaji zaväzuje dodržať, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 80% Ocenenia.

#### **8.6 Verejná súťaž**

Pre prípad predaja Nehnutelností vecí vo Verejnej súťaži sa Zmluvné strany dohodli, že:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania Verejnej súťaže sa bude považovať jeden mesiac odo dňa vyhlásenia Verejnej súťaže,
- (b) za vyhlásenie Verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok Verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky,
- (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na Nehnutelnosti sa bude považovať návrh, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu alebo najrýchlejší termín jej úhrady, pričom Záložný veriteľ má právo určiť prioritu kritérií pre výber najvhodnejšieho návrhu,
- (d) minimálna kúpna cena sa stanoví podľa odseku 8.5 (*Priamy predaj*),
- (e) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na Nehnutelnosti s vybraným účastníkom Verejnej súťaže v stanovenom čase, Záložný veriteľ bude oprávnený Verejnú súťaž za rovnakých podmienok zopakovať,
- (f) Záložný veriteľ bude oprávnený Verejnú súťaž zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti vo Verejnej súťaži.

#### **8.7 Nižšia kúpna cena Nehnutelností**

Ak sa Nehnutelnosti nepredajú za kúpnu cenu aspoň 80% Ocenenia:

- (a) v prípade priameho predaja alebo v prípade výkonu Záložného práva akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva do deväťdesiatich (90) kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu Záložného práva, alebo
  - (b) v prípade Verejnej súťaže najneskôr v druhom kole,
- Záložný veriteľ je oprávnený predat' Nehnutelnosti za zníženú kúpnu cenu.

### **8.8 Záväzok poskytovať informácie**

- (a) Záložný veriteľ sa zaväzuje:
  - (i) informovať Záložcu na jeho požiadanie raz za tridsať (30) dní o stave výkonu Záložného práva a o takých krokoch uskutočnených v súvislosti s výkonom Záložného práva, ktoré Záložný veriteľ považuje za podstatné, a
  - (ii) najneskôr do tridsiatich (30) dní po ukončení predaja Nehnutelností alebo ich časti poskytnúť Záložcovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Záložného práva a rozdelení výťažku z predaja.
- (b) Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak Záložný veriteľ bude informovať Záložcu spôsobom podľa tohto odseku 8.8 (*Záväzok poskytovať informácie*), bude platiť, že Záložný veriteľ náležite a v plnom rozsahu informoval Záložcu o priebehu výkonu Záložného práva pre účely § 151m ods. 7 Občianskeho zákonníka.

### **8.9 Záväzky Záložcu pri výkone Záložného práva**

- (a) Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon Záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom. Záložca v tomto smere najmä:
  - (i) umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam a vykonanie akejkoľvek opravy/úpravy Nehnutelností za účelom uvedenia Nehnutelností do stavu schopného prevádzky, obnovenia opotrebenej alebo inak nespôsobilej časti Nehnutelností, vykonania opatrení potrebných na ochranu Nehnutelností, ocenenia Nehnutelností, a to na náklady Záložcu, alebo za účelom prehliadky Nehnutelností potenciálnymi kupujúcimi; a
  - (ii) strpí výkon Záložného práva a predloží Záložnému veriteľovi doklady a zmluvy, s ktorými disponuje, týkajúce sa Nehnutelností a výkonu Záložného práva, ktoré si Záložný veriteľ vyžiada, a tiež zabezpečí predloženie takých dokladov a zmlúv tretími osobami, ktoré nimi disponujú.
- (b) Záložca je povinný umožniť a strpieť uspokojenie Zabezpečených pohľadávok výkonom Záložného práva i v prípade, ak bude ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok premlčaná.

### **8.10 Použitie výnosov**

Akékoľvek peňažné prostriedky obdržané Záložným veriteľom podľa tejto Zmluvy ním budú bez zbytočného odkladu použité v súlade s príslušnými ustanoveniami Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku z predaja Nehnutelností, ktorá prevyšuje Zabezpečené pohľadávky a nevyhnutné a účelne vynaložené náklady a výdavky Záložného veriteľa v

súvislosti s výkonom Záložného práva s výnimkou prípadu, ak budú právne predpisy ustanovovať inak.

## **9. Odškodnenie, výdavky a náklady**

### **9.1 Odškodnenie**

Záložca sa zaväzuje, že odškodní Záložného veriteľa za škody, náklady, nároky, súdne žaloby, straty a/alebo výdavky, ktoré vznikli alebo vzniknú Záložnému veriteľovi vo vzťahu k tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy ako dôsledok nesplnenia a/alebo vadného alebo oneskoreného splnenia Záložcom ktoréhokoľvek jeho záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy. V najširšom rozsahu prípustnom podľa slovenského práva pretrvá záväzok na odškodnenie podľa tohto odseku 9.1 (*Odškodnenie*) aj po skončení účinnosti tejto Zmluvy.

### **9.2 Výdavky a náklady**

Záložca zaplatí alebo zabezpečí úhradu všetkých správnych poplatkov, daní a iných poplatkov splatných v súvislosti s dohodnutím a udržiavaním v platnosti a účinnosti tejto Zmluvy a vznikom a výkonom Záložného práva. Záložca sa ďalej zaväzuje zaplatiť Záložnému veriteľovi (alebo jeho nástupcom alebo postupníkom) alebo zabezpečiť Záložnému veriteľovi (alebo jeho nástupcom alebo postupníkom) úhradu všetkých nákladov, výdavkov a iných súm, ktoré mu vzniknú v súvislosti so zriadením, vznikom, zachovaním, ochranou a výkonom Záložného práva, a uzavretím tejto Zmluvy, jej zmenami, zachovaním jej platnosti a účinnosti, a jej výkonom, pokiaľ takéto náklady a výdavky nebudú uspokojené z predaja Nehnutelností.

## **10. Záverečné ustanovenia**

### **10.1 Žiadne záväzky Záložného veriteľa**

Záložný veriteľ uzatvorením tejto Zmluvy nepreberá žiadny zo záväzkov Záložcu súvisiacich s Nehnutelnosťami, ktorými zostáva naďalej byť viazaný Záložca.

### **10.2 Doručovanie**

(a) Všetky oznámenia v akejkoľvek forme, ktoré sa doručujú podľa tejto Zmluvy, budú písomné a budú sa doručovať (i) doporučeným listom, (ii) kuriérom (s potvrdením prijatia) alebo (iii) osobne a budú zaslané na tieto adresy:

(i) Záložcovi:

**INLOGIS IV s. r. o.**

Karadžičova 12

Bratislava 821 08

Tel: +421 2 5830 3030

Do rúk: pán František Rác

(ii) Záložnému veriteľovi:

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**

Tomášikova 48

Bratislava 832 37

Tel: + 421 2 4862 5432

Do rúk: pán Róbert Herbec, Dlhové kapitálové trhy

alebo na takú inú adresu, alebo k rukám takej osoby, ktorú adresát určí pre účely tejto Zmluvy predchádzajúcim oznámením odosielateľovi/om.

- (b) Všetky oznámenia zaslané v súlade s týmto článkom sa považujú za účinne doručené okamihom ich skutočného doručenia adresátovi, avšak s tým, že oznámenie, ktoré by inak nadobudlo účinnosť v deň, ktorý nie je Pracovným dňom alebo po 16:00 (šestnásť) hod ktoréhokoľvek Pracovného dňa, nadobudne účinnosť až prvý bezprostredne nasledujúci Pracovný deň.

### **10.3 Platnosť a účinnosť**

Zmluva sa stane platnou a účinnou jej podpisom oboma Zmluvnými stranami a zostane platná a účinná v celom rozsahu až do splnenia všetkých Zabezpečených pohľadávok. Záložné právo vznikne dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení jeho vkladu do katastra nehnuteľností.

### **10.4 Rozhodné právo**

Zmluva a jej výklad sa riadi slovenským právom.

### **10.5 Riešenie sporov**

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane všetkých sporov o jej existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jej zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo súvisiace s ňou budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté v konaní pred všeobecným súdom Slovenskej republiky.

### **10.6 Nástupcovia a postupníci**

Záložca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa oprávnený postúpiť alebo previesť žiadne zo svojich práv či záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy, či už v plnom rozsahu alebo čiastočne. Záložný veriteľ je oprávnená postúpiť alebo previesť akékoľvek zo svojich práv či záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy, či už v plnom rozsahu alebo čiastočne, v súlade s Emisnými podmienkami a Zmluvou s agentom pre zabezpečenie.

### **10.7 Opravné prostriedky a vzdanie sa práv**

Neuplatnenie ani oneskorené uplatnenie Záložného práva alebo akéhokoľvek iného práva alebo opravných prostriedkov podľa Zmluvy zo strany Záložného veriteľa nebude mať účinky vzdania sa práva na ich uplatnenie a akékoľvek jednotlivé alebo čiastočné uplatnenie Záložného práva alebo akéhokoľvek iného práva alebo opravného prostriedku nebude prekážkou pre akékoľvek ďalšie alebo iné ich uplatnenie alebo uplatnenie akéhokoľvek iného práva alebo opravného prostriedku. Záložné právo alebo akékoľvek iné právo alebo opravný prostriedok podľa Zmluvy je možné si uplatniť súbežne a nevylučujú žiadne práva a opravné prostriedky upravené právnymi predpismi.

### **10.8 Záložný veriteľ má právo konať**

Ak Záložca opomenie plniť akýkoľvek svoj záväzok podľa tejto Zmluvy napriek písomnej výzve Záložného veriteľa s poskytnutím primeranej lehoty na plnenie, Záložný veriteľ má právo, nie však povinnosť, v plnom rozsahu povolenom príslušnými právnymi predpismi plniť alebo zaistiť plnenie takýchto záväzkov a náklady a výdavky, ktoré vzniknú Záložnému veriteľovi v súvislosti s takýmto plnením, bude niest' Záložca v súlade s článkom 9 (*Odškodnenie, výdavky a náklady*).

### **10.9 Čiastočná neplatnosť**

Pokiaľ niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

### 10.10 Súbežné uplatnenie práv

Práva Záložného veriteľa podľa Zmluvy sú kumulatívne vo vzťahu k inému zabezpečeniu Zabezpečených pohľadávok alebo ich časti. Záložný veriteľ môže využiť svoje právo na základe akéhokoľvek zabezpečenia na uspokojenie takých pohľadávok spôsobom a v poradí, aké bude Záložný veriteľ považovať za najlepšie. Práva Záložného veriteľa upravené v tejto Zmluve alebo iných Zabezpečených dokumentoch možno uplatniť súbežne a nevylučujú žiadne práva, ktoré Záložnému veriteľovi priznávajú právne predpisy.

### 10.11 Zmeny Zmluvy

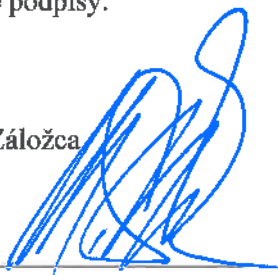
Všetky dodatky a ďalšie zmeny tejto Zmluvy musia byť v písomnej forme a podpísané každou zo Zmluvných strán. To isté platí pre vzdanie sa požiadavky písomnosti.

### 10.12 Rovnopisy

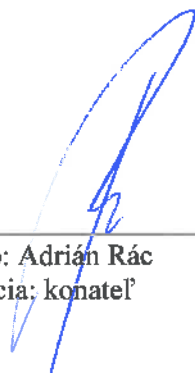
Táto Zmluva bola vyhotovená a podpísaná v šiestich (6) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán dostane dva (2) rovnopisy a dva (2) rovnopisy budú použité pre účely vkladu Záložného práva do príslušného katastra nehnuteľností.

Na dôkaz toho pripájajú oprávnení zástupcovia Zmluvných strán v deň uvedený na prvej strane Zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

INLOGIS IV s. r. o. ako Záložca



Meno: Mgr. Marcel Sedlák  
Funkcia: konateľ



Meno: Adrián Rác  
Funkcia: konateľ

Slovenská sporiteľňa, a.s. ako Záložný veriteľ



Meno: JUDr. Ing. Andrea Borguľová  
Funkcia: prokurista



Meno: Mgr. Vladimír Krno  
Funkcia: prokurista

**Príloha č. 1**  
**Nehnuteľnosti**

**Pozemky**

<b>Číslo listu vlastníctva:</b>		4574
<b>Katastrálne územie:</b>		Petržalka
<b>Obec:</b>		Bratislava m.č. Petržalka
<b>Okres:</b>		Bratislava V
<b>Parcela č.</b>	<b>Výmera (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Druh pozemku</b>
5353/67	6 079	zastavané plochy a nádvoría

## EMITENT

**HB REAVIS Finance SK s. r. o.**  
Karadžičova 12  
821 08 Bratislava  
Slovenská republika

## RUČITEĽ

**HB Reavis Holding S.à r.l.**  
46A, Avenue J. F. Kennedy  
L-1855 Luxemburské veľkovevodstvo

## VEDÚCI MANAŽÉRI

**Československá obchodná banka, a.s.**  
Michalská 18  
815 63 Bratislava  
Slovenská republika

**Slovenská sporiteľňa, a. s.**  
Tomášikova 48  
832 37 Bratislava  
Slovenská republika

## ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÝ AGENT

**Slovenská sporiteľňa, a. s.**  
Tomášikova 48  
832 37 Bratislava  
Slovenská republika

## AGENT PRE ZABEZPEČENIE

**Slovenská sporiteľňa, a. s.**  
Tomášikova 48  
832 37 Bratislava  
Slovenská republika

## PRÁVNI PORADCOVIA

*Právny poradca Vedúcich manažérov:*

**White & Case s.r.o.**  
Hlavné námestie 5  
811 01 Bratislava  
Slovenská republika

*Právny poradca Emitenta:*

**Allen & Overy Bratislava, s.r.o.**  
Eurovea Central 1, Pribinova 4  
811 09 Bratislava  
Slovenská republika

## AUDÍTORI

*Audítor Emitenta:*

**Ing. Henrieta Molnárová, audítor**  
Narcisová 20  
979 01 Rimavská Sobota  
Slovenská republika

*Audítor Ručiteľa:*

**PricewaterhouseCoopers, société coopérative**  
400 Route d'Esch, B.P. 1443  
L-1014 Luxembourg  
Luxemburské veľkovevodstvo