

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

Dlhopisový program vo výške do 100 000 000 EUR

pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením HB Reavis Holding S.à r.l.

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK III s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 258 560, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 105962/B (ďalej len **Emitent**) schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 100 000 000 EUR (ďalej len **Program**), na základe ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať v emisiách v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi dlhopisy podľa slovenského práva v mene euro v podobe zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy** a každá emisia Dlhopisov vydaná Emitentom v rámci Programu ďalej len **Emisia**).

Tento základný prospekt pre Dlhopisy zo dňa 11. novembra 2016 (ďalej len **Základný prospekt**) bol vypracovaný podľa § 121 ods. 5 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**), Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES (ďalej len **Smernica o prospekte**) a podľa príloh IV, V, VI, XIII, XX, XXI, XXII a XXX Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **BCPB**) a prípadnej verejnej ponuky niektorých Emisií v Slovenskej republike. Niektoré Emisie môžu byť ponúkané na území Slovenskej republiky alebo v zahraničí aj jedným alebo viacerými spôsobmi, pri ktorých nevzniká povinnosť zverejniť prospekt. Základný prospekt bude schválený 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 Základný 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. Blížiše článok 8.1 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a predaja Dlhopisov*“ nižšie.

Základný prospekt je platný po dobu jedného roka od dátumu jeho schválenia NBS za predpokladu dodržania podmienok na jeho aktualizáciu stanovených v Zákone o cenných papieroch. Emitent bude vydávať Dlhopisy v rámci Programu a v súlade s týmto Základným prospektom v znení konečných podmienok Dlhopisov pripravených Emitentom pre konkrétnu emisiu Dlhopisov vydanú v rámci Programu (ďalej len **Konečné podmienky**). Doba trvania Programu je od dátumu Základného prospektu do 31. januára 2019.

Závazky z každej Emisie Dlhopisov budú zabezpečené 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 6, rue Jean Monnet, L - 2180 Luxembourg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovejvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 150 000 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu.

Konečné podmienky budú v súlade s § 121 ods. 10 a § 125a Zákona o cenných papieroch predložené NBS a zverejnené najneskôr ku dňu začatia verejnej ponuky (pokiaľ to bude relevantné) alebo začatia obchodovania s príslušnou Emisiou na regulovanom voľnom trhu BCPB. Konečné podmienky budú obsahovať údaje o Dlhopisoch, ktoré k dátumu tohto Základného prospektu nie sú známe alebo sú v Základnom prospekte uvedené vo viacerých alternatívach.

Informácie uvedené v Základnom prospekte sú aktuálne iba ku dňu jeho vyhotovenia. Poskytnutie Základného prospektu po dni jeho vyhotovenia neznamená, 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 Základného prospektu (vrátane Konečných podmienok príslušnej emisie Dlhopisov a prípadného dodatku k Základnému 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 Základnom prospekte.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa určité riziká uvedené v článku 2 „*Rizikové faktory*“ nižšie.

Vedúci manažéri

Československá obchodná banka, a.s.

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn	1
2. Rizikové faktory	15
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	15
2.2 Rizikové faktory súvisiace s Ručiteľom a podnikateľskou činnosťou Skupiny HB Reavis	17
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	28
3. Údaje o Emitentovi	34
3.1 Zákonní audítori	34
3.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta	34
3.3 Rizikové faktory	35
3.4 Informácie o Emitentovi	35
3.5 Prehľad podnikateľskej činnosti	36
3.6 Organizačná štruktúra	36
3.7 Informácie o trende	37
3.8 Prognózy a odhady zisku	37
3.9 Riadiace a dozorné orgány	37
3.10 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností	40
3.11 Hlavný spoločník	40
3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	41
3.13 Významné zmluvy	44
4. Údaje o Ručiteľovi	45
4.1 Zákonní audítori	45
4.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa	45
4.3 Rizikové faktory	46
4.4 Informácie o Ručiteľovi	46
4.5 Prehľad podnikateľskej činnosti	48
4.6 Organizačná štruktúra	61
4.7 Informácie o trende	62
4.8 Prognózy a odhady zisku	62
4.9 Riadiace a dozorné orgány	62
4.10 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností	64
4.11 Hlavný spoločník	64
4.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa	64
4.13 Významné zmluvy	72
5. Opis Ručiteľského vyhlásenia	73
6. Spoločné podmienky	75
6.1 Údaje o cenných papieroch	75
6.2 Podmienky ponuky	100
6.3 Dodatočné informácie	101
7. Podoba Konečných podmienok	103
8. Ostatné upozornenia a informácie	108
8.1 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a predaja Dlhopisov	108
8.2 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike	108
8.3 Devízová regulácia v Slovenskej republike	110
8.4 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	110
8.5 Informácie tretej strany	111
8.6 Vyhlásenia znalcov	111
8.7 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania	111
8.8 Jazyk	111

8.9	Dokumenty k nahliadnutiu	111
8.10	Formát a zdroje finančných údajov	112
8.11	Výhl'adové vyhlásenia a odhady	112
8.12	Úverové a indikatívne ratingy	112
9.	Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	113
10.	Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek	114
11.	Prílohy	118
11.1	Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (príloha č. 1).....	F-1
11.2	Priebežná neauditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za obdobie deviatich mesiacov končiac 30. septembra 2016 vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (príloha č. 2)	F-26
11.3	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 3).....	F-52
11.4	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2014 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 4).....	F-113
11.5	Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiac 30. júna 2016 vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 5)	F-176
11.6	Kópia Ručiteľského vyhlásenia (príloha č. 6).....	A-1

1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn spĺňa požiadavky Smernice o prospekte a Nariadenia o prospekte, vrátane požiadaviek na obsah uvedených v Prílohe XXII Nariadenia o prospekte. Tieto požiadavky sa vzťahujú na Dlhopisy s nominálnou hodnotou nižšou ako 100 000 EUR (alebo jej ekvivalent v inej mene) a nižšie uvedený súhrn je určený potenciálnym investorom do týchto Dlhopisov. Súhrn pozostáva z povinne zverejňovaných informácií, tzv. „prvkov“. Tieto prvky sú číslované v oddieloch A – E (t.j. A1 – E7). Tento súhrn obsahuje všetky prvky, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta. Nakoľko niektoré prvky sa podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta nevyžadujú, postupnosť číslovania uvedených prvkov nemusí byť kontinuálna (t.j. v číselnom poradí jednotlivých prvkov môžu byť medzery). Aj keď určitý prvok musí byť podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta do súhrnu zahrnutý, je možné, že ohľadom takého prvku neexistujú žiadne relevantné informácie. V takomto prípade je v súhrne uvedený stručný popis príslušného prvku s poznámkou „Nepoužije sa“.

Niektoré informácie v tomto súhrne Základného prospektu sú uvedené v hranatých zátvorkách bez toho, aby v nich boli doplnené konkrétne parametre Dlhopisov vydaných na základe Programu. Súhrn emisie, ktorý Emitent vyhotoví podľa článku 24 ods. 3 Nariadenia o prospekte, bude obsahovať relevantné parametre týkajúce sa konkrétnej emisie Dlhopisov podľa príslušných Konečných podmienok.

Emitent vyhotoví súhrn Emisie v prípade, že mu táto povinnosť vyplýva z príslušných právnych predpisov. Pokiaľ Emitent nemá povinnosť vyhotoviť súhrn Emisie (napr. ak sa žiada o prijatie Dlhopisov s menovitou hodnotou najmenej 100 000 EUR za jeden Dlhopis na obchodovanie na regulovanom trhu), Emitent súhrn Emisie vyhotoví podľa svojho vlastného uváženia. Takto vypracovaný súhrn Emisie bude obsahovať doplnené údaje relevantné pre túto Emisiu v súlade s jej Konečnými podmienkami.

Oddiel A – Úvod a upozornenia

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
A.1	Upozornenia	Tento súhrn predstavuje a mal by byť chápaný ako úvod Základného prospektu. V tomto súhrne sú uvedené základné informácie o Emitentovi, Ručiteľovi a Dlhopisoch, ktoré sú obsiahnuté na iných miestach Základného prospektu. Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zváži tento Základný prospekt ako celok, t.j. potenciálni investori by si pred prijatím konkrétneho investičného rozhodnutia mali pozorne prečítať celý Základný prospekt, vrátane finančných údajov a príslušných poznámok a vrátane konečných podmienok Dlhopisov pripravených Emitentom pre konkrétnu emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu (ďalej len Konečné podmienky). Obzvlášť potrebné je starostlivo zvážiť všetky rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom. Ak sa na súde vznesie nárok na základe informácií obsiahnutých v Základnom prospekte, žalujúcemu investorovi sa môže podľa vnútroštátnych právnych predpisov členských štátov uložiť povinnosť znášať náklady spojené s prekladom Základného prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré súhrn vrátane jeho prekladu predložili, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Základného prospektu, alebo neobsahuje v spojení s inými časťami Základného prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní sa investovať do Dlhopisov.
A.2	Súhlas s použitím Základného prospektu	Emitent udeľuje súhlas v tom zmysle, že každý Finančný sprostredkovateľ, ktorý je uvedený v príslušných Konečných podmienkach, je oprávnený používať Základný prospekt počas trvania Ponuky príslušnej Emisie. Počas tohto obdobia sa môže realizovať následný ďalší predaj alebo konečné umiestnenie Dlhopisov, avšak vždy len za predpokladu, že Základný prospekt je stále platný v súlade so Zákomom o cenných

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	papieroch. Súhlas Emitenta s použitím Základného prospektu na účely následného ďalšieho predaja, resp. konečného umiestnenia Dlhopisov zo strany Finančných sprostredkovateľov bol udelený za podmienky, že (i) potenciálnym investorom bude dostupný Základný prospekt a všetky prípadné dodatky k nemu, a (ii) každý z Finančných sprostredkovateľov zabezpečí, že bude používať Základný prospekt a všetky prípadné dodatky k nemu v súlade so všetkými platnými obmedzeniami predaja uvedenými v Základnom prospekte a so všetkými príslušnými zákonmi a predpismi v príslušnej jurisdikcii. OZNAM PRE INVESTOROV: V prípade, že Finančný sprostredkovateľ predloží ponuku, je povinný poskytnúť investorom informácie o podmienkach ponuky v čase predloženia ponuky.

Oddiel B – Emitent a Ručiteľ

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
B.1	Obchodný názov Emitenta HB REAVIS Finance SK III s. r. o. IČO: 47 258 560
B.2	Domicil a právna forma Emitenta, legislatíva, podľa ktorej Emitent vykonáva činnosť, a krajina založenia Sídlo: Karadžičova 12, 821 08 Bratislava Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným Domicil a krajina založenia: Slovenská republika Emitent bol založený a existuje podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): - zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (Obchodný zákonník); - zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník; a - zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (Živnostenský zákon).
B.4b	Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Emitenta [...] Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.
B.5	Opis skupiny a postavenie Emitenta v skupine Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Group B.V., ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta. HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ) vlastní priamy podiel viac ako 99 % na základnom imaní v spoločnosti HB Reavis Group B.V. Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť HB Reavis Group B.V. a nepriamo ho ovláda a kontroluje Ručiteľ, v každom prípade na základe vlastníctva viac ako 99 % podielu na základnom imaní a viac ako 99 % hlasovacích práv. Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis (viď aj prvok B.16). Emitent, Ručiteľ a ďalšie hlavné spoločnosti zo skupiny sú uvedené v organizačnej štruktúre nižšie (spoločne ako Skupina HB Reavis alebo Skupina Ručiteľa):

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
B.9	Prognóza alebo odhad zisku	Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.
B.10	Opis povahy všetkých výhod v audítorskej správe [...]	Nepoužije sa. Audítorská správa vo vzťahu k historickým finančným informáciám Emitenta neobsahuje výhrady.
B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.	

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
Vybrané údaje pochádzajú z individuálnej auditovanej účtovnej závierky Emitenta zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov za rok končiaci 31. decembra 2015 a priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov za obdobie deviatich mesiacov končiace 30. septembra 2016:		
Skrátená súvaha		
(v celých EUR)	k 30.09.2016 (neauditované)	k 31.12.2015 (auditované)
AKTÍVA		
Spolu majetok	104 187	4 803
Obežný majetok	104 187	4 803
Finančné účty	104 187	4 803
PASÍVA		
Spolu vlastné imanie a záväzky	104 187	4 803
Vlastné imanie	99 186	-464
Základné imanie - súčet	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	100 000	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 464	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-350	-5 464
Záväzky	5 001	5 267
Krátkodobé záväzky súčet	5 001	5 097
Krátkodobé rezervy	0	170
Skrátený výkaz ziskov a strát		
v celých EUR	k 30.09.2016 (neauditované)	k 31.12.2015 (auditované)
Náklady na hospodársku činnosť	286	5 433
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-286	-5 433
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-350	-5 464
Daň z príjmov	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-350	-5 464
Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhliadkach Emitenta od dátumu jeho posledných uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.		
Od dátumu poslednej auditovanej účtovnej závierky Emitenta nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene vo vyhliadkach alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii alebo vyhliadkach Emitenta.		
Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie.		
Nenastali žiadne také udalosti.		
B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta [...]	Emitent nie je v platobnej neschopnosti, nevyvíja žiadnu významnú činnosť ani neprevzal žiadne záväzky, ktoré by boli z pohľadu Dlhopisov významné. Dňa 6. mája 2016 došlo k zmene jediného spoločníka Emitenta. Pôvodný jediný spoločník Emitenta, spoločnosť Law & Trust – advokátska kancelária, spol. s r. o., previedol celý obchodný podiel Emitenta na spoločnosť HB REAVIS GROUP B.V., ktorá je od tohto dátumu ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi. V ten istý deň došlo aj k zmene obchodného mena Emitenta na HB REAVIS Finance SK III s. r. o. (pôvodne ALISTON X s. r. o.).

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
B.14	Závislosť Emitenta od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku B.5)	Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti HB Reavis Group B.V., čo vyplýva z vlastníctva stopercentného podielu v Emitentovi. Emitent je tiež závislý na spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel v HB Reavis Group B.V., a tak nepriamo vlastní a ovláda Emitenta. Emitent je zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov subjektom zo Skupiny HB Reavis. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou spoločností Skupiny HB Reavis splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny HB Reavis a ich hospodárskych výsledkoch. Informácie o Skupine HB Reavis sú uvedené v prvku B.5 tohto súhrnu a informácie o ovládaní Emitenta sú uvedené v prvku B.16 tohto súhrnu.
B.15	Opis hlavných činností Emitenta	Emitent je účelovo založená spoločnosť bez významnejšej vlastnej podnikateľskej činnosti. Hlavnou činnosťou Emitenta je vydávanie Dlhopisov a poskytnutie financovania iným spoločnostiam v Skupine HB Reavis.
B.16	Uved'te, či je Emitent priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Group B.V. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel a viac ako 99 % hlasovacích práv v spoločnosti HB Reavis Group B.V. Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis a sám je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania je daná vlastníctvom viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.
B.17	Úverové ratingy udelené Emitentovi alebo jeho dlhovým cenným papierom [...]	Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely Programu bude rating udelený.
B.18	Povaha a rozsah záruky	Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 a nasl. Obchodného zákonníka každému majiteľovi Dlhopisov (ďalej len Majiteľ Dlhopisov), že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu obmedzené do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu, pričom toto obmedzenie na 1,5-násobok menovitej hodnoty daného Dlhopisu sa nevzťahuje na nároky, pri ktorých nie je možné určiť, z akého Dlhopisu vyplývajú. Bez toho, aby bolo dotknuté obmedzenie uvedené vyššie, celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 150 000 000 EUR.
B.19	Informácie o Ručiteľovi	
B.19 /B.1	Obchodný názov Ručiteľa	Obchodné meno: HB Reavis Holding S.à r.l. Identifikačné číslo: B 156287
B.19 /B.2	Domicil a právna forma Ručiteľa, legislatíva, podľa ktorej Ručiteľ vykonáva činnosť, a krajina	Sídlo: 6, rue Jean Monnet, L - 2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo Právna forma: <i>société à responsabilité limitée</i> Domicil a krajina založenia: Luxemburské veľkovevodstvo

Prvok	Požiadavka na zverejnenie				
Skrátený konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku					
	k 30.06.2016	k 30.06.2015	k 31.12.2015	k 31.12.2014	k 31.12.2013
(v miliónoch EUR)	(neauditované)	(neauditované)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	36,4	34,8	67,5	72,1	75,3
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(11,2)	(12,4)	(22,9)	(25,5)	(24,0)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	25,2	22,4	44,6	46,6	51,3
Prevádzkový zisk	80,9	106,1	302,5	132,6	103,0
Finančné náklady, netto	(68,4)	6,0	(15,0)	(32,4)	(32,4)
Zisk pred zdanením	12,5	112,1	287,5	100,2	78,9
Daň z príjmov - výnos/(náklad)	(10,3)	(12,3)	(48,1)	(12,0)	1,1
Čistý zisk za účtovné obdobie	2,2	99,8	239,4	88,2	80,0
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(26,9)	9,7	1,4	0,9	(9,2)
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností	-	-	3,8	-	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	(24,7)	109,5	244,6	89,1	70,8
Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhliadkach Ručiteľa od dátumu jeho naposledy uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien. Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa nedošlo k podstatnej negatívnej zmene vo vyhliadkach Ručiteľa. Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie. Od 30. júna 2016, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená a zverejnená posledná neauditovaná konsolidovaná priebežná účtovná závierka Ručiteľa, došlo k nižšie uvedeným zmenám vo finančnej situácii Ručiteľa, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné: • V júli 2016 Skupina HB Reavis uzatvorila zmluvu o budúcom predaji podielov v projektovej spoločnosti vlastniacej kancelársku budovu 33 Central v Londýne. • V auguste 2016 Skupina HB Reavis predala podiely v projektovej spoločnosti vlastniacej kancelársku budovu Konstruktorska Business Center vo Varšave. • V septembri 2016 Skupina HB Reavis predala podiely v projektových spoločnostiach vlastniacich kancelárske budovy Gdanski Business Center A a Gdanski Business Center B vo Varšave (pričom finančné vyrovnanie tejto transakcie sa očakáva do konca novembra 2016). • V septembri 2016 realitný fond HB Reavis CE REIF, ktorého manažérsku kontrolu a správu zabezpečuje Skupina HB Reavis, predal podiely v projektovej spoločnosti vlastniacej obchodné centrum Aupark Piešťany Shopping Centrum. • V októbri 2016 Skupina HB Reavis vydala nezabezpečené dlhopisy v Poľsku v sume 100 miliónov PLN (23,3 miliónov EUR).					
B.19 /B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Ručiteľa [...]	Informácie o nedávnych udalostiach s podstatným významom pri hodnotení platobnej schopnosti Ručiteľa sú uvedené v prvku B.19/B.12.			
B.19 /B.14	Závislosť Ručiteľa od iných subjektov v skupine. (Pozri ai	Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis a sám nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend, úverov a pôžičiek poskytnutých dcérskym spoločnostiam, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania			

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	informáciu uvedenú v prvku B.5)	jeho dcérskych spoločností. Informácie o Skupine HB Reavis sú uvedené v prvku B.5 tohto súhrnu a informácie o ovládaní Ručiteľa sú uvedené v prvku B.19/B.16 tohto súhrnu.
B.19 /B.15	Opis hlavných činností Ručiteľa	Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá predovšetkým spravuje svoje majetkové účasti v Skupine HB Reavis a poskytuje manažérske, administratívne a správne služby pre spoločnosti v Skupine HB Reavis. Skupina HB Reavis, ktorú Ručiteľ ovláda, pôsobí v nasledovných hlavných segmentoch podnikania: - výstavba nehnuteľností, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu; a - správa majetku a riadenie investícií s významným portfóliom investícií v nehnuteľnostiach na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Veľkej Británii.
B.19 /B.16	Uved'te, či je Ručiteľ priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný [...]	Ručiteľ je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania je daná vlastníctvom viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.
B.19 /B.17	Úverové ratingy udelené Ručiteľovi alebo jeho dlhovým cenným papierom [...].	Ručiteľovi nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely Programu bude rating udelený.

Oddiel C – Cenné papiere

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.1	Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane identifikačného čísla cenného papiera	Druh a trieda: Dlhopis Forma a podoba: Vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrovaný v Centrálnom depozitári. ISIN: [ISIN] Názov cenného papiera: [Názov]
C.2	Mena Emisie cenných papierov	Dlhopisy budú vydané v mene euro.
C.5	Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov	Prevoditeľnosť Dlhopisov nebude obmedzená.
C.8	Opis práv spojených s cennými papiermi, vrátane	Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Zákon o dlhopisoch, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a Zákon o konkurze. Majiteľ Dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty a vyplatenie príslušného úrokového výnosu, v každom prípade

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	hodnotiaceho zariadenia a obmedzení týchto práv	v súlade so Spoločnými podmienkami a Konečnými podmienkami príslušnej Emisie. Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené, s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade so Spoločnými podmienkami a Konečnými podmienkami príslušnej Emisie a Zákonom o dlhopisoch. Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti. Závazky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a v rozsahu ručenia poskytnutého Ručiteľom zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) 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. Dlhopisy budú voľne prevoditeľné bez obmedzenia a nie je s nimi spojené žiadne predkupné alebo výmenné právo. Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len Zákon o konkurze), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len Spriaznený záväzok) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike 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; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel. Žiadna iná osoba okrem Ručiteľa neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie v prospech Majiteľov Dlhopisov.
C.9	Údaje o nominálnej úrokovej sadzbe, dátume, od ktorého sa úrok stáva splatným, dátumoch splatnosti úroku, výnosoch a názve zástupcu držiteľov dlhových cenných papierov	Úrokový výnos <i>Pre Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou:</i> [Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške [Úroková sadzba]. Ak ide o Emisiu s pevným úrokovým výnosom vydanú pri emisnom kurze inom než 100 %, výnos do splatnosti k Dátumu emisie je [Údaj o výnose do splatnosti].] <i>Pre Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou:</i> [Dlhopisy budú úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenej ako súčet [Referenčná sadzba a Marža]. Príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [Lehota stanovenia Referenčnej sadzby] pred Dátumom emisie a následne

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		stanovovaná [Lehota stanovenia Referenčnej sadzby] pred príslušným Dátumom výplaty pre nasledujúce úrokové obdobie (ďalej len Dátum stanovenia Referenčnej sadzby).] Úrokové výnosy budú vyplácané [Frekvencia výplaty úrokových výnosov] [Dátum vyplácania úrokových výnosov]. Prvý dátum výplaty úrokových výnosov bude [Prvý dátum výplaty úrokových výnosov]. Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom sa použije konvencia na výpočet úrokov [Konvencia]. Dátum vydania Dlhopisov Dátum vydania Dlhopisov (Dátum Emisie) je stanovený na [Dátum Emisie]. Dátum splatnosti Dlhopisov Menovitá hodnota Dlhopisov bude jednorazovo splatná dňa [Dátum konečnej splatnosti]. <i>Pre Dlhopisy, ktoré je možné predčasne splatiť z rozhodnutia Emitenta:</i> [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia]. Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasného splatenia. Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané. Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisov (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [Výška mimoriadneho výnosu v %].] <i>Pre Dlhopisy, ktoré nie je možné predčasne splatiť z rozhodnutia Emitenta:</i> [Nepoužije sa. Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.] Zástupca Majiteľov Dlhopisov Nebol ustanovený žiadny zástupca Majiteľov Dlhopisov.
C.10	Derivátová zložka	Nepoužije sa, pretože Dlhopis nemá žiadnu derivátovou zložku.
C.11	Prijatie na obchodovanie	Emitent požiada bezodkladne po každom Dátume emisie BCPB o prijatie Dlhopisov príslušnej Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté po ich prijatí na obchodovanie. Emitent nepožiadala ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Oddiel D – Riziká

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
D.2	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Emitenta	Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi: • Riziko likvidity • Kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny HB Reavis • Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta • Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine HB Reavis • Riziko stretu záujmov akcionára Emitenta a Majiteľov Dlhopisov • Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím • Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze
	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Ručiteľa	Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine HB Reavis: • Kreditné riziko • Menové riziko • Úrokové riziko • Riziko likvidity a refinancovania • Riziko likvidity portfólia Skupiny HB Reavis • Riziko zmluvných protistrán • Riziká spojené s developerskou činnosťou Skupiny HB Reavis • Riziká spojené s právnymi vadami nehnuteľností a projektov • Riziko oceňovania nehnuteľností • Riziko spojené s povahou podnikania Skupiny HB Reavis • Riziko koncentrácie (klastrové riziko) • Riziko spojené so schopnosťou dosahovať stabilný príjem • Riziko spojené s údržbou a poistením nehnuteľností • Riziko správy nehnuteľností a environmentálne riziko • Riziká spojené s medzinárodným rozširovaním podnikania • Riziká spojené so zamestnancami a kľúčovým personálom • Riziká spojené so súdnym alebo podobným konaním • Riziká spojené so zlyhaním informačných systémov • Riziká spojené so zostavením účtovnej závierky a prípravou účtovných informácií • Daňové riziko • Špecifické riziká spojené s kancelárskym segmentom • Špecifické riziká spojené s maloobchodným segmentom • Špecifické riziká spojené s logistickým segmentom • Riziko spojené s Ručiteľom, ktorým je holdingová spoločnosť • Riziko zmeny kontroly a stratégie Skupiny HB Reavis • Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		• Riziká spojené s právnymi, regulačnými a daňovými záležitosťami • Celkové trhové riziko • Riziká spojené s ekonomikou Poľska a Slovenska • Riziká spojené s nepredvídateľnými udalosťami
D.3	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere	Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú: • Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi • Riziko likvidity • Riziko nesplatenia • Inflácia • Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou • Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou • Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené • Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia • Riziko spojené s výkyvmi na trhoch s finančnými nástrojmi v regióne • Riziko nároku investora iba voči Emitentovi ako účelovo založenej spoločnosti a Ručiteľovi ako holdingovej spoločnosti • Poplatky • Zdanenie • Riziko zrážkovej dane • Zákonnosť kúpy • Zmena práva • Menové riziko • Žiadne obmedzenie pre dlhové financovanie Ručiteľa či zriaďovanie zabezpečenia • Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách • Riziko podriadenosti • Riziko nepredvídateľnej udalosti tzv. „force majeure“ • Riziko predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta • Riziko konfliktu záujmov Vedúcich manažérov

Oddiel E – Ponuka

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
E.2b	Dôvody ponuky a použitia výnosov [...]	Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov je financovanie bežných prevádzkových potrieb spoločností v Skupine HB Reavis.
E.3	Opis podmienok ponuky	Celková menovitá hodnota Emisie je [Celkový objem Emisie]. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je [Menovitá hodnota]. Emisný kurz Dlhopisov predstavuje [Emisný kurz – [pevný Emisný kurz: [Emisný kurz v percentách] z Menovitej hodnoty Dlhopisov] alebo [maximálny Emisný kurz do: [Maximálny Emisný kurz v percentách] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (maximálna cena)] (ďalej len Emisný kurz). [Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)] Dlhopisy budú ponúkané k upísaniu a kúpe [Typ ponuky – [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]]. [Ponuka je určená – [fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]] od [Dátum začiatku ponuky] a končiac dňom [Dátum ukončenia ponuky]. V rámci primárneho predaja (upísania) budú činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov zabezpečovať [[Vedúci manažéri] a/alebo [Finanční sprostredkovatelia]], v každom prípade na základe [Zmluvy o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov]. <i>Pre Dlhopisy ponúkané na základe Verejnej ponuky:</i> [Minimálna výška objednávky je stanovená na [Minimálna výška objednávky] kusov Dlhopisov a maximálna na [Maximálna výška objednávky] kusov Dlhopisov. [Informácia o poplatkoch účtovaných investorom] [Konečná cena, ktorá nikdy nepresiahne Maximálny emisný kurz, bude stanovená Emitentom po konzultácii s Finančnými sprostredkovateľmi na základe výsledkov ponukového procesu. Konečný Emisný kurz (konečná cena) bude zverejnený rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Základný prospekt.] Podmienkou účasti investora na Ponuke je: (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú potrebné pre účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte, a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok príslušného Finančného sprostredkovateľa. [Spôsob uspokojovania objednávok - [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené] alebo [Opis spôsobu uspokojovania objednávok]]. Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach príslušných Finančných sprostredkovateľov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené na Webovom sídle Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky. Predpokladaná lehota zápisu Dlhopisov na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov je jeden týždeň od Dátumu emisie. Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu príslušného Finančného sprostredkovateľa bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie, najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi príslušného Finančného sprostredkovateľa. [Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme. [Právo odmietnuť objednávky – [Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok]; Emitent smie uplatniť toto právo najneskôr do [Hraničný čas pre odmietnutie objednávok] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na Webovom sídle Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] <i>Pre Dlhopisy ponúkané na základe Neverejnej ponuky:</i> [Podmienky Neverejnej ponuky]
E.4	Opis všetkých záujmov, ktoré sú pre Emisiu/ponuku podstatné [...]	<i>Konflikt záujmov Vedúcich manažérov</i> Pri ponuke prvej Emisie vydanej na základe Programu môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúcich manažérov, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúcich manažérov zabezpečiť predaj tejto prvej Emisie v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcimi manažérmi a na druhej strane medzi záujmom Vedúcich manažérov poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Obdobný konflikt záujmov sa môže vyskytnúť aj v prípade akejkoľvek nasledovnej Emisie vydanej na základe Programu, pokiaľ ktorýkoľvek z Vedúcich manažérov bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisií. Konfliktný záujem existuje tiež v súvislosti s jednotlivými Emisiami vydávanými na základe Programu, pokiaľ ktorýkoľvek z Vedúcich manažérov bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto Emisií a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažéri poskytlí Emitentovi ako banky. [Záujem ďalších fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii]
E.7	Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi	[Informácia o poplatkoch účtovaných investorom]

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, ktorý má záujem o kúpu Dlhopisov, by sa mal oboznámiť so Základným prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tomto článku predkladá investorom na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v Základnom prospekte, by investori mali starostlivo zvážiť 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 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 a realitného trhu v krajinách, v ktorých Emitent a Ručiteľ pôsobia, vývojom úrokových sadzieb a zmenou menových kurzov. 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.

Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na celú Skupinu HB Reavis. Keďže Ručiteľ je vrchnou holdingovou spoločnosťou Skupiny HB Reavis a Emitent je súčasťou Skupiny HB Reavis a spolu s ostatnými spoločnosťami v Skupine HB Reavis tvoria konsolidovaný celok, všetky riziká týkajúce sa Skupiny HB Reavis ako celku sú relevantné aj pre Emitenta a Ručiteľa.

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 Základnom prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce zo Základného prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Riziko likvidity

Riziko likvidity vo vzťahu k Emitentovi je spojené so schopnosťou Skupiny HB Reavis splácať včas svoje záväzky vzhľadom na to, že prostriedky získané z 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 alebo iných osôb zo Skupiny HB Reavis splácať včas svoje záväzky alebo neschopnosť speňažiť svoje aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

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 emisií Dlhopisov poskytne ako vnútroskupinové financovanie spoločnostiam v rámci Skupiny HB Reavis, schopnosť Emitenta splácať záväzky je závislá od schopnosti Skupiny HB Reavis a jednotlivých spoločností v nej zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

Vzhľadom na významnú závislosť Emitenta na Skupine HB Reavis sa na schopnosti Emitenta splácať svoje záväzky z emisií Dlhopisov môžu nepriaznivo prejavovať aj všetky riziká na strane Ručiteľa, resp. Skupiny HB Reavis, ktoré sú popísané v článku 2.2.

Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta

Emitent je účelovo založená spoločnosť, ktorá nemôže vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (čiže splátky vnútroskupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine HB Reavis

Prevádzka Emitenta je závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry Skupiny HB Reavis. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko stretu záujmov akcionára Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

Nemožno vylúčiť, že v budúcnosti Ručiteľ alebo niektorý z členov Skupiny HB Reavis začne podnikateľ kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív, atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny HB Reavis ako takej skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov Dlhopisov. Také zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť splniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím

Vzhľadom na to, že Emitent nevykonával významnejšiu podnikateľskú činnosť a okrem záväzkov z Dlhopisov má Emitent minimálne záväzky, je riziko súdnych sporov či exekúcií nízke, ale nemožno ho úplne vylúčiť, a to najmä v rovine šikanóznjej. 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 vyhlídky Emitenta.

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

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Od 1. januára 2016 nadobudli účinnosť ustanovenia Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze. Krízou sa podľa ustanovení § 67a a nasl. Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 4 ku 100 v roku 2016, 6 ku 100 v roku 2017 alebo 8 ku 100 v roku 2018 a neskôr.

Emitent sa v čase vyhotovenia Základného prospektu a pred vydaním prvej Emisie Dlhopisov v rámci Programu nenachádza v kríze; uvedený stav vyplýva aj z priebežnej účtovnej závierky Emitenta za obdobie deviatich mesiacov končiacie 30. septembra 2016 uvedenej v Základnom prospekte. Je pravdepodobné, že Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) dostane do krízy už vydaním Dlhopisov prvej Emisie a bude v kríze aj pri každej ďalšej Emisii. Z tohto dôvodu je tiež pravdepodobné, že zo zverejnených účtovných závierok Emitenta za rok 2016 a tiež následných účtovných závierok Emitenta, ktoré budú zverejňované v rámci polročnej a ročnej správy Emitenta, bude zrejmé, že Emitent je v kríze. Tento stav bude možné dovodiť z pomeru vlastného imania a záväzkov Emitenta vo výške uvedenej v danej účtovnej závierke.

V prípade, ak bude Emitent v kríze, uplatnia sa niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka, ale tiež osobitný režim týkajúci sa uplatnenia práv veriteľov zo záväzkov Emitenta zabezpečených spriaznenými osobami Emitenta, medzi ktoré patrí aj Ručiteľ. Takýto osobitný režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka by sa mal uplatniť, ak k zabezpečeniu záväzkov spoločnosti dôjde počas jej krízy. Nakoľko Ručiteľské vyhlásenie bolo vystavené pri vyhotovení Základného prospektu, teda v čase, kedy sa Emitent nenachádza v kríze, a to vo vzťahu ku všetkým Dlhopisom kedykoľvek vydaným v budúcnosti v rámci Programu, podľa názoru Emitenta Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia nepredstavuje zabezpečenie záväzkov Emitenta (v zmysle Ručiteľského vyhlásenia) počas krízy a z tohto dôvodu by sa osobitný režim podľa § 67g a § 67h Obchodného zákonníka nemal uplatňovať na práva Majiteľov Dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov (najmä zaplatenie menovitej hodnoty Dlhopisov a výnosov Dlhopisov) zabezpečených Ručením a Majitelia Dlhopisov by nijakým spôsobom nemali byť obmedzení v rozsahu uspokojenia svojich práv z Dlhopisov na majetku Emitenta.

Úprava ustanovení obsiahnutá v Obchodnom zákonníku o kríze je pomerne nová a znenie ustanovení sa v niektorých ohľadoch javí ako neurčité a nejasné. Vyššie uvedené vytvára právnu neistotu ohľadom ich výkladu a aplikácie v praxi. Z tohto dôvodu sa tak nedá vylúčiť riziko, že súdy alebo iné príslušné orgány v budúcnosti prejedúkujú, že Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia vo vzťahu k Dlhopisom vydaným v rámci Programu vzniká až neskôr, a to počas krízy Emitenta, a že v dôsledku toho sa na práva Majiteľov Dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov vo vzťahu k Ručeniu majú aplikovať ustanovenia uvedené v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka.

Ak by sa Ručenie vo vzťahu k akejkoľvek Emisii považovalo za zabezpečenie záväzkov počas krízy Emitenta, podľa § 67g Obchodného zákonníka by sa každý Majiteľ Dlhopisov tejto Emisie (ako veriteľ) mohol uspokojiť z Ručenia bez toho, aby svoje právo musel najprv uplatňovať voči Emitentovi. Obchodný zákonník stanovuje, že na akékoľvek prípadné odlišné zmluvné dojednanie sa neprihliada. Z uvedeného vyplýva, že ak by Emitent nesplnil svoj záväzok z Dlhopisov danej Emisie zabezpečený Ručením poskytnutým počas krízy, resp. akonáhle by sa taký záväzok stal splatným, každý Majiteľ Dlhopisov bude mať nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisov priamo voči Ručiteľovi, a to bez ohľadu na odlišné ustanovenia uvedené v Ručiteľskom vyhlásení.

Ďalej by sa vo vyššie uvedenom prípade mohol uplatniť režim podľa § 67h Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého, ak Majiteľ Dlhopisov upíše Dlhopis a v čase upísania (teda vzniku záväzku Emitenta z Dlhopisov) vedel, alebo z poslednej zverejnenej účtovnej závierky Emitenta mohol vedieť, že Emitent je v kríze, potom počas trvania krízy Emitenta alebo do vyhlásenia konkurzu, alebo povolenia reštrukturalizácie, môže Majiteľ Dlhopisov svoj nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisu zabezpečenej Ručiteľským vyhlásením uspokojiť od Emitenta iba v rozsahu, ktorý pripadá na rozdiel medzi výškou pohľadávky a hodnotou Ručenia; v ostatnom sa môže uspokojiť len z Ručenia. Keďže Ručiteľské vyhlásenie zabezpečuje pohľadávky z Dlhopisov bez rozdielu, Majiteľ Dlhopisov by v takom prípade síce nemal v právnom zmysle slova nárok voči Emitentovi (teda nebude môcť Emitenta žalovať na súde), avšak tento nárok bude môcť v plnom rozsahu priamo uplatniť voči Ručiteľovi na základe Ručiteľského vyhlásenia.

Uvedené ustanovenia § 67g a § 67h Obchodného zákonníka v kontexte uvedenom vyššie by sa, podľa názoru Emitenta, nemali uplatňovať vo vzťahu k žiadnej Emisii. Aj keby sa predmetné ustanovenia uplatnili z dôvodu ich odlišného výkladu, podľa názoru Emitenta by nemali mať podstatný nepriaznivý vplyv na schopnosť Majiteľov Dlhopisov uspokojiť nároky z Dlhopisov, keďže tieto budú môcť uplatniť Majitelia Dlhopisov prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia postupom v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Prípadná neznalosť či nedostatočné a nesprávne pochopenie týchto pravidiel vzťahujúcich sa na spoločnosť v kríze však môže mať nepriaznivý vplyv na proces uplatňovania práv Majiteľa Dlhopisov voči Emitentovi. Navyše, samotné pravidlá vzťahujúce sa k spoločnosti v kríze vnášajú do daného procesu dodatočnú komplexitu.

Prípadný vstup Emitenta do krízy nepredstavuje Prípad neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Spoločných podmienok.

Podľa názoru Emitenta ustanovenia o kríze v žiadnom prípade (ani počas prípadnej krízy) nebránia Emitentovi v tom, aby riadne a včas plnil záväzky z Dlhopisov (najmä platil menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov) Majiteľom Dlhopisov.

2.2 Rizikové faktory súvisiace s Ručiteľom a podnikateľskou činnosťou Skupiny HB Reavis

Kreditné riziko

Skupina HB Reavis je vystavená kreditnému riziku. Finančné výsledky Skupiny HB Reavis závisia od schopnosti jej zmluvných strán plniť si svoje záväzky.

Neschopnosť nájomcov platiť nájomné a náklady súvisiace so správou nehnuteľností včas a v plnom rozsahu môžu nepriaznivo ovplyvniť finančnú situáciu Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis uplatňuje prísnu kreditnú politiku, na základe ktorej sa pred uzatvorením nájomnej zmluvy preveruje bonita budúcich nájomcov. Okrem toho sa nájomné a súvisiace platby spravidla platia vopred, pričom Skupina HB Reavis používa štandardné trhové nástroje (depozity, bankové záruky, prípadne záruky materskej spoločnosti v prípade bonitných korporátnych skupín) na zabezpečenie svojich pohľadávok voči nájomcom. Inkasovanie nájomného sa neustále monitoruje. V prípade vzniku akéhokoľvek problému s platením nájomného zo strany nájomcu sa prijímajú primerané opatrenia.

Neplnenie platobných záväzkov nájomcov môže ovplyvniť nielen schopnosť Skupiny HB Reavis uhrádzať svoje splatné záväzky súvisiace s konkrétnym projektom (prevádzkové náklady budovy, dlhová služba úveru poskytnutého na financovanie projektu), ale môže mať aj ďalšie nepriaznivé dopady na finančné výsledky Skupiny HB Reavis, keďže Skupina HB Reavis musí v takom prípade nájsť náhradného nájomcu, čo sa jej nemusí podať v primeranej lehote a za podobných podmienok.

Medzi ďalšie zmluvné strany, ktorých prípadné neplnenie alebo zmena bonity môžu nepriaznivo ovplyvniť Skupinu HB Reavis alebo jej finančné výsledky, patria banky a poisťovne. Individuálne neplnenie alebo podstatná zmena predpisov môžu spôsobiť dočasnú nedostupnosť hotovostných vkladov v bankách na účely bezplatného prevodu alebo viesť až k strate daných hotovostných vkladov. V oblasti úverového financovania sa problémy bánk môžu prejaviť zmenou v úverovej politike, neochote poskytovať nové úvery alebo nutnosťou odpredať časť úverového portfólia, čoho dôsledkom môže byť zmena veriteľa Skupiny HB Reavis alebo zhoršenie spoľahlivosti financujúcej inštitúcie poskytujúcej úverové zdroje. Zhoršenie kredibility financujúcej inštitúcie počas obdobia čerpania úveru môže spôsobiť nedostupnosť úverových prostriedkov pre Skupinu HB Reavis a v niektorých jurisdikciách môže insolvenčia 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. Skupina HB Reavis sa snaží obmedziť riziká spojené s finančnými zmluvnými stranami znížením koncentrácie alebo závislosti od určitých finančných a bankových skupín, dôkladným monitorovaním ich rizikových profilov a celkovej situácie v tomto odvetví.

Menové riziko

Keďže Skupina HB Reavis vykonáva svoju podnikateľskú činnosť aj v krajinách mimo Eurozóny a jej pohľadávky a záväzky vznikajú aj v menách iných ako euro (EUR), je vystavená menovým rizikám spojeným s vývojom kurzu eura najmä voči poľskému zlotému (PLN), britskej libře (GBP), českej korune (CZK) a maďarskému forintu (HUF). Pre zostavenie svojich konsolidovaných účtovných závierok používa Skupina HB Reavis menu euro (funkčná mena), pričom jednotlivé spoločnosti v Skupine HB Reavis vedú účtovníctvo v mene podľa krajiny ich sídla. Pohyb kurzu cudzích mien oproti funkčnej mene môže spôsobiť precenenie majetku a záväzkov v procese prípravy konsolidovaných výkazov Skupiny HB Reavis, čo môže negatívne ovplyvniť finančné výsledky Skupiny HB Reavis.

V súčasnosti sú výnosy Skupiny HB Reavis z nájomného denominované prevažne v eurách, ale na základe trhovej praxe sa tieto často vyplácajú v miestnych menách. Krátkodobý nepriaznivý vývoj výmenného kurzu môže viesť k dosahovaniu nižších príjmov Skupiny HB Reavis vyjadrených ako euro ekvivalent platby v miestnej mene. V dlhodobom horizonte, a to aj v prípade, že príjmy z prenájmu sú denominované v eurách, môže zmena príslušného výmenného kurzu nepriaznivo ovplyvniť budúci cash-flow Skupiny HB Reavis, keďže nájomné sa môže stať pre nájomcov relatívne drahšie, čo môže viesť k opätovnému prerokovaniu nájomných podmienok alebo neplneniu platobných povinností nájomcu.

Skupina HB Reavis pôsobí a v budúcnosti môže investovať aj na trhoch, kde je nájomné dojednávané v inej mene ako euro. Vzhľadom na to, že hodnoty nehnuteľností sú okrem iných faktorov významne závislé na výške nájomného, hodnota takýchto nehnuteľností sa môže zmenou kurzov cudzích mien voči euru meniť, čo môže negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhladky Skupiny HB Reavis.

Náklady a záväzky Skupiny HB Reavis sú zaznamenané v rôznych iných menách ako euro, najmä v PLN, GBP, CZK a HUF. Zmena kurzu cudzej meny môže nepriaznivo ovplyvniť hodnotu investícií Skupiny HB Reavis a cash-flow tvorený spoločnosťami Skupiny HB Reavis z dôvodu zvýšených nákladov, ktoré sú vyjadrené ako eurový ekvivalent nákladov v cudzej mene.

Úvery Skupiny HB Reavis sú väčšinou denominované v eurách, no niekoľko úverov a emisií dlhopisov je denominovaných aj v cudzích menách. Nepriaznivý vývoj výmenných kurzov by mohol viesť k efektívnemu nárastu záväzkov z týchto úverov a dlhopisov vyjadrených v eurových ekvivalentoch.

Napriek viacerým opatreniam a politikám, ktoré Skupina HB Reavis vykonáva v súvislosti s riadením a obmedzením uvedených menových rizík, môžu tieto riziká negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhladky Skupiny HB Reavis.

Úrokové riziko

Skupina HB Reavis využíva dlh na financovanie svojich investičných a rozvojových aktivít. Cena väčšiny dlhového financovania poskytnutého formou bankových úverov alebo aj formou dlhopisov je pohyblivá, stanovená ako súčet referenčných úrokových sadzieb (akými sú napr. EURIBOR, PRIBOR, WIBOR) a dohodnutej marže.

Trhové výkyvy v referenčných úrokových sadzbách môžu ovplyvniť úrokové náklady, ale aj hodnotu derivátových transakcií slúžiacich na zníženie úrokového rizika, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť zisk a vlastné imanie Skupiny HB Reavis. Okrem toho, najmä v prípade negociácie nových úverov alebo predĺženia splatnosti existujúcich úverov, existuje potenciálne riziko zvýšenia marže, ktoré môže negatívne ovplyvniť zisk a vlastné imanie Skupiny HB Reavis.

Cena financovania prostredníctvom úverov a dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou nepodlieha trhovým výkyvom, ale spája sa s obdobným rizikom preценenia v prípade predĺženia úveru, opätovného prerokovania podmienok alebo získania nových úverov.

Skupina HB Reavis priebežne monitoruje vývoj finančných trhov. Ak sa úrokové riziko značne zvýši v dôsledku zmien ekonomického prostredia, Skupina HB Reavis môže použiť zabezpečovacie derivátové nástroje od partnerských bánk na pokrytie otvorených pozícií svojho úverového portfólia. Aj napriek všetkým dostupným opatreniam na zmiernenie úrokového rizika toto môže negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziko likvidity a refinancovania

Riziko likvidity vzniká, ak negatívne trendy na trhu a iné nepredvídané udalosti spôsobia, že spoločnosti patriace do Skupiny HB Reavis nie sú schopné uhrádzať svoje záväzky včas a v plnom rozsahu. Vyššie riziko je spojené s prípadom, kedy sú splatné významné záväzky, najmä k termínu splatnosti dlhového financovania. V prípade nepriaznivých podmienok na trhu môže mať Skupina HB Reavis problém predĺžiť splatnosť dlhového financovania alebo ho refinancovať k termínu jeho splatnosti, pričom by v takom prípade musela využiť dostupné hotovostné rezervy na splácanie takého dlhového financovania.

V súlade s bežnou praxou v realitnom sektore financuje Skupina HB Reavis svoje projekty prevažne prostredníctvom projektového financovania. Takéto financovanie sa často poskytuje ako kombinácia stavebného úveru (zvyčajne vo výške na úrovni 65 % – 75 % investičných nákladov projektu) a investičného úveru (zvyčajne na úrovni 60 % – 75 % celkovej hodnoty projektu). K termínu splatnosti stavebného úveru sa musia splniť určité podmienky týkajúce sa projektu, aby sa zabezpečilo automatické refinancovanie finančných prostriedkov (poskytnutých formou stavebného úveru) investičným úverom. Napriek tomu, že majú také podmienky často technickú povahu (pričom sú dojednané s primeranou rezervou), existuje riziko nesplnenia refinančných kritérií a splatnosti daného stavebného úveru. V súlade s trhovou praxou majú investičné úvery zvyčajne kratšiu splatnosť v porovnaní s ekonomickou životnosťou financovaných nehnuteľností, keďže viac odrážajú obvyklú dobu platnosti nájomných zmlúv. Také investičné úvery zvyčajne končia k termínu splatnosti jednorazovými splátkami vo výške 80 % – 90 % z pôvodnej výšky úveru. Nepriaznivá zmena vo finančnom sektore alebo v situácii konkrétneho projektu môže spôsobiť, že Skupina HB Reavis nedokáže zabezpečiť refinancovanie daného úveru v plnej výške alebo pri cene porovnateľnej so splatným financovaním.

Skupina HB Reavis nastavuje projektové financovanie tak, aby udržala prevažnú väčšinu financovania na projektovej báze, bez ručenia poskytnutého inými spoločnosťami v Skupine HB Reavis. Prípadný problém s financovaním na úrovni projektovej spoločnosti by preto nemal mať bezprostredný dopad na zvyšnú časť Skupiny HB Reavis, okrem možného pozastavenia prevodu hotovosti Skupine HB Reavis zo strany samotnej dotknutej projektovej spoločnosti. Napriek tomu môže zlyhanie projektovej spoločnosti vážne ohroziť povesť Skupiny HB Reavis na finančných trhoch, negatívne ovplyvniť schopnosť Skupiny HB Reavis získavať dlhové financovanie alebo mať nepriaznivý dopad na podmienky existujúceho alebo nového dlhového financovania.

Do určitej miery Skupina HB Reavis získava financovanie aj na skupinovej úrovni, ktoré sa netýka priamo projektov. Takéto skupinové financovanie sa získava najmä vo forme dlhopisov a bankových úverov a k 30.06.2016 predstavovalo približne 24 % z celkového objemu financovania Skupiny HB Reavis. Spravidla je takýto dlh zaručený Ručiteľom, pričom použitie prostriedkov z takéhoto financovania nie je obmedzené na konkrétny účel. Zvyčajne slúži na financovanie skorších fáz investícií do nových projektov, pred tým než je

nahradené typickým projektovým financovaním. Dostupnosť takého financovania závisí od trhových podmienok a celkovej bonity Skupiny HB Reavis. Nepriaznivý vývoj trhových podmienok alebo bonity Skupiny HB Reavis môže obmedziť schopnosť Skupiny HB Reavis získať alebo refinancovať takýto dlh k termínu splatnosti, alebo zvýšiť cenu takého dlhu pri refinancovaní, a to aj napriek dodržiavaniu záväzkov vyplývajúcich z príslušných úverových zmlúv alebo podmienok dlhopisov.

Keďže financovanie na skupinovej úrovni je zvyčajne zabezpečené len ručením zo strany Ručiteľa, takýto druh financovania môže zahŕňať dojednania o možnosti veriteľov žiadať predčasné splatenie záväzkov v prípade, ak Ručiteľ alebo iné spoločnosti zo Skupiny HB Reavis nie sú schopné splácať svoje záväzky nad určitú dojednanú hranicu. Neplnenie záväzkov Ručiteľom alebo inými spoločnosťami zo Skupiny HB Reavis môže takto priamo spôsobiť predčasnú splatnosť ďalších záväzkov Skupiny HB Reavis, čo môže negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziko likvidity portfólia Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis sa môže v súlade so svojou stratégiou rozhodnúť odpredať niektoré z jej nehnuteľností v rôznych štádiách výstavby alebo môže reagovať na ponuky investorov, ktorí majú záujem o kúpu nehnuteľností v jej vlastníctve. Realitné trhy ako aj samotné komerčné nehnuteľnosti ako druh aktíva sa vo všeobecnosti považujú za nelikvidné, prihliadnuc na veľkosť potrebnej investície, počet aktívnych investorov a iné faktory. V závislosti od trhu, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza a aktuálnej trhovej situácie môže proces predaja projektu trvať aj niekoľko kvartálov.

Ak by Skupina HB Reavis musela v krátkom čase odpredať niektoré svoje nehnuteľnosti na financovanie svojej činnosti alebo na splatenie splatných záväzkov, výsledkom takého zrýchleného predaja by mohla byť nižšia predajná cena ako reálna hodnota danej nehnuteľnosti, respektíve by taký predaj nemusel byť vôbec úspešný.

V prípade plánovaných predajov môže tento proces trvať dlhšie, ako sa očakávalo alebo dosiahnutá predajná cena danej nehnuteľnosti môže byť nižšia, ako bol pôvodný predpoklad, čo môže nepriaznivo ovplyvniť finančné výsledky Skupiny HB Reavis.

Riziko zmluvných protistrán

Skupina HB Reavis je vystavená rizikám súvisiacim s rôznymi zmluvnými protistranami. Neplnenie zmluvných záväzkov alebo neočakávané správanie protistrán môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Skupina HB Reavis je vystavená riziku neplnenia zmluvy zo strany nájomcov. Skupina HB Reavis v súčasnosti aktívne riadi vzťahy s viac ako 500 nájomcami, s ktorými má uzavreté nájomné zmluvy. Napriek dlhodobému charakteru zmlúv môžu nájomcovia zmeniť svoje obchodné plány, vyhľadávať možnosti vypovedania zmlúv, požadovať zmenšenie prenajatých plôch alebo opätovné prerokovanie obchodných podmienok príslušných zmlúv. Existuje tiež riziko sporov s príslušným nájomcom (napr. ohľadom výšky nájomného, stavu priestorov alebo súvisiacich služieb), čo môže viesť k vypovedaniu nájomnej zmluvy, nižšiemu príjmu, zvýšeným nákladom alebo zhoršeniu celkového vzťahu s takým nájomcom.

Na projektovanie a výstavbu svojich projektov Skupina HB Reavis používa mnohých dodávateľov, ktorí vykonávajú funkciu subdodávateľov hlavného dodávateľa Skupiny HB Reavis alebo poskytovateľov služieb, ktorí poskytujú rôzne doplnkové služby potrebné na dokončenie projektov. Neplnenie týchto dodávateľov z hľadiska dohodnutého časového harmonogramu alebo dohodnutej kvality môže nepriaznivo ovplyvniť celkovú realizáciu projektu. Ak existujú určité nájomné zmluvy uzavreté s nájomcami na nedokončený projekt vo výstavbe, môže projektovej spoločnosti vzniknúť povinnosť zaplatiť pokuty za oneskorené dodanie, pričom môže dôjsť až k zrušeniu nájomnej zmluvy, a tým k pretrvávajúcemu neobsadeniu konkrétneho miesta v danej nehnuteľnosti. Skupina HB Reavis obstaráva a realizuje výberové konanie na stavebné dodávky s dôrazom na minimalizáciu vyššie uvedených rizík, a to najmä kontrolou bonity príslušných dodávateľov, spoluprácou s dôveryhodnými partnermi a rôznymi formami zabezpečenia plnenia zmluvy. Bez ohľadu na všetky kontrolné a monitorovacie mechanizmy, ktoré môže Skupina HB Reavis použiť na overenie kvality projektového návrhu a stavebných prác vykonaných dodávateľmi, existuje riziko negatívneho dopadu nedostatkov a chýb návrhu a/alebo stavebných prác na činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Niektoré dokončené nehnuteľnosti a projekty vo výstavbe patria do spoločného vlastníctva Skupiny HB Reavis a jej partnerov. Niektoré rozhodnutia o týchto aktivitách vyžadujú súhlas príslušných partnerov. Títo partneri konajú nezávisle, samostatne a s ohľadom na vlastné záujmy, preto tu existuje riziko, že ich záujmy nebude možné zosúladiť so záujmami Skupiny HB Reavis. V prípade vzniku sporov sa môže výstavba projektu spomaliť alebo zastaviť, až kým nedôjde k ich vyriešeniu. Aj také prípady môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziká spojené s developerskou činnosťou Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis je vystavená rizikám, ktoré súvisia s jej developerskou činnosťou. Developerský proces zahŕňa všetky aktivity spojené s každým jednotlivým projektom – od kúpy pozemkov cez fázu projektového konceptu a dizajnu, fázu povoľovacieho procesu, výstavby, prenájmu a správy nehnuteľností až po prípadný predaj daného projektu.

Kúpa každej nehnuteľnosti zahŕňa určité riziká, vrátane rizika neuskutočnenia danej kúpy po vynaložení určitých transakčných nákladov na jej prípravu. Napriek tomu, že pred kúpou Skupina HB Reavis vykonáva proces hĺbkovej kontroly, nemusí počas neho identifikovať všetky riziká spojené s aktivitami, o ktorých kúpu má záujem. Po uskutočnení kúpy by mohlo byť náročné, príp. až nemožné uplatňovať si a získať od predávajúceho adekvátnu kompenzáciu.

Povoľovacie procesy sa v rámci jednotlivých krajín výrazne líšia. Tieto často zdĺhavé administratívne konania spravidla zahŕňajú množstvo zainteresovaných strán (napríklad správcov inžinierskych sietí, iných developerov, obce, iné orgány verejnej správy, vlastníkov susedných nehnuteľností, aktivistov, verejnosť) s rôznymi záujmami, ktoré by mohli ovplyvniť časový harmonogram vydávania povolení a parametre projektového konceptu a návrhu. Značné oneskorenie vydávania povolení a podstatná zmena schválených projektových parametrov môžu vážne ohroziť celkovú uskutočniteľnosť projektu a aj jeho ziskovosť.

Náležitý projektový návrh a plánovanie sú dôležité na vytvorenie produktu s parametrami, ktoré požaduje daný trh, ako aj na splnenie požiadaviek stanovených v rôznych stavebných predpisoch. Ak projekt nie je náležite navrhnutý, pričom sa problém zistí až v neskoršom štádiu výstavby, môže dôjsť k vzniku dodatočných nákladov. Niektoré zmeny návrhu, ktoré sa vykonajú počas obdobia výstavby, môžu viesť ku vzniku povinnosti absolvovať ďalší povoloňovací proces. V takom prípade sa Skupina HB Reavis vystavuje riziku, že sa jej nepodari získať náležité povolenie, čím by projektová spoločnosť mohla porušiť príslušné právne alebo administratívne predpisy, a tým závažne nepriaznivo ovplyvniť trvanie výstavby projektu alebo aj jeho celkovú uskutočniteľnosť.

Skupina HB Reavis rozdeľuje výstavbu každého projektu do niekoľkých menších subdodávok vykonaných v rôznych fázach alebo do niekoľkých stavebných profesií. Napriek tomu, že táto štruktúra obmedzuje riziká, ktoré spôsobuje závislosť od jediného dodávateľa realizujúceho projekt na kľúč, môžu pri nej vzniknúť niektoré dodatočné riziká. Aj keď sa Skupina HB Reavis snaží pred začatím výstavby uzavrieť zmluvy na čo najviac prác, nemusí sa jej to vždy podariť. Z tohto dôvodu môže byť Skupina HB Reavis vystavená rizikám, ktoré súvisia s možným nárastom cien stavebných prác počas výstavby. Ďalšie riziká môžu vzniknúť v súvislosti s koordináciou rôznych subdodávateľov na stavenisku. Obidva tieto faktory by mohli potenciálne viesť k prekročeniu nákladov alebo oneskoreniu dokončenia projektu, čo môže nepriaznivo ovplyvniť ziskovosť projektu. Na zníženie stavebných rizík Skupina HB Reavis zamestnáva stavebných odborníkov v mnohých špecifických stavebných odboroch a profesiách ako aj kvalifikovaných stavbyvedúcich.

Chyby a nedostatky developerskej činnosti (najmä projektovania) a stavebných fáz sa dajú niekedy zistiť až po dokončení projektov. Existuje tu riziko prípadných nárokov vyplývajúcich z chybnej konštrukcie, zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami, celkovo negatívnou publicitou. V krajnom prípade môžu zlyhania vo fáze projektovania a výstavby viesť až k nemožnosti ďalej projekt prevádzkovať. Tieto škody môžu výrazne presiahnuť krytie zabezpečené dodávateľmi služieb.

S cieľom znížiť riziká spojené s developerským projektom existuje v rámci Skupiny HB Reavis niekoľko vnútorných kontrol, t. j. špecifické systémy na kontrolu nákladov, ako aj procesy projektového manažmentu, ktoré umožňujú pravidelnú kontrolu projektov. Napriek všetkým opatreniam však riziká spojené s developerskou činnosťou môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziká spojené s právnymi vadami nehnuteľností a projektov

Skupina HB Reavis nakupuje nehnuteľnosti (existujúce budovy alebo pozemky) na účely svojej developerskej činnosti od tretích strán. Napriek snahe o preverenie titulov nadobudnutia a existencie vlastníckeho práva predávajúcich tretích strán, nemožno vylúčiť dodatočné spochybnenie vlastníckych práv Skupiny HB Reavis, čo má za následok zvýšenie nákladov na právnu ochranu, zaplatenie odškodnenia alebo dokonca stratu príslušných práv k nehnuteľnosti. Aj také prípady môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Na úspešnú realizáciu svojich developerských projektov musí Skupina HB Reavis získať potrebné povolenia a zúčastniť sa rôznych komplexných povolovacích procesov, ktoré zahŕňajú viaceré orgány, súkromné aj verejné subjekty. Pre svoju developerskú činnosť Skupina HB Reavis často nakupuje nehnuteľnosti spolu s povoleniami, ktoré zabezpečili predchádzajúci majitelia. Vzhľadom na zložitosť povoloacieho procesu a zmeny predpisov nemožno vylúčiť, že niektoré povolenia boli alebo budú udelené v rozpore s platnými predpismi. Bez ohľadu na to, či takú situáciu spôsobila Skupina HB Reavis alebo tretia strana, môže dôjsť k odobratiu alebo zmene niektorých povolení, čo môže negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziko oceňovania nehnuteľností

V súlade s praxou príslušných spoločností pôsobiacich v danom odvetví sa Skupina HB Reavis rozhodla pre účely zostavenia účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) používať metódu trhovej hodnoty na určenie hodnoty svojich investícií do nehnuteľností. V záujme vyjadrenia aktuálnych reálnych hodnôt svojich aktív Skupina HB Reavis každoročne zabezpečuje oceňovanie svojich nehnuteľností externými znalcami s licenciou od organizácie Royal Institute of Chartered Surveyors (skrátene RICS), akými sú napr. Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Savills, CB Richard Ellis, Knight Frank a Colliers.

Ocenenia sú vo svojej podstate subjektívne, pričom znalci sú často povinní vypracúvať predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktoré Skupina HB Reavis alebo znalec nemajú v čase oceňovania k dispozícii. Ceny nehnuteľností podliehajú aj značným výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast/pokles HDP, nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných nehnuteľnostiach a iné faktory. V dôsledku toho sa môže ocenenie týchto aktív meniť aj počas krátkeho obdobia, čo by mohlo mať negatívny dopad na finančné výsledky Skupiny HB Reavis. Takisto neexistuje žiadna záruka, že sa trhové hodnoty stanovené ocenením odrazia v cene týchto aktív, ak ich Skupina HB Reavis odpredá.

Riziko spojené s povahou podnikania Skupiny HB Reavis

Podnikanie Skupiny HB Reavis zahŕňa nákup, výstavbu, správu majetku/nehnuteľností, riadenie investícií a predaj nehnuteľností. Finančné výsledky Skupiny HB Reavis závisia najmä od jej schopnosti identifikovať a vybudovať portfólio realitných projektov, ktoré možno komerčne využiť a obchodovať s nimi na trhu za ekonomicky prijateľných podmienok.

Skupina HB Reavis v súčasnosti aktívne pôsobí vo Veľkej Británii, Poľsku, Českej republike, na Slovensku a v Maďarsku, no zároveň aktívne hľadá nové developerské príležitosti aj na iných trhoch, najmä v Turecku (Istanbul) a Nemecku (Berlín). Jej činnosť je teda geograficky značne diverzifikovaná a nemožno zaručiť, že Skupina HB Reavis dokáže úspešne zrealizovať svoju stratégiu a dosiahnuť stanovené finančné ciele na všetkých trhoch, na ktorých pôsobí. V dôsledku toho sa môže Skupina HB Reavis rozhodnúť niektorý z trhov opustiť alebo vstúpiť na nové trhy a primerane tomu prispôbiť svoju súčasnú stratégiu. Nedosiahnutie cieľov súčasnej stratégie alebo zmena stratégie môže negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziko koncentrácie (klastrové riziko)

Realitné portfólio Skupiny HB Reavis sa skladá z pozemkov na výstavbu a dokončených, príp. rozostavaných kancelárskych, obchodných a logistických nehnuteľností. Skupina HB Reavis v súčasnosti vlastní realitné aktíva v piatich krajinách.

V Poľsku Skupina HB Reavis vlastní výhradne kancelárske nehnuteľnosti vo Varšave, pričom Poľsko je najrýchlejšie rastúcim trhom Skupiny HB Reavis. Nehnuteľnosti v Poľsku predstavujú najväčší podiel na celkovom dlhodobom majetku (vrátane majetku určeného na predaj) Skupiny HB Reavis, k 30. júnu 2016 predstavoval tento podiel 41 %. Keďže značná časť tohto majetku je stále vo výstavbe, podiel príjmov Skupiny HB Reavis z nájmu a iných podobných príjmov v Poľsku predstavoval k 30. júnu 2016 len 32 %.

Vzhľadom na to, že Slovensko je pôvodným domácim trhom Skupiny HB Reavis, existuje stále značné riziko koncentrácie vo vzťahu k tomuto trhu. K 30. júnu 2016 predstavoval podiel slovenských nehnuteľností na celkovom dlhodobom majetku (vrátane majetku určeného na predaj) 28 %, ale vzhľadom na jeho splatnejší charakter malo Slovensko najvyšší podiel na príjme z nájmu a podobnom príjme Skupiny HB Reavis, celkom až 51 %.

Z hľadiska segmentov mal k 30. júnu 2016 najvyšší podiel (až 86 %) na celkovom dlhodobom majetku (vrátane majetku určeného na predaj) Skupiny HB Reavis kancelársky segment, pričom podiel na príjme z nájmu a podobnom príjme bol v tomto segmente na úrovni 76 %.

Skupina HB Reavis je teda vystavená riziku koncentrácie, ktoré súvisí s geografickými trhami Slovenska a Poľska a riziku koncentrácie kancelárskeho segmentu. Aj napriek pokračujúcemu úsilíu o ďalšiu diverzifikáciu portfólia, najmä z hľadiska geografickej diverzifikácie môže takéto riziko koncentrácie nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziko spojené so schopnosťou dosahovať stabilný príjem

Hodnota komerčnej nehnuteľnosti a schopnosť uhrádzať záväzky projektovej spoločnosti závisia do značnej miery od príjmu z prenájmu a zostávajúcej doby platnosti súvisiacich nájomných zmlúv. Nájomné zmluvy sa zvyčajne uzatvárajú na strednodobé obdobie (3 – 7 rokov), počas ktorých sú nájomníci viazaní zotrvať v nájme. V rôznych jurisdikciách môžu mať nájomníci určité práva definované v príslušných právnych predpisoch, podľa ktorých sú oprávnení odstúpiť od danej nájomnej zmluvy alebo sa daná nájomná zmluva automaticky ukončí. Okrem toho niektoré nájomné zmluvy obsahujú rôzne možnosti nájomcov na zmenšenie nájomného priestoru alebo zrušenie danej zmluvy v konkrétnom časovom rámci, v niektorých prípadoch aj bez dodatočnej sankcie či kompenzácie.

Schopnosť Skupiny HB Reavis predĺžiť skončené nájomné zmluvy alebo opätovne prenajať voľný nájomný priestor rôznym nájomcom sa môže v každom projekte líšiť a spravidla závisí od kvality danej nehnuteľnosti (poloha, konštrukčný návrh, vybavenie, technický stav) a trhových podmienok v čase opätovného prenájmu (hospodárska súťaž, cenové hladiny nájomného, voľné miesto na trhu). Ak sa určitá nehnuteľnosť uvoľní alebo opätovne prenajme za podstatne nižšiu cenu v porovnaní s pôvodnými cenovými hladinami nájomného, môže to negatívne ovplyvniť schopnosť splácania projektovej spoločnosti. Takisto môže taký prípad výrazne obmedziť jej schopnosť vytvárať prebytočný cash-flow, ktorý by mohla Skupina HB Reavis použiť a v neposlednom rade aj negatívne ovplyvniť hodnotu nehnuteľnosti. Riziká spojené so schopnosťou tvoriť stabilný príjem môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziko spojené s údržbou a poistením nehnuteľností

V záujme zachovania atraktívnosti a tvorby príjmov v dlhodobejšom horizonte je potrebné udržiavať nehnuteľnosť v pôvodnom stave, resp. v niektorých prípadoch taký stav aj zlepšiť na uspokojenie meniacich sa potrieb trhu. Postupom času sa môžu zvýšiť náklady na údržbu, ako aj príspevky na technické zhodnotenie majetku. Nezachovanie nehnuteľnosti v stave podľa požadovaných trhových štandardov môže nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Skupina HB Reavis poisťuje všetky svoje nehnuteľnosti proti väčšine poistiteľných rizík, ktoré súvisia s daným typom nehnuteľnosti a jej geografickou polohou, typicky vrátane poistenia voči strate príjmu z nájomného minimálne na obdobie 12 mesiacov. Rozostavané nehnuteľnosti sú poistené pomocou špeciálnych stavebných poistných produktov.

Pre niektoré veľmi špecifické riziká však na poistnom trhu neexistuje dostupné poistné krytie alebo je také poistné krytie neprimerane nákladné alebo do určitej miery obmedzené. Poistné zmluvy sa riadia zložitým súborom pravidiel a podmienok a nemožno zaručiť, že podmienky na výplatu poistného krytia budú v každom prípade splnené. Môže to viesť k nemožnosti uplatniť poistný nárok, prípadne ku kráteniu poistného plnenia,

ktoré celkom nepokryje vzniknutú škodu. Okrem toho sa môže poistné plnenie prejavovať ako nedostatočné na pokrytie opráv alebo uvedenia nehnuteľností do stavu požadovaného technickými a environmentálnymi predpismi alebo požiadaviek prevládajúcich na príslušnom trhu. Aj tieto okolnosti môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziko správy nehnuteľností a environmentálne riziko

Kvalita nehnuteľností značne ovplyvňuje náklady na správu nehnuteľností. Skupina HB Reavis musí sledovať trendy v plánovaní, výstavbe a údržbe nehnuteľností a zároveň ich zohľadniť pri rozhodovaní o investíciách. Keďže nájomcovia kryjú značnú časť nákladov na správu nehnuteľností, pri svojich rozhodnutiach zohľadňujú výšku takých poplatkov. V prípade nárastu nákladov na správu nehnuteľností môžu byť nehnuteľnosti celkovo drahšie v porovnaní s konkurenciou, v dôsledku čoho môže byť Skupina HB Reavis nútená poskytovať zľavy na nájomnom. Aj také prípady môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Posudzovanie požiadaviek životného prostredia je témou, ktorá má čoraz väčší vplyv na rozhodnutia Skupiny HB Reavis. Okrem požiadaviek vyplývajúcich z právnych predpisov, vyššie nároky na ekologické aspekty projektov má aj značný počet nájomcov a realitných investorov, ktorí požadujú udržateľné riešenia s nízkymi prevádzkovými nákladmi. Ak Skupina HB Reavis nebude také trendy sledovať alebo na ne nezareaguje včas a dostatočne účinne, môžu sa stať niektoré jej nehnuteľnosti pre nájomcov a investorov neatraktívne. Aj také prípady môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziká spojené s medzinárodným rozširovaním podnikania

V roku 2007 začala Skupina HB Reavis medzinárodne rozširovať svoje podnikanie z domáceho trhu na Slovensku, pričom doposiaľ získala a spustila projekty v Poľsku, Českej republike, Maďarsku a vo Veľkej Británii. Aj po realizácii niekoľkých úspešných akvizícií v týchto krajinách Skupina HB Reavis naďalej aktívne vyhľadáva na týchto trhoch ďalšie príležitosti na kúpu nehnuteľností. Zároveň Skupina HB Reavis aktívne hľadá a plánuje zväziť existujúce developerské príležitosti aj na nových trhoch, najmä v Istanbule (Turecko) a Berlíne (Nemecko). Nemožno však zaručiť, že súčasný model a organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis a jej vnútorné systémy takúto medzinárodnú expanziu a rast efektívne podporia, čo sa môže nepriaznivo odraziť na ziskovosti Skupiny HB Reavis. Vstup na nové trhy si vyžaduje dostatočnú prípravu a znalosť podmienok fungovania na danom trhu spojenú s nákladmi na prieskum trhu. Ak sa Skupina HB Reavis po takejto príprave rozhodne na danom trhu neinvestovať, prostriedky minuté za týmto účelom budú stratené. Začatie činnosti na nových trhoch často sprevádzajú vstupné náklady, ktoré by mohli nepriaznivo ovplyvniť finančné výsledky Skupiny HB Reavis v prvých rokoch jej činnosti na novootvorenom trhu.

Riziká spojené so zamestnancami a kľúčovým personálom

Kľúčový personál Skupiny HB Reavis, najmä jej akcionári, členovia správnej rady Ručiteľ'a a vyšší riadiaci pracovníci Skupiny HB Reavis, majú rozhodujúcu úlohu pri tvorbe a realizácii stratégií a iniciatív Skupiny HB Reavis. Ich činnosť je mimoriadne dôležitá pre celkové riadenie Skupiny HB Reavis. Existuje preto riziko, že strata jedného alebo viacerých členov kľúčového personálu by mohla nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

V súvislosti s medzinárodným rozširovaním podnikania Skupina HB Reavis výrazne rozšírila svoje interné tímy umiestnené vo svojich miestnych pobočkách a posilnila podporné funkcie. V dôsledku pokračujúcej podnikateľskej expanzie môže byť potrebné získať dodatočných odborníkov na podporu ďalšieho rastu. Existuje riziko, že Skupina HB Reavis nedokáže získať a udržať si kvalifikovaných odborníkov v nevyhnutnom časovom rámci, čím sa zvyšujú jej prevádzkové riziká, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Existujúce činnosti Skupiny HB Reavis a jej konkurencieschopnosť na príslušných trhoch závisia od jej schopnosti udržať si existujúci personál a identifikovať a získať ďalšie osoby, ktoré sú oboznámené s miestnymi trhovými podmienkami a majú tiež nevyhnutnú kvalifikáciu a úroveň skúseností v realitnom sektore. Zvyšujúce sa súperenie o kvalifikovaných zamestnancov zo strany iných subjektov pôsobiacich na realitnom trhu môže viesť k sťaženiu získavania a udržania kvalifikovaného personálu zo strany Skupiny HB Reavis a v budúcnosti môže viesť k zvýšeným personálnym nákladom.

Riziká spojené so súdnym alebo podobným konaním

Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu si Emitent nie je vedomý žiadnych súdnych konaní vedených proti akémukoľvek členovi Skupiny HB Reavis, ktoré by mohli podstatne ovplyvniť finančnú situáciu alebo vyhliadky Skupiny HB Reavis. Nemožno však vylúčiť podanie žaloby na ktoréhokoľvek člena Skupiny HB Reavis alebo začatie súdneho konania proti ktorémukoľvek členovi Skupiny HB Reavis v budúcnosti v rámci vykonávania jej bežnej podnikateľskej činnosti. Také prípady môžu nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis, a to buď priamo prostredníctvom súvisiacich nákladov a uložených sankcií alebo nepriamo prostredníctvom negatívnej publicity.

Riziká spojené so zlyhaním informačných systémov

Informačné a komunikačné systémy majú veľmi dôležitú úlohu pri podnikaní a každodenných činnostiach Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis prevádzkuje zložité informačné systémy (ako napr. servery, siete, aplikácie alebo databázy), ktoré majú kľúčový význam pre jej každodenné činnosti. Zlyhanie ktoréhokoľvek z týchto systémov môže mať negatívny dopad na Skupinu HB Reavis. Existuje aj riziko neoprávneného prístupu k systémom, elektronickej krádeže a zneužitia dát vo vlastníctve Skupiny HB Reavis. Tieto udalosti by mohli viesť k porušeniu obchodného tajomstva alebo predpisov týkajúcich sa uchovávania osobných údajov. Zlyhanie alebo zneužitie informačných systémov môže negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziká spojené so zostavením účtovnej závierky a prípravou účtovných informácií

Skupina HB Reavis konsoliduje viac ako 180 subjektov vo viac ako 10 jurisdikciách, a Ručiteľ preto musí začleniť ich finančné údaje do konsolidovanej účtovnej závierky. Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky je komplikovaný proces, preto sa s touto zložitou úlohou a takisto so zostavením všetkých individuálnych účtovných závierok spoločností patriacich do Skupiny HB Reavis spája viacero rizík. Niektoré účtovné štandardy, pravidlá a zložité transakcie Skupiny HB Reavis sa môžu mylne vyložiť, čo môže viesť k nesprávnym účtovným odhadom. Účtovanie zahŕňa ľudské vstupy, a preto tu aj napriek procesom vnútornej kontroly existuje riziko, že administratívna chyba, omyl alebo podvodné správanie zamestnancov sa počas takej kontroly nezistia, čo môže zapríčiniť chybné výpočty, opomenutie alebo nesprávne zaúčtovanie. Vyššie uvedené riziká môžu spôsobiť, že zverejnená účtovná závierka nebude odrážať skutočné hodnoty, pričom chyby nemusia byť nikdy zistené. Napriek tomu, že ročnú konsolidovanú účtovnú závierku kontroluje renomovaná medzinárodná audítorská spoločnosť, kvôli charakteru a povahe audítorských procesov sa nemusia niektoré chyby odhaliť, čím zverejnená auditovaná konsolidovaná účtovná závierka nemusí predstavovať verný obraz o finančnej situácii Skupiny HB Reavis k dátumu jej zostavenia. Toto riziko je zvýšené pri polročnej konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis, ktorá nie je overovaná nezávislým audítorom.

Daňové riziko

Na Skupinu HB Reavis sa vzťahujú rôzne daňové predpisy v krajinách, kde pôsobí. Niektoré krajiny majú špeciálne daňové režimy, ktoré sú pre developerov a investorov výhodnejšie a Skupina HB Reavis sa môže rozhodnúť takéto režimy využívať. Tieto daňové režimy môžu podliehať zmenám, vrátane zmeny ich výkladu, čo môže mať nepriaznivý daňový dopad na konkrétnu investíciu alebo štruktúru (vrátane možnosti vrátenia zisku) po jej dokončení. Skupina HB Reavis je povinná dodržiavať predpisy a prispôbiť sa zmenám daňových režimov, ktoré sa môžu zaviesť na úrovni Európskej únie. Tieto okolnosti môžu viesť k zvýšeniu nákladov spojených s monitorovaním týchto zmien a snahou prispôbiť sa takým zmenám v priebehu investičného procesu. Zmeny daňových predpisov a ich výklad môžu spôsobiť zvýšenie daňového zaťaženia, čo môže nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Špecifické riziká spojené s kancelárskym segmentom

Okrem rizikových faktorov, ktoré sa vo všeobecnosti vzťahujú na komerčné nehnuteľnosti, existujú aj ďalšie riziká týkajúce sa výhradne segmentu kancelárskych nehnuteľností.

Dopyt po kancelárskych priestoroch môžu značne ovplyvňovať vývoj zamestnanosti a vývoj štruktúry hospodárstva v danej krajine či meste. Hlavné trhy s kancelárskymi nehnuteľnosťami Skupiny HB Reavis, t. j. krajiny strednej a východnej Európy, spravidla profitujú z prechodu na trhové hospodárstvo s výrazne rastúcim významom sektoru služieb. Vysoký podiel dopytu po kancelárskych priestoroch zaistili veľkí nadnárodní

nájomcovia, ktorí previedli svoje back-office oddelenia a podporné funkcie do regiónu strednej a východnej Európy z dôvodu dostupnosti kvalifikovanej a relatívne lacnejšej pracovnej sily. Pokračovanie tohto intenzívneho vývoja dopytu ani jeho rozšírenie o nájomcov s vyššou pridanou hodnotou nemožno zaručiť, ak niektoré konkurenčné výhody lákajúce takých nájomcov prestanú existovať. Podobné riziká spojené s vývojom dopytu po nehnuteľnostiach nesúvisia len so strednou a východnou Európou, ale existujú aj na iných trhoch. Keďže spoločnosti sa vo všeobecnosti stávajú veľmi citlivými na kvalitu pracovného prostredia svojich zamestnancov, zvažujú pri rozhodovaní o prenájme nehnuteľností také faktory, akými sú doprava, vybavenosť a trvalo udržateľné riešenia. Vzhľadom na dynamicky sa meniace prostredie tu existuje väčší tlak na flexibilitu a kvalitu nájomných služieb. Nemožno zaručiť, že Skupina HB Reavis dokáže včas a dostatočne účinne reagovať na tieto požiadavky a trendy, a že všetky existujúce dokončené alebo pripravované projekty budú zodpovedať meniacim sa požiadavkám trhu. To môže spôsobiť neobsadenie niektorých kancelárskych projektov alebo zníženie príjmov z nájomného, čo môže nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Špecifické riziká spojené s maloobchodným segmentom

Okrem rizikových faktorov, ktoré sa vo všeobecnosti vzťahujú na komerčné nehnuteľnosti, existujú aj ďalšie riziká týkajúce sa výhradne segmentu maloobchodných komerčných nehnuteľností.

Dopyt po maloobchodných priestoroch a schopnosť maloobchodníkov platiť určité výšky nájomného závisia od ich výsledkov. Zmeny nákupných trendov (akým je napr. predaj cez internet) môžu výrazne ovplyvniť tržby maloobchodníkov, a preto môže byť potrebné, aby nákupné centrá prispôbili svoj obchodný model. Existuje riziko, že maloobchodníci a Skupina HB Reavis nebudú schopní reagovať na také zmeny, čo môže negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis. Úspešnosť nákupného centra je výrazne závislá od umiestnenia, prístupu a vnútornej štruktúry, keďže je výsledkom subjektívnych preferencií kupujúcich. Napriek maximálnej snahe je pomerne ťažké predvídať alebo odhadnúť subjektívne správanie kupujúcich, ako aj schopnosť prilákať ich určité kľúčové množstvo na zabezpečenie úspešnej prevádzky nákupného centra. Existuje tu riziko, že aj napriek vynaloženiu značných nákladov na rozvoj nákupného centra nemusia jeho výsledky naplniť stanovené očakávania. Také prípady môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Špecifické riziká spojené s logistickým segmentom

Okrem rizikových faktorov, ktoré sa vo všeobecnosti vzťahujú na komerčné nehnuteľnosti, existujú aj ďalšie riziká týkajúce sa výhradne segmentu logistických komerčných nehnuteľností.

Úspešnosť logistických centier je výrazne ovplyvnená umiestnením projektov, pričom veľký dopyt je najmä po miestach v tesnej blízkosti diaľkových trás nákladnej dopravy. Rozsiahle zmeny infraštruktúry (diaľnic, dopravných koridorov) či prípadná regulácia dopravy môžu ovplyvniť atraktivnosť projektov. Logistickí nájomcovia niekedy obsluhujú len obmedzený počet klientov a v prípade straty jedného z nich sa môžu stať projekty Skupiny HB Reavis pre týchto nájomcov menej atraktívnymi. Tieto faktory môžu viesť k zvýšenej neobsadenosti nehnuteľností alebo zníženiu príjmov z nájomného, čo môže nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Riziko spojené s Ručiteľom, ktorým je holdingová spoločnosť

Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá predovšetkým vlastní, spravuje a financuje svoje dcérske spoločnosti, pričom však nevykonáva žiadnu významnú vlastnú podnikateľskú činnosť. Ručiteľ je závislý od výkonu podnikateľskej činnosti svojich priamych či nepriamych dcérskych spoločností. Ak by tieto dcérske spoločnosti nedosahovali pozitívne finančné výsledky alebo by bola ich schopnosť vyplácať peňažné prostriedky vo forme dividend alebo úrokov obmedzená (napr. v dôsledku zmien predpisov, daní, zmluvných obmedzení alebo nedostatku hotovosti), mohla by sa zhoršiť finančná situácia Ručiteľa a takto nepriaznivo ovplyvniť jeho schopnosť plniť si povinnosti vyplývajúce z ručenia.

Riziko zmeny kontroly a stratégie Skupiny HB Reavis

Jedným z negatívnych záväzkov Emitenta podľa Spoločných podmienok je, že sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutoční zmenu svojej právnej formy, podobné obmedzenie neexistuje na úrovni Ručiteľa. Emitent si nie je vedomý plánov na zmenu kontroly nad Skupinou HB Reavis, nemožno však vylúčiť,

že k zmene kontroly v budúcnosti dôjde. V dôsledku takejto zmeny by mohlo dôjsť k zmene 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.

Rizikové faktory spojené s makroekonomickými podmienkami, v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí

Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou

Všeobecná makroekonomická a politická situácia ovplyvňuje správanie obchodných partnerov Skupiny HB Reavis. Najmä v prípade nájomcov a investorov môže negatívna situácia a predpokladaný vývoj obmedziť ich súčasný alebo budúci dopyt, zdržať ich rozhodovanie a nepriaznivo ovplyvniť podmienky, za ktorých sú ochotní obchodovať so Skupinou HB Reavis. Finančné výsledky Skupiny HB Reavis môžu byť okrem iného priamo aj nepriamo ovplyvnené rastom HDP, národným dôchodkom, infláciou, demografickými faktormi, monetárnou a daňovou politikou, úrokovými sadzbami a takisto celkovou úrovňou investícií v krajinách vykonávania podnikateľskej činnosti Skupiny HB Reavis. Keďže Skupina HB Reavis má medzinárodné pôsobenie a medzinárodných obchodných partnerov, jej výsledky môžu byť ovplyvnené vznikom regionálnych alebo globálnych problémov aj v krajinách, v ktorých Skupina HB Reavis nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť, napríklad vplyvom situácie na Ukrajine, sankcií voči Ruskej federácii alebo dlhovej krízy v eurozóne a inými podobnými udalosťami.

Každá nepriaznivá zmena makroekonomickej a politickej situácie môže nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Osobitne vo vzťahu činnosti Skupiny HB Reavis vo Veľkej Británii a v krajinách Európskej únie, 23. júna 2016 sa vo Veľkej Británii konalo referendum ohľadom členstva Veľkej Británie v Európskej únii, v ktorom Veľká Británia hlasovala za vystúpenie z Európskej únie. V nadväznosti na výsledok referenda vzniklo mnoho otázok ohľadom nejasného budúceho vzťahu Veľkej Británie a Európskej únie. Negociácia podmienok vystúpenia Veľkej Británie potrvá pravdepodobne niekoľko rokov. Pokiaľ podmienky a čas výstupu Veľkej Británie z Európskej únie nebudú bližšie stanovené, nie je možné určiť dopad referenda, výstupu Veľkej Británie z Európskej únie a/alebo ďalších možných súvisiacich záležitostí na podnikanie Skupiny HB Reavis a schopnosť Ručiteľa včas splniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziká spojené s právnymi, regulačnými a daňovými záležitosťami

Na Skupinu HB Reavis sa vzťahuje veľké množstvo rôznych zákonov a právnych predpisov na národnej a miestnej úrovni a takisto na úrovni Európskej únie. Vo väčšine prípadov sú projekty vlastnené spoločnosťami so sídlom v krajine, kde je projekt umiestnený, ale Skupina HB Reavis si môže zvoliť pre vlastníctvo aj inú jurisdikciu, pričom všetky vzťahy projektu sú zabezpečené zmluvami uzavretými medzi špeciálnou projektovou spoločnosťou vlastniacou projekt a ostatnými zmluvnými stranami.

Legislatíva a administratívne prostredie sú v niektorých krajinách pôsobenia Skupiny HB Reavis ešte stále vo fáze vývoja, a preto nemusia poskytnúť dostatočnú ochranu v prípade porušenia zmluvy protistranou. Existuje riziko, že si Skupina HB Reavis nedokáže včas a v plnom rozsahu uplatniť svoje práva vyplývajúce zo zmlúv s tretími stranami.

Zákony a právne predpisy jednotlivých krajín, ktoré sa vzťahujú na Skupinu HB Reavis a činnosť jej dcérskych spoločností, sa líšia a môžu podliehať rýchlym a nepredvídateľným zmenám. Tieto okolnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť uzavreté zmluvy a činnosť Skupiny HB Reavis.

Aktíva (alebo ich časť) vo vlastníctve Skupiny HB Reavis sa môžu stať predmetom vyvlastnenia, znárodnenia a konfiškácie bez náhrady alebo za cenu nižšiu, ako je ich trhovú hodnotu, čo môže mať negatívny dopad na jej finančnú situáciu.

Daňové pravidlá a predpisy podliehajú zmenám, vrátane zmien ich výkladu daňovými orgánmi. Každá taká zmena môže nepriaznivo ovplyvniť finančnú alebo daňovú situáciu Skupiny HB Reavis a mať za následok uloženie dodatočných daní alebo pokút.

Riziká spojené s právnymi, regulačnými a daňovými záležitosťami môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

Celkové trhové riziko

Vo svojej pozícii developera a investora je Skupina HB Reavis vystavená vonkajším rizikám príznačným pre daný trh, akými sú napr. cyklickosť odvetvia, výkyvy v makroekonomických trendoch v rôznych geografických oblastiach, dynamika nájomníckeho segmentu, dynamika trhového nájomného, činnosti jej konkurentov a kolísanie výnosov z nehnuteľností v rámci príslušných trhových segmentov. Keďže Skupina HB Reavis tvorí hotovosť na splácanie svojich záväzkov najmä prostredníctvom príjmov z prenájmu dosahovaných špeciálnymi projektovými spoločnosťami alebo predajom špeciálnych projektových spoločností, môžu mať vonkajšie faktory nepriaznivý vplyv na schopnosť Skupiny HB Reavis splácať svoje záväzky.

Skupina HB Reavis je vystavená konkurenčnému trhovému prostrediu. Zvýšená aktivita konkurencie môže spôsobiť nárast cien (kvôli vyššiemu dopytu), zníženie nájomného alebo zvýšenie neobsadenosti nehnuteľností z dôvodu zvýšenej ponuky priestorov na trhu, a tým celkovo znížiť ziskovosť developerských projektov Skupiny HB Reavis.

Riziká spojené s ekonomikou Poľska a Slovenska

Skupinu HB Reavis značne ovplyvňuje predovšetkým ekonomická situácia v Poľsku a na Slovensku. K 30. júnu 2016 dosiahol podiel poľského a slovenského trhu na celkovom dlhodobom majetku Skupiny HB Reavis (vrátane majetku určeného na predaj) 69 %. Finančné výsledky a výkonnosť Skupiny HB Reavis preto značne závisia od výkonnosti slovenskej a poľskej ekonomiky. Zmeny vládnych politík týchto krajín môžu nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis. V Poľsku sa ďalšie osobitné riziko spája s vývojom miestnej meny PLN, ktorá môže výrazne kolísať v dôsledku zmien vládnej politiky, opatrení národnej banky alebo vonkajších menových tlakov, napríklad špekulatívnych transakcií.

Riziká spojené s nepredvídateľnými udalosťami

Nepredvídateľné udalosti (ako sú napr. prírodné katastrofy, teroristické činy a občianske nepokoje) môžu narušiť obchodovanie na finančných trhoch, viesť k vysokej volatilite výmenných kurzov a ovplyvniť hodnotu finančných investícií, ako aj spôsobiť výrazné zmeny na realitných trhoch, cien nehnuteľností a dopytu nájomcov a investorov. Priame alebo nepriame negatívne dopady týchto nepredvídateľných udalostí môžu nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis.

2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi

Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:

- (i) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v Základnom prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- (ii) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
- (iii) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (iv) úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov, Základnému prospektu, údajom a parametrom dopĺňaným na základe príslušných Konečných podmienok a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek ukazovateľa alebo finančného trhu;

- (v) byť schopný vyhodnotiť (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 niesť možné riziká.

Riziko likvidity

Emitent má v úmysle požiadať o prijatie každej emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale aj keď Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie (čo nemožno zaručiť), táto skutočnosť nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Emitent sa nezaviazal na spätný odkup Dlhopisov od Majiteľov Dlhopisov, t.j. likvidita nebude zabezpečovaná Emitentom. Žiadna dohoda o podpore likvidity nebola uzavretá ani s Vedúcimi manažérmi. Obchodovanie s Dlhopismi na BCPB môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv.

Celkový objem emisie Dlhopisov uvedený v príslušných Konečných podmienkach predstavuje maximálny Celkový objem emisie takýchto Dlhopisov. Skutočná súhrnná menovitá hodnota takto emitovaných Dlhopisov však môže byť nižšia ako indikovaný Celkový objem emisie a tento objem sa môže meniť počas života takto vydávaných Dlhopisov, v závislosti na dopyte po týchto Dlhopisoch a spätných odkupoch Emitentom. Z uvedeného indikovaného Celkového objemu emisie Dlhopisov preto nemožno vyvodzovať akékoľvek závery s ohľadom na ich likviditu na sekundárnom trhu.

Riziko nesplatenia

Investícia do Dlhopisov rovnako ako akákoľvek iná pôžička podlieha 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 nulová.

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.

Riziko vzťahujúce sa na 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 spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou

Majitelia Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou sú vystavení riziku výkyvov referenčnej zložky úrokovej sadzby. Vzhľadom na túto skutočnosť nie je možné v predstihu určiť ziskovosť Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou a Majitelia Dlhopisov sú vystavení riziku neistého konečného úrokového príjmu.

Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa budú mať Majitelia Dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku

spešania veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo spešania majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a to pomerne, pokiaľ výnos zo spešania nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,5-násobku maximálneho objemu Programu, teda 150 000 000 EUR, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Z tohto vyplýva, že ak by ktorýkoľvek Majiteľ Dlhopisov uplatnil nárok voči Ručiteľovi z Ručiteľského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom Dlhopisov vo výške 150 000 000 EUR, Ručiteľ nebude povinný na žiadne ďalšie plnenie voči takému Majiteľovi Dlhopisov. Podobne, ak by nárok ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov vo vzťahu k jednému konkrétnemu Dlhopisu presiahol 1,5-násobok menovitej hodnoty daného Dlhopisu, Ručiteľ nebude povinný uspokojiť takýto nárok v časti presahujúcej 1,5-násobok menovitej hodnoty Dlhopisu. Inými slovami, Majiteľ jedného Dlhopisu sa menovitou hodnotou 1 000 EUR môže voči Ručiteľovi uplatniť nárok z tohto Dlhopisu (vrátane nároku na zaplatenie istiny, úrokového výnosu a/alebo mimoriadneho výnosu a prípadne úroku z omeškania) najviac vo výške 1 500 EUR. Obmedzenie na 1,5-násobok menovitej hodnoty daného Dlhopisu sa však nevzťahuje na nároky, pri ktorých nie je možné určiť, z akého Dlhopisu vyplývajú. Aj keď nastavenie týchto obmedzení bolo stanovené s ohľadom na pravdepodobnú maximálnu výšku nárokov Majiteľov Dlhopisov, nemožno vylúčiť riziko, že v niektorých prípadoch Ručiteľ nebude povinný celkom alebo sčasti uspokojiť nároky Majiteľov Dlhopisov z Ručiteľského vyhlásenia.

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 nákazy už niekoľkokrát, vrátane nedávnej svetovej hospodárskej krízy. Možno očakávať, že podobný vývoj v budúcnosti, napr. v dôsledku krízy na Ukrajine, vystúpenia Veľkej Británie z Európskej únie, zhoršených vzťahov s Ruskou federáciou alebo pretrvávania alebo prehĺbenia dlhovej krízy v eurozóne, bude mať nepriaznivý vplyv na hospodárstvo a finančný trh Slovenskej republiky a tým aj na hodnotu Dlhopisov.

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. 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.

Poplatky

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

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 Základnom prospekte, ale mali by sa poradiť s ohľadom na ich individuálne zdanenie 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 Základného prospektu nepodliehajú zrážkovej dani s výnimkou výnosov vyplácaných daňovníkom, ktorými sú fyzické osoby, daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie a NBS. Vzhľadom na časté zmeny daňového režimu neexistuje ustálená aplikačná prax. Meniace sa daňové predpisy vytvárajú negatívne vyhliadky na predvídateľnosť a stabilitu slovenského daňového prostredia. Nemožno vylúčiť ďalšie zmeny režimu zrážkovej dane, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť očakávané výnosy investorov z Dlhopisov.

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

Základný prospekt, Spoločné podmienky a príslušné Konečné podmienky sa riadia právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými ku dňu ich zverejnenia. Zmeny právnych predpisov a zmeny súdnej alebo úradnej praxe môžu mať nepriaznivý vplyv na práva a povinnosti Majiteľov Dlhopisov z Dlhopisov a Ručiteľského vyhlásenia.

Menové riziko

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

Žiadne obmedzenie pre dlhové financovanie Ručiteľa či zriadenie zabezpečenia

Napriek tomu, že nedodržanie limitu Finančného zadlženia Ručiteľa podľa bodu 6.1(p)(i)(O) Spoločných podmienok nižšie predstavuje Prípady neplnenia záväzkov, Ručiteľ neprijal v súvislosti s Ručiteľským vyhlásením žiadne záväzky týkajúce sa obmedzenia výšky a podmienok akéhokoľvek budúceho dlhového financovania Ručiteľa či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania či zriadenie zabezpečenia na ťarchu majetku Ručiteľa môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného konania budú pohľadávky Majiteľov Dlhopisov uspokojené Ručiteľom na základe Ručiteľského vyhlásenia v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok nedošlo.

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zaistené Ručiteľom, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*) podľa práva Luxemburského veľkovejšodstva. Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Emitentovi a Ručiteľovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

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

V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti môže byť súdne konanie vo vzťahu k Ručiteľovi začaté aj v Luxemburskom veľkovejšodstve a niektoré aspekty uplatnenia nárokov z Ručiteľského vyhlásenia môžu spadať pod právomoc luxemburských súdov. Takéto viac-jurisdikčné súdne konania môžu byť

Navyše právne predpisy upravujúce úpadok a konkurz, správne a iné právne predpisy Slovenskej republiky, Luxemburského veľkovojvodstva prípadne inej príslušnej jurisdikcie môžu byť rozdielne alebo môžu byť vo vzájomnom konflikte. Aplikácia týchto zákonov alebo akýkoľvek rozpor medzi nimi môže viesť k otázke, či by sa určité právne predpisy mali aplikovať a/alebo môžu nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Majiteľov Dlhopisov vymáčať svoje práva vyplývajúce z Dlhopisov a/alebo z Ručiteľského vyhlásenia.

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 podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **Spriaznený záväzok**) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike 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; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ Dlhopisov, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopis, ktorý kedykoľvek v minulosti bol vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

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 plniť záväzky 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.

Ak to bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach príslušnej Emisie, Emitent bude oprávnený za stanovených podmienok rozhodnúť o predčasnom splatení danej Emisie, a to bez ohľadu na vôľu Majiteľov Dlhopisov tejto Emisie. V takom prípade Emitent k stanovenému dňu predčasnej splatnosti zaplatí Majiteľom Dlhopisov ich menovitú hodnotu a pomernú časť úrokového výnosu akumulovaného do dňa predčasnej splatnosti (pokiaľ to bude relevantné) a prípadný mimoriadny výnos, ak je uvedený Konečných podmienkach. Pri predčasnej splatnosti Emisie tak môže byť celkový výnos z Dlhopisov tejto Emisie nižší než Majitelia Dlhopisov očakávali až do doby ich konečnej splatnosti. Majitelia Dlhopisov takejto Emisie, ktorí zamýšľali držať Dlhopisy do splatnosti, môžu byť v dôsledku predčasného splatenia Dlhopisov nútení vykonať zmeny vo svojom portfóliu či investičnej stratégii skôr, než bolo pôvodne očakávané.

Pri ponuke prvej Emisie vydananej na základe Programu môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúcich manažérov, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúcich manažérov zabezpečiť predaj tejto prvej Emisie v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku uzatvorenej medzi Emitentom

a Vedúcimi manažérmi a na druhej strane medzi záujmom Vedúcich manažérov poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Obdobný konflikt záujmov sa môže vyskytnúť aj v prípade akejkoľvek nasledovnej Emisie vydané na základe Programu, pokiaľ ktorýkoľvek z Vedúcich manažérov bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisií.

Konfliktný záujem existuje tiež v súvislosti s jednotlivými Emisiami vydávanými na základe Programu, pokiaľ ktorýkoľvek z Vedúcich manažérov bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto Emisií a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažéri poskytnú Emitentovi ako banky.

3. ÚDAJE O EMITENTOVI

3.1 Zákonní audítori

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

Emitent vznikol zápisom do Obchodného registra dňa 26. augusta 2015, neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia.

Individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 zostavenú v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi overila Ing. Henrieta Molnárová, audítorka a daňový poradca, so sídlom Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, ktorá je zapísaná ako člen Slovenskej komory audítorov s číslom osvedčenia – licencie SKAU č. 651.

Výrok audítora k uvedenej účtovnej závierke bol bez výhrad.

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

V priebehu účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú uvedené historické finančné informácie nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie individuálnej účtovnej závierky.

3.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta

Vybrané údaje pochádzajú z individuálnej auditovanej účtovnej závierky Emitenta zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov za rok končiaci 31. decembra 2015 a priebežnej individuálnej neauditovanej účtovnej závierky Emitenta zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov za obdobie deviatich mesiacov končiacie 30. septembra 2016.

Skrátená súvaha		
<i>(v celých EUR)</i>	k 30.09.2016	k 31.12.2015
	<i>(neauditované)</i>	<i>(auditované)</i>
AKTÍVA		
Spolu majetok	104 187	4 803
Obežný majetok	104 187	4 803
Finančné účty	104 187	4 803
PASÍVA		
Spolu vlastné imanie a záväzky	104 187	4 803
Vlastné imanie	99 186	-464
Základné imanie - súčet	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	100 000	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 464	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-350	-5 464
Záväzky	5 001	5 267
Krátkodobé záväzky súčet	5 001	5 097
Krátkodobé rezervy	0	170

Skrátený výkaz ziskov a strát		
<i>v celých EUR</i>	k 30.09.2016	k 31.12.2015
	<i>(neauditované)</i>	<i>(auditované)</i>
Náklady na hospodársku činnosť	286	5 433
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-286	-5 433
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-350	-5 464
Daň z príjmov	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-350	-5 464

3.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Emitentovi sú uvedené v článku 2 „*Rizikové faktory*“.

3.4 Informácie o Emitentovi

(a) História a vývoj Emitenta

Emitent bol založený s obchodným menom ALISTON X s. r. o. dňa 3. augusta 2015 podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 26. augusta 2015 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Pôvodným jediným spoločníkom Emitenta bola spoločnosť Law & Trust – advokátska kancelária, spol. s r. o. V súvislosti s prípravou Programu v máji 2016 spoločnosť HB REAVIS GROUP B.V., so sídlom Claude Debussylaan 10, 1082MD Amsterdam, Holandské kráľovstvo, registrovaná v obchodnom registri Holandskej obchodnej komory (*The Netherlands Chamber of Commerce*) pod vložkou číslo 34286245 (ďalej len **HB Reavis Group B.V.**) odkúpila celý obchodný podiel Emitenta. Uvedená zmena sa stala účinnou dňa 6. mája 2016 zápisom v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I a spoločnosť HB REAVIS GROUP B.V. je od tohto dátumu ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi. V ten istý deň došlo aj k zmene obchodného mena Emitenta na HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Emitent v minulosti nevykonával žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 105962/B
IČO:	47 258 560
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol zápisom do Obchodného registra dňa 26. augusta 2015.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 3. augusta 2015.
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky.
Sídlo:	Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika
Telefónne číslo:	02/58 30 30 30
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta je 5 000 EUR a bolo v celom rozsahu splatené.
Zakladateľská listina:	Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 3. augusta 2015 v zmysle príslušných ustanovení Obchodného zákonníka. Práva a povinnosti spoločníka Emitenta sa riadia zakladateľskou listinou Emitenta, ktorá upravuje základné vzťahy v Emitentovi. Zakladateľská listina zo dňa 5. apríla 2016 predstavuje jej posledné znenie. Emitent nevydal stanovy.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v Článku 4 <i>Predmet podnikania (činnosti)</i> zakladateľskej listiny Emitenta.
Legislatíva, na základe ktorej Emitent vykonáva svoju činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s legislatívou Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): • Obchodný zákonník; • zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník; a • zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).

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

Emitent nie je v platobnej neschopnosti, nevyvíja žiadnu významnú činnosť ani neprevzal žiadne záväzky, ktoré by boli z pohľadu emisií Dlhopisov významné.

(d) Investície

Emitentom neboli uskutočnené, ani žiadny orgán Emitenta neschválil, ani sa Emitent nezaviazal na žiadne významné investície.

3.5 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Hlavné činnosti

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov a poskytovanie pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v Skupine HB Reavis.

Podľa zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt; a
- finančný lízing.

(b) Hlavné trhy

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent ako taký nesúťaží na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely a postavenie.

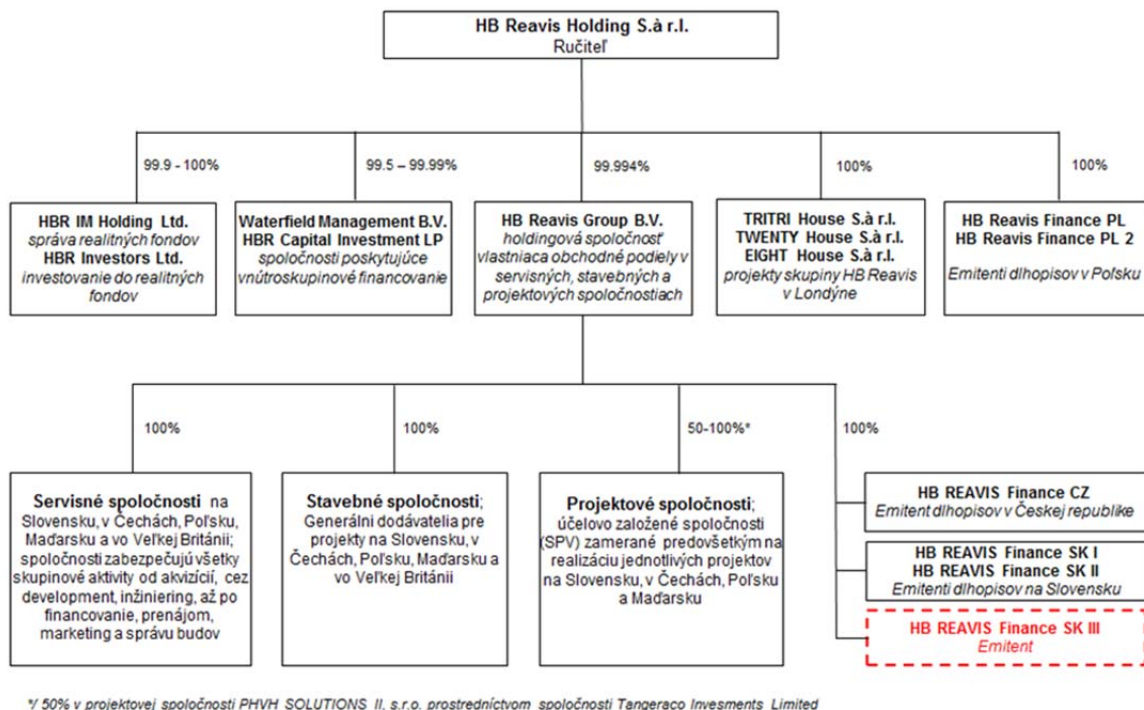
3.6 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Group B.V., ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta. HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ) vlastní priamy podiel viac ako 99 % na základnom imaní v spoločnosti HB Reavis Group B.V.

(b) Organizačná štruktúra skupiny

Nižšie je zobrazená organizačná štruktúra (vrátane vlastníckych podielov) Skupiny HB Reavis ku dňu vyhotovenia Základného prospektu. Podľa konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za šesť mesiacov končiacich 30. júna 2016 tvorilo konsolidovaný celok Skupiny HB Reavis 187 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.



Vlastnícke podiely zobrazené v organizačnej štruktúre Skupiny HB Reavis zodpovedajú aj podielom na hlasovacích právach.

(c) Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny

Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti HB Reavis Group B.V., čo vyplýva z vlastníctva stopercentného podielu v Emitentovi. Emitent je tiež závislý na spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručiteľ), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel v HB Reavis Group B.V., a tak nepriamo vlastní a ovláda Emitenta.

Emitent bol zriadený za účelom schválenia Programu, vydávania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov niektorým subjektom zo Skupiny HB Reavis. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou spoločností Skupiny HB Reavis splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny HB Reavis a ich hospodárskych výsledkoch.

3.7 Informácie o trende

Od dátumu poslednej účtovnej závierky Emitenta overenej auditorom nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene v jeho vyhlídkach.

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

3.8 Prognózy a odhady zisku

Emitent v Základnom prospekte ani inak nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.

3.9 Riadiace a dozorné orgány

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta sú konatelia. Najvyšším kontrolným orgánom Emitenta je dozorná rada, ktorá zároveň vykonáva činnosti prislúchajúce výboru pre audit v zmysle príslušných právnych predpisov.

(a) **Členovia riadiacích 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, pán Marián Herman a Ing. Peter Pecník. Pracovná kontaktná adresa konateľov je adresa sídla Emitenta, 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 26. augusta 2015
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Mgr. Zdenko Kučera získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v 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, najmä Twin City II s.r.o., Twin City III s. r. o., Twin City IV s. r. o., Twin City VIII s. r. o., TC Tower A1 s. r. o., TC Nivy a. s., Twin City a.s., Apollo Business Center III a.s., Apollo Business Center V a.s., CBC I-II a.s., UNI - CC a. s., HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o., ALISTON Finance I s. r. o., ALISTON Finance II s.r.o., ALISTON Finance III s. r. o., ALISTON Finance IV s. r. o. a Logistické centrum Trnava s.r.o. Mimo Skupiny HB Reavis Mgr. Zdenko Kučera pôsobí ako člen štatutárneho orgánu v spoločnosti Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o., prostredníctvom ktorej vykonáva advokáciu, a v ďalších spoločnostiach, ktorých spoločníkom je Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o., ako je najmä Central European Project Management, spol. s r. o., ALISTON I s. r. o., ALISTON VII s.r.o., ALISTON VIII s. r. o., ALISTON IX s. r. o., SPC Property I, spol. s.r.o., a tiež v Združení Pinus.

Marián Herman

Funkcia s dňom vzniku:	Konateľ od 5. apríla 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Marián Herman získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore finančný manažment na Fakulte Manažmentu Univerzity Komenského v Bratislave v roku 1999 a ďalšie vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore financie na London Business School v Londýne v roku 2005. Od roku 1997 pracuje v odbore financií, investičného bankovníctva a investičného manažmentu. Pred nástupom do Skupiny HB Reavis pracoval vyše 10 rokov v Londýne pre ING Group, Deutsche Bank a RREEF Infrastructure. Od roku 2010 pracuje v Skupine HB Reavis ako riaditeľ investičného manažmentu a predajov a od roku 2014 ako finančný riaditeľ Skupiny HB Reavis. Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta pôsobí Marián Herman v štatutárnych orgánoch ďalších spoločností zo Skupiny HB Reavis, najmä CBC I-II a. s., SPC Property Finance, s. r. o., SPC Property Finance II, s. r. o., HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o., ALISTON Finance I s. r. o., ALISTON Finance II s.r.o., ALISTON Finance III s. r. o.,

ALISTON Finance IV s. r. o. a HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.

Ing. Peter Pecník

Funkcia s dňom vzniku:	Konateľ od 5. apríla 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Ing. Peter Pecník získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore podnikový manažment 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 pôsobí Ing. Peter Pecník v štatutárnych orgánoch ďalších spoločností zo Skupiny HB Reavis, ako sú najmä ALISTON Finance I s. r. o., ALISTON Finance II s.r.o., ALISTON Finance III s. r. o., ALISTON Finance IV s. r. o., SPC Property Finance, s. r.o., SPC Property Finance II, s. r.o., HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o. a HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Emitenta. Skladá sa z troch členov, ktorých vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb.

Dozorná rada dohliada na činnosť konateľov, nahliada do obchodných a účtovných kníh a iných dokladov a kontroluje tam obsiahnuté údaje a vykonáva činnosti prislúchajúce výboru pre audit v zmysle príslušných právnych predpisov. O svojej činnosti podáva dozorná rada minimálne raz ročne správu valnému zhromaždeniu.

Členmi dozornej rady Emitenta sú Ing. Peter Vážan, Mgr. Peter Andrašina a Ing. Eva Petrádesová. Pracovná kontaktná adresa členov dozornej rady je adresa sídla Emitenta, Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika. Prehľad relevantných údajov o členoch dozornej rady je uvedený nižšie.

Ing. Peter Vážan

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 5. apríla 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Ing. Peter Vážan, FCCA získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore Financie, bankovníctvo a investovanie na Fakulte financií Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici. V roku 2008 sa stal členom ACCA. Od roku 2000 pôsobil v spoločnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. na oddelení auditu. PwC opúšťal v roku 2009 z pozície manažéra auditu a odvtedy pracuje pre Skupinu HB Reavis ako vedúci oddelenia konsolidácie a IFRS reportingu. Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Peter Vážan vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK s. r. o. a HB REAVIS Finance SK II s.r.o.

Mgr. Peter Andrašina

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 5. apríla 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Mgr. Peter Andrašina získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore finančný manažment na Fakulte Manažmentu Univerzity Komenského v Bratislave v roku 2004. Od roku 2004 pracoval v bankovníctve na viacerých pozíciách v skupine UniCredit Group v Bratislave a v Miláne. Od roku 2011 pracuje v Skupine HB Reavis ako senior finančný manažér. Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Peter Andrašina vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s.r.o. a HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.

Ing. Eva Petrydesová

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 5. apríla 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Ing. Eva Petrydesová, FCCA získala vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore Podnikový manažment na Fakulte podnikového manažmentu Ekonomickej univerzity v Bratislave. Má viac ako 17 ročnú prax v audite. V spoločnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. pôsobila od roku 1997 na rôznych pozíciách na oddelení auditu, pričom v roku 2014 odchádzala z pozície riaditeľa. Od roku 2011 až do svojho odchodu pôsobila v spoločnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. aj ako konateľ. Je členom SKAU a ACCA. Počas auditorskej praxe získala rozsiahle skúsenosti v oblasti auditu, účtovníctva, daní a poradenstva. Od roku 2015 sa venuje ekonomickému a finančnému poradenstvu, a pôsobí tiež v oblasti vzdelávania. Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Eva Petrydesová vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK s. r. o. a HB REAVIS Finance SK II s.r.o., a tiež ako konateľka spoločnosti EP Consulting & Partner s. r. o.

(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov

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

3.10 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností

Emitent nemá zriadený revízny výbor. Emitent sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník. Emitent sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločností, pretože takáto povinnosť mu nevyplýva zo žiadnych právnych predpisov. Z tohto dôvodu sa uvádza v Základnom prospekte len vyhlásenie v tomto zmysle.

3.11 Hlavný spoločník

(a) Kontrola nad Emitentom

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Group B.V. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou HB Reavis Holding S.à r.l. (**Ručiteľ**), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel a viac ako 99 % hlasovacích práv v spoločnosti HB Reavis Group B.V. Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis a sám je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.

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 ďalších ovládajúcich osôb 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.

3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta

(a) Historické a predbežné finančné údaje

Emitent vznikol zápisom do Obchodného registra dňa 26. augusta 2015, neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia. Za rok končiaci 31. decembra 2015 vypracoval Emitent účtovnú závierku zostavenú podľa Slovenských účtovných štandardov. Emitent pre účely Základného prospektu vypracoval priebežnú účtovnú závierku za obdobie deviatich mesiacov končiace 30. septembra 2016 podľa Slovenských účtovných štandardov. Účtovná závierka Emitenta zostavená za rok končiaci 31. decembra 2015 bola overená audítorom a správa audítora je jej súčasťou.

Uvedené účtovné závierky Emitenta sú uvedené v prílohách č. 1 a 2 tohto Základného prospektu.

Okrem údajov prevzatých z auditovanej účtovnej závierky Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Základnom prospekte neboli overené audítorom.

Emitent nemá povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa IFRS, ani sa k dátumu Základného prospektu nerozhodol o zostavovaní účtovných závierok podľa IFRS a ani žiadne účtovné závierky podľa IFRS nezverejnil.

Súvaha		
<i>(v celých EUR)</i>	k 30.09.2016	k 31.12.2015
	<i>(neauditované)</i>	<i>(auditované)</i>
AKTÍVA		
Spolu majetok	104 187	4 803
Neobežný majetok	0	0
Obežný majetok	104 187	4 803
Finančné účty	104 187	4 803
Peniaze	184	0
Účty v bankách	104 003	4 803
PASÍVA		
Spolu vlastné imanie a záväzky	104 187	4 803
Vlastné imanie	99 186	-464
Základné imanie - súčet	5 000	5 000
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	100 000	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 464	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-350	-5 464
Záväzky	5 001	5 267
Krátkodobé záväzky súčet	5 001	5 097
Záväzky z obchodného styku súčet	5 001	5 097
Ostatné záväzky z obchodného styku	5 001	5 097
Krátkodobé rezervy	0	170
Ostatné rezervy	0	170

Výkaz ziskov a strát		
<i>v celých EUR</i>	k 30.09.2016	k 31.12.2015
	(neauditované)	(auditované)
Náklady na hospodársku činnosť spolu	286	5 433
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	14	0
Služby	239	5 267
Dane a poplatky	33	166
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-286	-5 433
Pridaná hodnota	-253	-5 267
Náklady na finančnú činnosť spolu	64	31
Ostatné náklady na finančnú činnosť	64	31
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-64	-31
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-350	-5 464
Daň z príjmov	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-350	-5 464

Výkaz vlastného imania od 26.08.2015 do 31.12.2015					
<i>(v celých EUR)</i>	Stav k				Stav k
Položka vlastného imania	26.08.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2015
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	0	-5 464	0	0	-5 464
Vlastné imanie spolu	5 000	-5 464	0	0	-464

Výkaz vlastného imania od 01.01.2016 do 30.09.2016					
<i>(v celých EUR)</i>	Stav k				Stav k
Položka vlastného imania	01.01.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	30.09.2016
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	0	100 000	0	0	100 000
Neuhradená strata minulých období	-5 464	0	0	-5 464	-5 464
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 464	-350	0	5 464	-350
Vlastné imanie spolu	-5 928	99 650	0	0	99 186

Prehľad peňažných tokov

v celých EUR

	30.09.2016 (neauditované)	31.12.2015 (auditované)
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-350	-5 464
<i>Upravy o nepeňažné operácie:</i>		
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	-170	170
Urokové 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
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-520	-5 294
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Ubytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0	0
Ubytok (prírastok) zásob	0	0
(Ubytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-96	5 097
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-616	-197
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-616	-197
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
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-616	-197
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	100 000	5 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	100 000	5 000
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	99 384	4 803
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4 803	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	104 187	4 803

(b) Súdne, správne a arbitrážne konania

Emitent nikdy nebol účastníkom žiadneho súdneho sporu, správneho konania alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a ani si nie je vedomý, že by takéto konanie hrozilo.

(c) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

Emitent vyhlasuje, že od poslednej uverejnenej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 30. septembru 2016 nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mohla mať významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, finančné výsledky alebo celkové vyhliadky Emitenta.

3.13 Významné zmluvy

Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

Predpokladá sa, že Emitent uzavrie so spoločnosťami zo Skupiny HB Reavis zmluvy o pôžičke, na základe ktorých poskytne výnosy z emisií Dlhopisov formou úročenej pôžičky.

Skrátený konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku					
	k 30.06.2016	k 30.06.2015	k 31.12.2015	k 31.12.2014	k 31.12.2013
<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>(neauditované)</i>	<i>(neauditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>	<i>(auditované)</i>
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	36,4	34,8	67,5	72,1	75,3
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(11,2)	(12,4)	(22,9)	(25,5)	(24,0)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	25,2	22,4	44,6	46,6	51,3
Prevádzkový zisk	80,9	106,1	302,5	132,6	103,0
Finančné náklady, netto	(68,4)	6,0	(15,0)	(32,4)	(32,4)
Zisk pred zdanením	12,5	112,1	287,5	100,2	78,9
Daň z príjmov - výnos/(náklad)	(10,3)	(12,3)	(48,1)	(12,0)	1,1
Čistý zisk za účtovné obdobie	2,2	99,8	239,4	88,2	80,0
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(26,9)	9,7	1,4	0,9	(9,2)
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností	-	-	3,8	-	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	(24,7)	109,5	244,6	89,1	70,8

4.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Ručiteľovi sú uvedené v článku 2 „Rizikové faktory“.

4.4 Informácie o Ručiteľovi

(a) História a vývoj Ručiteľa a Skupiny HB Reavis

Ručiteľ je spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*) so sídlom v Luxembursku. Spoločnosť bola založená 20. októbra 2010 za účelom majetkovej konsolidácie spoločností historicky patriacich do Skupiny HB Reavis pod jednotnú kontrolu. 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	Založenie Skupiny HB Reavis ako realitnej agentúry
1996	Dokončenie prvého realitného developmentu skupiny – kancelárskej budovy „Bratislava Business Center I-II“, ktorá bola prvou modernou kancelárskou budovou v Bratislave
1999	Predaj kancelárskej budovy „Bratislava Business Center I-II“ spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG - prvá inštitucionálna realitná transakcia na Slovensku
2001	Otvorenie prvého retailového projektu Skupiny HB Reavis - obchodného centra Aupark Shopping Center Bratislava, ktorý je dlhodobo jedným z najúspešnejších obchodných centier na Slovensku
2006	Predaj 50 % podielu v projekte Aupark Shopping Center Bratislava holandskej skupine Rodamco znamenal pre Skupinu HB Reavis dôležitý kapitálový impulz pre medzinárodnú expanziu
2007	- Vstup Skupiny HB Reavis na medzinárodný trh – otvorenie kancelárií v Prahe a v Budapešti - Maarten J. Hulshoff, bývalý generálny riaditeľ skupiny Rodamco, nastúpil do Skupiny HB Reavis ako nevýkonný riaditeľ (non-executive director) - Čistá hodnota aktív (NAV) Skupiny HB Reavis prekročila sumu 500 miliónov EUR
2008	Otvorenie kancelárie vo Varšave

2010	- Dokončenie prvého realitného projektu mimo Slovenska (Logistické Centrum Lovosice, Česká republika) - Akvízia prvých projektov v Prahe (River Garden I) a vo Varšave (Konstruktorska BC) - Zavedenie celoskupinovej environmentálnej certifikácie v súlade so štandardom BREEAM pre všetky budúce projekty
2011	Spustenie prvého realitného fondu HB Reavis CE REIF (registrovaného v Luxembursku) s vkladom piatich aktív vlastnených Skupinou HB Reavis
2012	- Dokončenie prvého kancelárskeho projektu v Prahe (River Garden Office I) - Akvízia a začatie výstavby prvého projektu v Maďarsku (Váci Corner Offices)
2013	- Dokončenie prvého kancelárskeho projektu vo Varšave (Konstruktorska Business Center) - Otvorenie pobočky v Londýne a Istanbule - Akvízia prvého projektu v Londýne (33 Central) - Vstup na kapitálové trhy s prvou emisiou dlhopisov v Poľsku v celkovej výške 111 miliónov PLN (26,5 miliónov EUR)
2014	- Prvá emisia dlhopisov na Slovensku v celkovej výške 30 miliónov EUR - Začiatok prestavby lokality Mlynské Nivy v Bratislave spustením výstavby prvej kancelárskej budovy projektu Twin City (Twin City A)
2015	Bilančná suma Skupiny HB Reavis presiahla sumu 2 miliardy EUR a čistá hodnota aktív (NAV) Skupiny HB Reavis prekročila sumu 1,1 miliardy EUR
2016 (do dátumu Základného prospektu)	- Prvá emisia dlhopisov v Českej republike v objeme 46,3 miliónov EUR - Predaj prvého projektu v Maďarsku (Váci Corner Offices) - Predaj 2 logistických projektov austrálskej skupine Macquarie - Podpis zmluvy o budúcom predaji projektu 33 Central v Londýne s Wells Fargo - prvý úspešný predaj na londýnskom trhu a zároveň prvá budova Skupiny HB Reavis predaná ešte pred jej dokončením - Predaj troch poľských administratívnych projektov (Konstruktorska BC, Gdanski BC A, Gdanski BC B) - Ohlásenie plánovaného otvorenia kancelárie v Berlíne - Podľa magazínu PropertyEU je Skupina HB Reavis 3. najväčšou developerskou skupinou v Európe podľa plochy dokončených kancelárskych priestorov za roky 2013 až 2015

(b) Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	HB Reavis Holding S.à r.l.
Miesto registrácie:	Luxemburské veľkovoľvodstvo, spoločnosť registrovaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod číslom B 156287
Identifikačné číslo:	B 156287
Vznik Ručiteľa:	20. októbra 2010
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na neobmedzenú dobu
Spôsob založenia:	Spoločníkmi Ručiteľa pred notárom Luxemburského veľkovoľvodstva
Právna forma a právny poriadok:	Súkromná spoločnosť s obmedzeným ručením (<i>Société à responsabilité limitée</i>) založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva
Sídlo:	6, rue Jean Monnet, L - 2180 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo
Telefónne číslo:	+352 621 681 609; +352 2452 7156
Základné imanie:	12 500 EUR, splatené v plnom rozsahu.

Zakladateľské dokumenty:

Spoločenská zmluva zo dňa 20. októbra 2010.

Predmet činnosti:

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.

Vykonávanie akejkoľvek obchodnej, priemyselnej alebo finančnej činnosti, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jeho predmetu činnosti.

Hlavná legislatíva, na základe ktorej Ručiteľ vykonáva svoju činnosť

Luxemburský zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915.

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

Ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu Ručiteľ neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby (t.j. mimo Skupiny HB Reavis) vydané Ručiteľom, 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 konsolidovanej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa za kalendárny rok 2015 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

(d) Významné investície

V rokoch 2014 až 2016, Skupina HB Reavis uskutočnila akvizície nehnuteľností vo výške 65,6 miliónov EUR v roku 2014, 32,4 miliónov EUR v roku 2015 a 71,2 miliónov EUR do júna 2016 za účelom realizácie developerských projektov. Akvizície nehnuteľností v rokoch 2014 až 2016 sa uskutočnili najmä vo Varšave, Prahe, Budapešti a v Londýne.

Investičné výdavky v rokoch 2014 až 2016 smerovali najmä do projektov Twin City A, B, C v Bratislave, River Garden Office II/III a Metronom Business Center v Prahe, Aupark Hradec Králové, Gdanski Business Center A, B, C a D vo Varšave, Postepu 14 Business Center vo Varšave, West Station I-II vo Varšave, Vaci Corner Offices v Budapešti a 33 Central a 20 Farringdon v Londýne. V roku 2014 dosiahli investičné výdavky celkom 122,5 miliónov EUR, v roku 2015 celkom 215,5 milióna EUR a do konca júna 2016 celkom 124,1 miliónov EUR.

Skupina HB Reavis sa k 30. júnu 2016 zmluvne zaviazala na investície do nákupu, výstavby a rozvoja svojho investičného majetku v hodnote 103,5 miliónov EUR. Tieto investície sú v prevažnej miere financované z externých úverov a Skupina HB Reavis už alokovala potrebné zdroje v súvislosti s týmito záväzkami.

4.5 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) O Skupine HB Reavis

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 dátumu Základného prospektu Skupina HB Reavis dokončila a odovzdala do užívania v rámci Bratislavy viac ako 339 000 m² moderných kancelárskych priestorov a je vedúcou developerskou skupinou v segmente kancelárskych priestorov v Bratislave s viac ako 30 % podielom na celkovej prenajímateľnej kancelárskej ploche A štandardu v meste. Kvalitu kancelárskych projektov Skupiny HB Reavis potvrdzuje aj fakt, že od roku 1999 Skupina HB Reavis úspešne odpredala inštitucionálnym investorom viacero kancelárskych projektov, ktoré zdevelopovala v Bratislave ako napríklad Aupark Tower (Heitman Central Europe Property Partners IV), Apollo Business Center IV (Generali Group), City Business Center III-V (Tatra Asset Management), Forum BC (Reico). V roku 2014 spustila Skupina HB Reavis dlho pripravovanú výstavbu v lokalite Mlynské Nivy, kde plánuje vybudovať nový kancelársky komplex Twin City a administratívno-nákupný komplex STANICA NIVY s nákupným centrom, kancelárskou vežou a novou hlavnou bratislavskou autobusovou stanicou.

Skupina HB Reavis stojí aj za úspešným retailovým konceptom Aupark, ktorý po uvedení na bratislavskom trhu v roku 2001 (obchodné centrum Aupark Shopping Center Bratislava) rozšírila aj do ďalších troch slovenských miest (Piešťany, Žilina, Košice). Značka Aupark po úspechu na Slovensku expandovala aj do Českej republiky, kde je momentálne vo výstavbe nákupné centrum Aupark v Hradci Králové (s plánovaným dokončením na jeseň 2016).

Skupina HB Reavis realizovala aj výstavbu niekoľkých logistických areálov na Slovensku a v Českej republike, avšak tento segment trhu nehnuteľností Skupina HB Reavis v posledných rokoch postupne utlmuje. V júni 2016 predala Skupina HB Reavis dva z troch logistických areálov, ktoré vlastnila, austrálskej skupine Macquarie, s výhľadom, že tento realitný segment Skupina HB Reavis postupne úplne opustí.

Podľa magazínu PropertyEU je Skupina HB Reavis 3. najväčšou developerskou skupinou v Európe podľa plochy zrealizovaných metrov štvorcových kancelárskych priestorov za obdobie rokov 2013 až 2015.

Tabuľka č. 1: Najväčší developeri kancelárskych priestorov v Európe podľa plochy dokončených kancelárskych priestorov v rokoch 2013 až 2015

Poradie	Názov spoločnosti	Dokončené kancelárske priestory (v m ²)
1	BNP Paribas Real Estate	377 012
2	Hines Europe	343 755
3	HB Reavis	273 000
4	OVG Real Estate	268 164
5	Hochtief	256 130
6	Skanska Property (CEE only)	229 000
7	Tishman Speyer	194 200
8	Altarea Cogedim	152 700
9	Land Securities	113 922
10	Unibail Rodamco	112 053

Zdroj: PropertyEU research

(c) Hlavné činnosti a obchodná stratégia

Hlavné činnosti, ktoré vykonáva Skupina HB Reavis, sa rozdeľujú do nasledovných oblastí:

- výstavba nehnuteľností (vrátane stavebného manažmentu a obstarávania stavebných dodávok);
- správa nehnuteľností a majetku, investičný manažment.

Oblasť výstavby nehnuteľností zahŕňa projekty vo fáze prípravy a projekty vo fáze výstavby. Do skupiny projektov vo fáze výstavby spadajú projekty, na ktoré ešte nebolo vydané právoplatné stavebné povolenie. Aktivita Skupiny HB Reavis pri týchto projektoch spočíva predovšetkým v činnostiach súvisiacich s prebiehajúcimi povoľovacími konaniami, zahŕňajú prípravu návrhov konceptu a dizajnu pripravovaných projektov, porovnávanie štúdií uskutočniteľnosti rôznych alternatív realizácie projektu a precizovanie jednotlivých parametrov a rozpočtov projektu. Po obdržaní právoplatného stavebného povolenia je projekt preklasifikovaný do skupiny projektov vo fáze výstavby a zahajuje sa jeho samotná stavba.

Fáza výstavby projektu zahŕňa všetky činnosti potrebné k úspešnej realizácii projektu - od obstarávania a kontrahovania stavebných dodávok a s tým súvisiacou logistikou, cez manažment samotnej stavby, až po dohľad a kontrolu nad kvalitou, harmonogramom a nákladmi projektu. Fáza výstavby končí kolaudáciou projektu, avšak časť stavebných prác pokračuje aj po získaní kolaudačného rozhodnutia - ide predovšetkým o práce súvisiace s úpravou priestorov pre jednotlivých nájomcov (tzv. fit-out), ktoré sa realizujú až po tom, čo majú dokončené priestory zazmluvnených nájomcov. Paralelne s prípravou a výstavbou projektu sa preto spúšťajú aj aktivity za účelom získania nájomcov do priestorov projektu.

V projektoch, ktorých výstavba bola ukončená, zabezpečuje Skupina HB Reavis ich komplexnú prevádzku a správu. V súlade so svojou stratégiou si Skupina HB Reavis ponecháva časť dokončených projektov vo svojom portfóliu a časť projektov po dokončení a prenajatí odpredáva.

Od založenia v roku 2011 Skupina HB Reavis prostredníctvom správcovskej spoločnosti HB Reavis Investment Management S.à r.l. spravuje a manažérsky kontroluje realitný fond HB Reavis CE REIF a ako úvodnú investíciu doň vložila 5 svojich realitných projektov v hodnote 166 miliónov EUR. HB Reavis CE REIF je otvorený podielový fond typu SICAV/SIF so zameraním na investície do komerčných nehnuteľností v strednej Európe. Aktíva spravované v podielovom fonde HB Reavis CE REIF, ako aj vlastné imanie a záväzky HB Reavis CE REIF sú konsolidované v konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa (dôvodom konsolidácie fondu do konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa je manažérska kontrola Skupiny HB Reavis v realitnom fonde HB Reavis CE REIF). Skupina HB Reavis je zároveň minoritným investorom vo fonde HB REAVIS CE REIF.

Správcovská spoločnosť musí brať pri výkone manažérskej kontroly do úvahy záujmy všetkých investorov (v žiadnom prípade nesmie uprednostniť záujmy len jedného investora) a z tohto dôvodu je riadenie realitného fondu HB Reavis CE REIF striktne oddelené od riadenia Skupiny HB Reavis.

Do konca roku 2015 prevádzkovala Skupina HB Reavis aj autobusovú (najmä verejnú) dopravu prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Slovak Lines a.s., v ktorej vlastnila väčšinový 56 % podiel (zvyšných 44 % vlastnil Fond národného majetku). Skupina predala svoj podiel v spoločnosti Slovak Lines a.s., ktorá je jedným z hlavných prevádzkovateľov mestskej, medzimestskej a medzinárodnej autobusovej prepravy na Slovensku, v decembri 2015 akcionárom Skupiny HB Reavis a tieto aktivity už nie sú súčasťou konsolidovaných výkazov Skupiny HB Reavis. Segment autobusovej dopravy nemal významný podiel na konsolidovaných výsledkoch Skupiny HB Reavis.

Integrovaný biznis model

Skupina HB Reavis prevádzkuje plne integrovaný developerský model, čím sa odlišuje od väčšiny konkurenčných developerov v regióne strednej Európy. Integrovaným modelom pokrýva Skupina HB Reavis všetky fázy developerského procesu - od akvizície pozemku, cez plánovací a povoľovací proces, stavebnú realizáciu, prenájom a správu nehnuteľností až po prípadný predaj projektu. Tento integrovaný model umožňuje Skupine HB Reavis aplikovať jej profesionálne know-how a plne kontrolovať projekt v každej fáze developerského procesu a skupina sa ho snaží využívať na každom trhu, kde je aktívna.

Štruktúra developerského modelu Skupiny HB Reavis

Hlavné obchodné činnosti	Development	• Akvizícia pozemkov • Projektový manažment • Návrh konceptu a dizajnu • Inžiniering • Prenájom nehnuteľností
	Správa nehnuteľností	• Správa nehnuteľností • Správa obchodných centier • Technická správa budov
	Investičný manažment	• Predaje projektov • Získavanie finančných prostriedkov od investorov • Správa realitných fondov
Podporné aktivity	Generálny dodávateľ stavby	• Projektová a technická dokumentácia • Obstarávanie stavebných dodávok • Stavebný manažment
	Zdieľané služby	• Financovanie a účtovníctvo • Marketing • IT • Právne služby • Ľudské zdroje

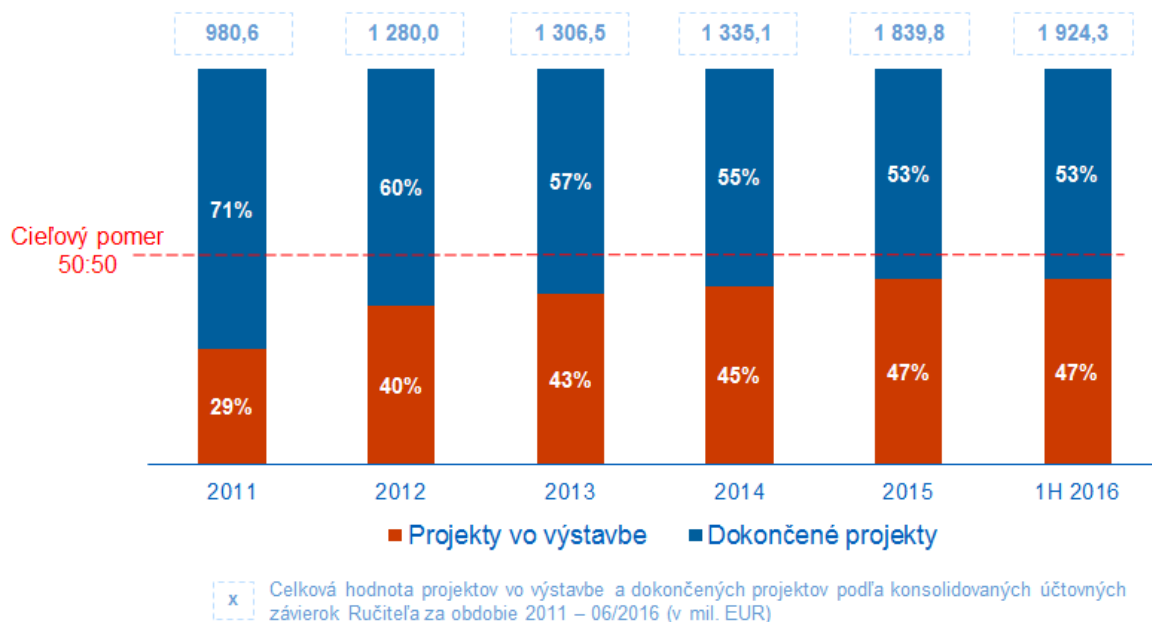
Zmena obchodnej stratégie

V roku 2010 sa Skupina HB Reavis v rámci svojej obchodnej stratégie rozhodla zvýšiť podiel developerských aktivít, čo viedlo k postupnému nárastu podielu aktív vo fáze prípravy (vrátane nákupu pozemkov) a výstavby na bilančnej sume Skupiny HB Reavis. Cieľom Skupiny HB Reavis je v dlhodobom horizonte dosahovať pomer medzi aktivitami vo fáze prípravy a výstavby a dokončenými a prenajatými aktivitami na úrovni 50:50. Uvedený cieľový pomer sa Skupina HB Reavis snaží dosiahnuť dvoma spôsobmi:

- odpredajom dokončených projektov domácim i zahraničným inštitucionálnym investorom; a

- využívaním zdrojov získaných odpredajom dokončených aktív na akvizície nových projektov na trhoch, ktoré ponúkajú vyššiu mieru zhodnotenia (vyjadrenú cez vyššiu kapitálovú hodnotu metra štvorcového dokončenej prenajímateľnej plochy). Takýmito trhmi sú napríklad Varšava alebo Londýn.

Tabuľka č. 2: Vývoj pomeru aktív projektov vo výstavbe a dokončených projektov za obdobie 2011-06/2016



Zdroj: Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa

(d) Projekty Skupiny HB Reavis

Počas svojej 23-ročnej histórie Skupina HB Reavis dokončila a úspešne odovzdala do užívania nájomcom 32 projektov z rôznych segmentov realitného trhu (kancelárske projekty, nákupné centrá, logistické areály) v celkovej výmere takmer 970 000 m² prenajímateľnej plochy v štyroch krajinách (Slovenská republika, Česká republika, Poľsko, Maďarsko).

V súlade so svojou stratégiou si Skupina HB Reavis ponecháva časť dokončených projektov vo svojom portfóliu a časť projektov po dokončení a prenajatí odpredáva. Ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu Skupina HB Reavis úspešne predala inštitucionálnym investorom 24 projektov v celkovej hodnote vyše 1,9 miliardy EUR (vrátane piatich projektov, ktoré Skupina HB Reavis predala svojmu realitnému fondu HB Reavis CE REIF v roku 2011).

Tabuľka č. 3: Projekty odpredané inštitucionálnym investorom (vrátane projektov predaných realitnému fondu HB Reavis CE REIF)

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončenia	Investor (rok predaja)	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Bratislava Business Center I-II	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	1997	CA Immobilien Anlagen AG (2000)	13,5
Bratislava Business Center III-IV	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	1999	B.S.R. Group (2000)	20,0
Aupark Bratislava	obchodné centrum	Bratislava Slovenská republika	2001 (rozšírenie 2007)	Unibail-Rodamco (2006/2011)	57,8
Apollo Business Center I	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2004	Hannover Leasing (2006)	44,1
Aupark Tower Bratislava	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2008	Heitman Central Europe Property Partners IV (2011)	32,7
City Business Center I-II	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2006	HB Reavis CE REIF (2011)	38,8
Logistické centrum Svätý Jur	logistické centrum	Svätý Jur Slovenská republika	2007	HB Reavis CE REIF (2011)	31,3
UNI-CC	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	3,9
Logistické centrum Malý Šariš	logistické centrum	Malý Šariš Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	16,3
Aupark Piest'any	obchodné centrum	Piešťany Slovak Republic	2010	HB Reavis CE REIF (2011)	10,3
Apollo Business Center II (bloky F, G, H)	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2009	Generali Group (2013)	32,0
Aupark Žilina	obchodné centrum	Žilina Slovenská republika	2010	New Europe Property Investments (2013)	25,5
City Business Center III-V	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2011	Tatra Asset Management (2014)	25,6
River Garden Office I	kancelárie	Praha Slovenská republika	2012	IAD Investments (2014)	19,0
Forum Business Center I	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2013	REICO (2015)	19,2
Aupark Košice	obchodné centrum	Košice Slovenská republika	2011	New Europe Property Investments (2015)	33,4
Aupark Tower Košice	kancelárie	Košice Slovenská republika	2012	New Europe Property Investments (2015)	12,8
Váci Corner Offices	kancelárie	Budapešť Maďarská republika	2014	Zeus Capital Management (2016)	21,6
Logistické centrum Rača	logistické centrum	Bratislava - Rača Slovenská republika	2005 (rozšírenie 2007)	Macquarie Group (2016)	69,3
Letecké Cargo Mošnov	logistické centrum	Mošnov Česká republika	2011	Macquarie Group (2016)	14,5
SPOLU					541,6

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016

Od 30. júna 2016, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená a zverejnená posledná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa, Skupina HB Reavis zrealizovala predaje štyroch ďalších projektov. V júli 2016 uzatvorila zmluvu o budúcom predaji svojho administratívneho projektu 33 Central v Londýne (ktorý je ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu vo fáze výstavby a jeho dokončenie je plánované v druhom polroku 2017) a v mesiacoch august a september 2016 predala tri dokončené kancelárske projekty vo Varšave - Konstruktorska Business Center, Gdanski Business Center A a Gdanski Business Center B.

V roku 2011 založila Skupina HB Reavis realitný fond HB Reavis CE REIF a ako úvodnú investíciu doň vložila päť svojich realitných projektov v hodnote 166 miliónov EUR. Všetky vložené projekty (s výnimkou kancelárskej budovy Union) boli realizované v rámci developerskej činnosti Skupiny HB Reavis. V júni 2016 odpredal fond HB Reavis CE REIF dva projekty zo svojho portfólia (logistické areály v Svätom Jure a Malom Šariši) austrálskej investičnej skupine Macquarie.

Fond HB Reavis CE REIF je registrovaný v Luxembursku a jeho manažérsku kontrolu a správu zabezpečuje spoločnosť HB Reavis Investment Management S.à r.l., ktorá je súčasťou Skupiny HB Reavis. Finančné výsledky realitného fondu sú súčasťou konsolidovaných výkazov Skupiny HB Reavis avšak riadenie realitného fondu HB Reavis CE REIF je striktné oddelené od riadenia Skupiny HB Reavis. Okrem toho v septembri 2016 Skupina HB Reavis získala aj povolenie na správu alternatívnych investičných fondov od Národnej banky Slovenska pre slovenského správcu HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. (**HB Reavis IM SK**). Neočakáva sa, že HB Reavis IM SK nahradí činnosť existujúceho správcu HB Reavis Investment Management

S.à r.l. Predpokladá sa, že HB Reavis IM SK bude vykonávať len také činnosti, na ktoré získal povolenie od NBS, a ktoré nevykonáva správca HB Reavis Investment Management S.à r.l. Činnosť HB Reavis IM SK ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu ešte nie je začatá a momentálne nespravuje žiadne projekty ani nevykonáva žiadne činnosti v súvislosti s realitným fondom HB Reavis CE REIF.

Tabuľka č. 4: Projekty v portfóliu realitného fondu HB Reavis CE REIF

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončenia	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
City Business Center I-II	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2006	38,8
Union	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2009	3,9
Aupark Piešťany	obchodné centrum	Piešťany Slovenská republika	2010	10,3
Total				53,0

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016

V septembri 2016 bolo z portfólia realitného fondu HB Reavis CE REIF odpredané nákupné centrum Aupark Piešťany. Zároveň Fond HB Reavis CE REIF priebežne monitoruje situáciu na trhoch strednej Európy za účelom vyhľadávania potenciálnych nových akvizíčných cieľov.

Ku dňu zostavenia Základného prospektu Skupina HB Reavis vlastní a spravuje 13 projektov s celkovou prenájomateľnou plochou viac ako 348 000 m² (vrátane projektov Twin City C a Centrum Bottova v Bratislave a West Station I vo Varšave, ktoré boli dokončené a uvedené do prevádzky po dátume zverejnenia poslednej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľ'a), pričom všetky projekty s výnimkou projektu H Business Center a Centrum Bottova Skupina HB Reavis aj sama developovala. V projekte H Business Center vlastní Skupina HB Reavis 50 % podiel formou joint ventures s lokálnym partnerom a do projektu vstupovala až po jeho dokončení. Projekt Centrum Bottova skupina HB Reavis nadobudla v roku 2013 ako dokončený projekt a po kompletnej rekonštrukcii uviedla do prevádzky v októbri 2016.

Tabuľka č. 5: Projekty vlastnené a spravované Skupinou HB Reavis

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončenia	Obsadenosť (jún 2016)	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)	Pozn.
Apollo Business Center III & V	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2009	88%	49,6	
Twin City A	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2015	93%	16,5	rokovanie o predaji projektu
Twin City B	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2016	93%	23,5	
H Business Center	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2006	71%	7,7	
Konstruktorska Business Center	kancelárie	Varšava Poľsko	2013	100%	49,4	projekt predaný v auguste 2016
Gdanski Business Center A	kancelárie	Varšava Poľsko	2014	95%	31,8	projekt predaný v septembri 2016
Gdanski Business Center B	kancelárie	Varšava Poľsko	2014	91%	15,9	projekt predaný v septembri 2016
Postepu 14 Business Center	kancelárie	Varšava Poľsko	2015	56%	34,5	
Gdanski Business Center C	kancelárie	Varšava Poľsko	2015	87%	22,7	
Gdanski Business Center D	kancelárie	Varšava Poľsko	2016	56%	29,8	
Logistické centrum Lovosice	logistické centrum	Lovosice Česká republika	2010	100%	43,5	
River Garden Office II/III	kancelárie	Praha Česká republika	2014	78%	25,8	rokovanie o predaji projektu
Metronom Business Center	kancelárie	Praha Česká republika	2015	97%	34,1	
SPOLU				87%	384,8	

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016

Okrem projektov uvedených v tabuľke č. 5 nižšie vykonáva Skupina HB Reavis aj správu projektov vo vlastníctve realitného fondu HB Reavis CE REIF.

Tabuľka č. 6: Projekty spravované Skupinou HB Reavis v členení podľa jednotlivých segmentov

Segment	Počet projektov ¹⁾	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)	Nájomné zazmluvnené na obdobie najbližších 12 mesiacov (v mil. EUR)	Obsadenosť (%)	Priemerná zostávajúca doba nájomných kontraktov (v rokoch) ²⁾	Trhová hodnota (v mil. EUR)
Kancelárie	14	384,0	39,2	86	5,0	1 012,8
Obchodné centrá	1	10,3	2,5	99	4,3	32,9
Logistické centrá	1	43,5	2,8	100	8,9	30,2
SPOLU	16	437,8	44,5	88	5,4	1 076,0

- 1) vrátane (i) projektov vo vlastníctve realitného fondu HB Reavis CE REIF, ktorých finančné výsledky sú súčasťou konsolidovaných výkazov Skupiny HB Reavis a ktorých správu skupina HB Reavis zabezpečuje; (ii) projektov Konstruktorska Business Center, Gdanski Business Center A a Gdanski Business Center B, ktoré Skupina HB Reavis predala po 30.06.2016; (iii) projektu Aupark Piešťany, ktorý fond HB Reavis CE REIF odpredal zo svojho portfólia po 30.06.2016; (iv) projektov Twin City B, Gdanski Business Center C a Gdanski Business Center D, ktoré boli dokončené v 2. štvrťroku 2016 a k 30.06.2016 boli ešte stále vo fáze komercializácie
- 2) Priemerná zostávajúca doba nájomných kontraktov zohľadňuje aj tzv. break opcie (t.j. právo nájomcu ukončiť nájomný vzťah k určitému dátumu aj pred dohodnutým termínom ukončenia nájomného kontraktu). Ak nájomca takéto právo v nájomnej zmluve má, pre účely výpočtu priemernej zostávajúcej doby nájomných kontraktov sa ráta, ako keby nájomca toto právo využil.

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016, konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 30. júnu 2016

Od 30. júna 2016, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená a zverejnená posledná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa, Skupina HB Reavis odpredala zo svojho portfólia vlastnených a spravovaných projektov tri kancelárske budovy vo Varšave - Konstruktorska Business Center, Gdanski Business Center A a Gdanski Business Center B a v súčasnosti je v rokovaní s investormi o odpredaji dvoch ďalších administratívnych projektov, pričom transakcie plánuje zrealizovať do konca roka 2016. Zároveň Skupina HB Reavis dokončila dva nové kancelárske projekty na Slovensku a v Poľsku - projekt West Station I vo Varšave, ktorého výstavbu realizovala v spolupráci s Poľskými štátnymi železnicami formou joint ventures a v ktorom vlastní 71 % podiel a projekt Twin City C v Bratislave.

Ku dňu zostavenia Základného prospektu má Skupina HB Reavis vo fáze výstavby šesť projektov v štyroch krajinách s celkovou prenájomateľnou plochou vyše 130 000 m², ktorých dokončenie sa plánuje v rokoch 2016 až 2018 (vrátane projektu 33 Central v Londýne, ktorý Skupina HB Reavis predala, avšak je zodpovedná za jeho stavebné dokončenie). Výstavbu projektu West Station II realizuje Skupina HB Reavis v spolupráci s Poľskými štátnymi železnicami formou joint ventures. Plánované investičné náklady na dokončenie projektov vo výstavbe (očistené o finančné náklady súvisiace s financovaním projektov) predstavovali k 30. júnu 2016 sumu 235 miliónov EUR.

Tabuľka č. 7: Projekty Skupiny HB Reavis vo fáze výstavby

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončenie	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
West Station I (JV s PKP)	kancelárie	Varšava Poľsko	3Q 2016	30,6
Twin City C	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	4Q 2016	23,6
Aupark Hradec Králové	obchodné centrum	Hradec Králové, Česká republika	4Q 2016	22,7
West Station II (JV s PKP)	kancelárie	Varšava Poľsko	3Q 2017	37,9
33 Central	kancelárie	Londýn Veľká Británia	3Q 2017	21,1
20 Farringdon Street	kancelárie	Londýn Veľká Británia	1Q 2018	7,7
Twin City Tower	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	3Q 2018	34,7
SPOLU				178,3

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016

V júli 2016 skupina HB Reavis začala so stavebnými prácami na projekte 61 Southwark v Londýne (ide o kompletnú rekonštrukciu staršej kancelárskej budovy v londýnskej časti South Bank). Zároveň na prelome tretieho a štvrtého štvrťroka 2016 Skupina HB Reavis dokončila dva nové kancelárske projekty - projekt West Station I vo Varšave a projekt Twin City C v Bratislave.

Okrem projektov, ktorých výstavba momentálne prebieha, pripravuje Skupina HB Reavis výstavbu ďalších projektov, ktoré sú ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu v rôznych fázach získavania príslušných povolení. V najbližších 10 rokoch plánuje Skupina HB Reavis výstavbu projektov s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 900 000 m², pričom tieto projekty sú ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu v rôznych štádiách prípravy, plánovania a povoľovacieho konania.

Tabuľka č. 8: Projekty Skupiny HB Reavis vo fáze prípravy

Projekt	Segment	Lokalita	Plánovaná výstavba	Aktuálny stav	Prenajímateľná plocha (m ²)
Poľsko					
Chmielna Business Center I-III	kancelárie	Varšava Poľsko	2016 - 2020	platné územné rozhodnutie	144,3
Burakowska I-II	kancelárie	Varšava Poľsko	2017 - 2020	začatý proces na získanie územného rozhodnutia	80,8
Slovenská republika					
Nivy Mall	obchodné centrum	Bratislava, Slovenská republika	2017 - 2020	začatý proces na získanie územného rozhodnutia	66,9
Nivy Tower	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2017 - 2020	začatý proces na získanie územného rozhodnutia	33,5
Twin City Juh (fáza B a C)	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2018-2024	fáza prípravy pred začatím procesu získania územného rozhodnutia	133,4
Forum Business Center II	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2018 - 2020	fáza prípravy pred začatím procesu získania územného rozhodnutia	16,7
Alfa Park	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2018-2023	fáza prípravy pred začatím procesu získania územného rozhodnutia	175,8
Maďarsko					
Budapest Central Towers	kancelárie	Budapešť Maďarsko	2016 - 2021	fáza prípravy pred začatím procesu získania územného rozhodnutia	118,9
BEM Palace	kancelárie	Budapešť Maďarsko	2017 - 2019	fáza prípravy pred začatím procesu získania územného rozhodnutia	31,4
Česká republika					
Museo	kancelárie	Praha Česká republika	2017 - 2019	začatý proces na získanie územného rozhodnutia	22,6
Radlická Office Center	kancelárie	Praha Česká republika	2017 - 2019	fáza prípravy pred začatím procesu získania územného rozhodnutia	28,0
Apollo Brno	kancelárie	Brno, Česká republika	2019 - 2021	fáza prípravy pred začatím procesu získania územného rozhodnutia	51,8
Veľká Británia					
61 Southwark	kancelárie	Londýn Veľká Británia	2016 - 2018	platné stavebné povolenie	7,1
SPOLU					911,2

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016

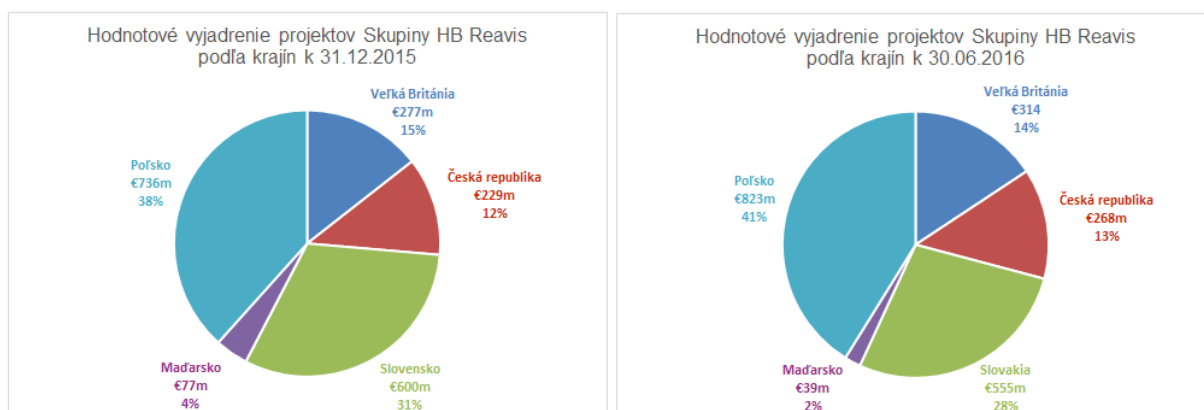
Výstavba projektu 61 Southwark v Londýne začala v júli 2016.

(e) Hlavné trhy

Skupina HB Reavis je aktívna na Slovensku, v Českej republike, Maďarsku, Poľsku a vo Veľkej Británii a kancelárie Skupiny HB Reavis sa okrem sídla Ručiteľa v Luxemburgu nachádzajú v Bratislave, Prahe, Varšave, Budapešti a v Londýne. Skupina HB Reavis má kanceláriu aj v Istanbule (Turecko), avšak na tomto trhu ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu Skupina HB Reavis neinvestovala do žiadneho realitného projektu. Historicky mala Skupina HB Reavis otvorenú aj kanceláriu v Záhrebe (Chorvátsko), avšak v roku 2014 sa z tohto trhu stiahla bez realizácie akejkoľvek kapitálovej investície. V roku 2016 ohlásila Skupina HB Reavis zámer vstúpiť na nemecký trh, kde pripravuje otvorenie kancelárie v Berlíne.

Od roku 2007, kedy Skupina HB Reavis začala svoju medzinárodnú expanziu, sa geografická diverzifikácia portfólia Skupiny HB Reavis v hodnotovom vyjadrení projektov výrazne zmenila a podiel domáceho slovenského trhu sa z roka na rok znižuje. Uvedený stav ilustruje nasledovný graf.

Graf č. 1: Hodnotové vyjadrenie projektov Skupiny HB Reavis podľa krajín k 31. decembru 2015 (celková bilančná suma projektov 1,92 mld. EUR) a k 30. júnu 2016 (celková bilančná suma projektov 2,0 mld. EUR)



Zdroj: Konsolidovaná auditovaná účtovná zvierka Ručiteľa zostavená k 31. decembru 2015, konsolidovaná neauditovaná účtovná zvierka Ručiteľa zostavená k 30. júnu 2016

Situácia v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov v hlavných mestách strednej Európy a vo Veľkej Británii

Rok 2015 bol z makroekonomického hľadiska pre región strednej Európy dobrým rokom vďaka rastu dopytu v Európe, poklesu cien ropy a vysokej miere globálnej likvidity. Po nárastoch HDP v roku 2014 (Maďarsko: 3,6 %, Poľsko: 3,3 %, Slovenská republika: 2,5 % a Česká republika: 1,7 %) pokračovali krajiny strednej Európy v raste HDP aj v priebehu roka 2015 (Maďarsko: 3,0 %, Poľsko: 3,7 %, Slovenská republika: 3,6 % a Česká republika: 3,7 %) pričom rast HDP v medziročnom porovnaní bol ťahaný najmä vplyvom silnejšieho domáceho dopytu (Slovenská republika, Česká republika, Maďarsko) a vplyvom zvýšenej investičnej aktivity (Poľsko). Rast HDP zaznamenala aj Veľká Británia, ktorej HDP vzrástol o 2,9 % v roku 2014 a 2,3 % v roku 2015, pričom k rastu prispeli hlavne silnejúca spotreba domácností a zvýšená investičná aktivita (zdroj: *OECD*).

V roku 2015 bolo na relevantných trhoch strednej Európy (Bratislava, Budapešť, Praha a Varšava) dokončených približne 541 100 m² prenajímateľných kancelárskych plôch (čo je o 8 900 m² viac ako v roku 2014), pričom celková prenajímateľná plocha v kancelárskom segmente na týchto trhoch dosiahla 12,7 milióna m² (zdroj: *CBRE, JLL*). To predstavuje medziročný nárast o 4,2 %. Nárast prenajímateľnej kancelárskej plochy počas roka 2015 vo Varšave, Prahe, Budapešti a Bratislave dosiahol nasledovné hodnoty: Varšava 6,4 %, Praha 6,2 %, Budapešť 1,2 % a Bratislava 0,2 %. Najväčší podiel na celkovej kancelárskej ploche v strednej Európe predstavuje varšavský trh s 36,8 % podielom, nasledovaný trhom v Budapešti (25,8 %), v Prahe (25,3 %) a v Bratislave (12,1 %).

Neobsadenosť kancelárskych priestorov v hlavných mestách krajín strednej Európy medziročne poklesla a v štvrtom štvrťroku 2015 sa pohybovala v rozpätí medzi 8,8 % (Bratislava) a 14,1 % (Budapešť). Priaznivý vývoj pokračoval aj v prvom polroku 2016, kedy neobsadenosť kancelárskych priestorov oproti údajom z konca roka 2015 ďalej klesala v Bratislave (z 8,8 % na 7,9 %), Budapešti (zo 14,1 % na 10,3 %) a v Prahe (zo 14,6 % na 12,3 %). Výnimkou bola len Varšava, kde neobsadenosť kancelárskych priestorov za prvých 6 mesiacov roka 2016 narástla z 12,3 % v decembri 2015 na 15,4 %, najmä v dôsledku novej ponuky kancelárskych projektov, ktoré boli dokončené v prvom polroku 2016 (zdroj: *CBRE, JLL*).

Situácia na londýnskom (centrálnej Londýn) trhu kancelárskych priestorov bola v prvom polroku 2016 ovplyvnená predovšetkým britským referendom o členstve v EÚ, v ktorom britskí voliči prekvapivo rozhodli o vystúpení Veľkej Británie z EÚ. Ďalšími faktormi, ktoré mali na vývoj trhu významnejší vplyv bola zhoršujúca sa makroekonomická klíma vo Veľkej Británii (ktorá bola sčasti spôsobená neistotou z výsledku referenda), silnejúci dopyt po kancelárskych priestoroch zo strany nájomcov (išlo najmä o nájomcov z telekomunikačného sektora, finančných inštitúcií, korporácií a sektora profesionálnych služieb) ako aj relatívne obmedzenou ponukou nových kancelárskych priestorov v centre Londýna (najmä z pohľadu nájomcov požadujúcich väčšie priestory). Tieto faktory prispeli k vytvoreniu tlaku na nárast nájomného, pričom vo všetkých piatich

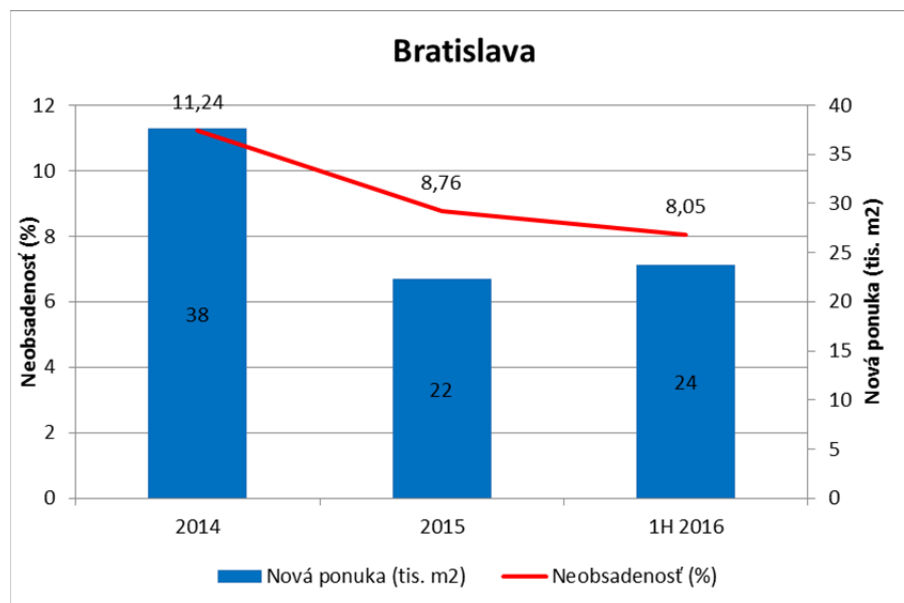
významných kancelárskych lokalitách v centrálnom Londýne (City, Midtown, South Bank, West End a Docklands) došlo v roku 2015 k medziročnému nárastu nájomného o 2,5 % (West End) až 15 % (Docklands) oproti roku 2014. Vplyv vyššie uvedených faktorov spôsobil spomalenie nájomného trhu čo sa v prvom polroku 2016 prejavilo miernym nárastom neobsadenosti v centrálnom Londýne na 5,4 % oproti roku 2015 (4,7 %) pričom vývoj neobsadenosti v jednotlivých lokalitách centrálného Londýna nebol rovnomerný napríklad: City - 5,8 % (nárast o 1,3 %), Midtown 7,5 % (nárast o 2,8 %), South Bank 3,1 % (pokles o 0,7 %).

Slovenská republika

Skupina HB Reavis ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu vlastní a spravuje 5 kancelárskych projektov v Bratislave - projekt Apollo Business Center III&V, projekty Twin City A, B, C a projekt Centrum Bottova. Okrem toho pre realitný fond HB Reavis CE REIF vykonáva správu kancelárskych projektov City Business Center I-II a Union, a tiež vykonáva správu kancelárskeho projektu H-Business Center, v ktorom vlastní 50 % podiel formou joint ventures s lokálnym partnerom.

Súčasný developerské aktivity Skupiny HB Reavis v Bratislave sa týkajú predovšetkým prvej fázy kancelárskeho projektu Twin City a projektu STANICA NIVY. Prvá fáza projektu Twin City pozostáva zo štyroch kancelárskych budov, pričom prvé tri budovy (Twin City A, Twin City B a Twin City C) sú k dátumu zostavenia tohto Základného prospektu dokončené a skolaudované a budova Twin City Tower je momentálne vo fáze výstavby s plánovaným dokončením v treťom štvrtroku 2018. Projekt STANICA NIVY je momentálne vo fáze získavania potrebných povolení a jeho plánovanou súčasťou bude nákupné centrum, kancelárska veža a nová hlavná autobusová stanica. Skupina HB Reavis paralelne pripravuje aj výstavbu ďalších fáz projektu Twin City a kancelárskeho projektu Alfa Park na petržalskej strane Dunaja, ktoré sú vo fáze povoľovacích konaní.

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



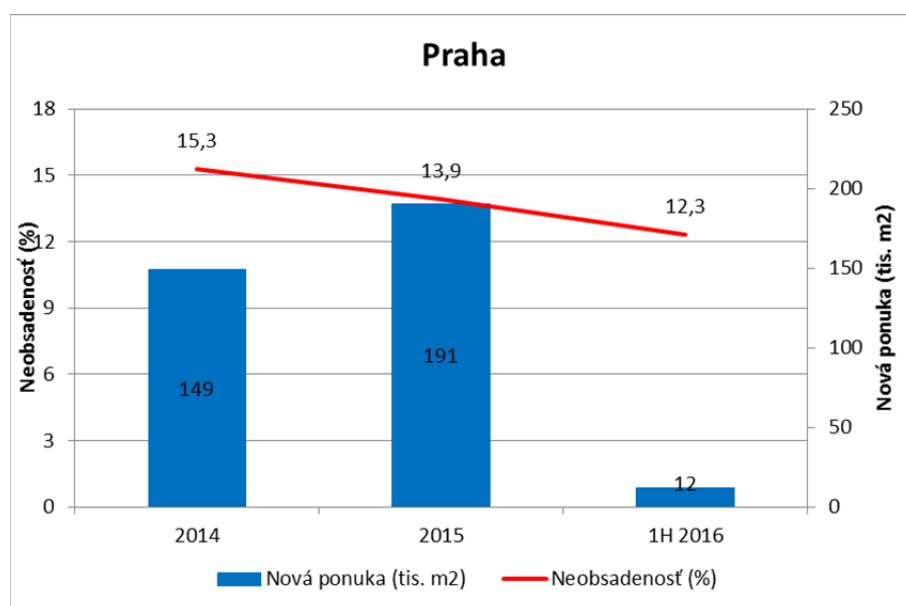
Zdroj: CBRE za roky 2014 a 2015, vlastné údaje HB Reavis za prvý polrok 2016

Česká republika

Skupina HB Reavis doteraz postavila a prenajala v Českej republike dva logistické projekty - projekt Logistické Centrum Lovosice a projekt Letecké Cargo Ostrava, ktorý bol predaný v júni 2016 a tri kancelárske projekty v Prahe – projekt River Garden Office I, ktorý bol predaný v auguste 2014, projekt River Garden II/III a projekt Metronom Business Center. Zároveň Skupina HB Reavis dokončuje v Hradci Králové svoje prvé nákupné centrum v Českej republike - Aupark Hradec Králové, ktoré by malo byť otvorené v štvrtom štvrtroku 2016.

Skupina HB Reavis pripravuje tiež výstavbu kancelárskych projektov Museo a Radlická Office Center v Prahe a kancelárskeho projektu v Brne, ktoré sú momentálne v povoľovacej fáze.

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



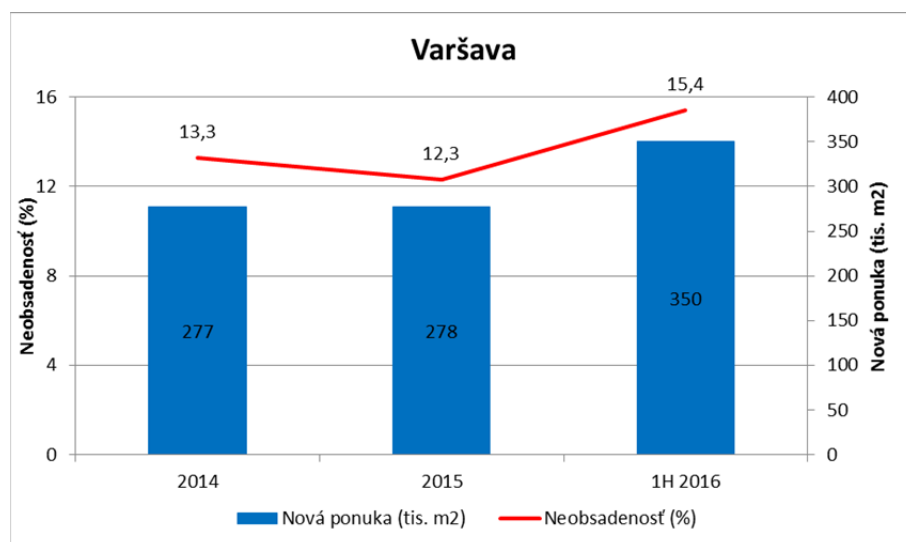
Zdroj: CBRE, JLL

Poľsko

Skupina HB Reavis vstúpila na poľský trh v roku 2010 akvizíciou pozemku vo Varšave (časť Mokotow-Sluzewiec), pričom aktivity Skupiny HB Reavis sa od začiatku sústredili výlučne na kancelárske projekty. Skupina HB Reavis dokončila svoj prvý kancelársky projekt vo Varšave v roku 2013 (Konstruktorska Business Center) a okrem neho zrealizovala ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu na varšavskom trhu ďalších šesť administratívnych projektov - Gdanski Business Center A, Gdanski Business Center B, Gdanski Business Center C, Gdanski Business Center D, Postępu 14 a West Station I.

Ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu má Skupina HB Reavis vo výstavbe nasledovné projekty - druhú fázu viacúčelového projektu West Station (projekt je realizovaný v spolupráci s Poľskými štátnymi železnicami formou joint ventures a zároveň finalizuje prípravnú fázu a povoľovacie konania na kancelársky projekt Chmielna Business Center I-III v centre Varšavy, ktorého výstavba by mala začať do konca roka 2016 a ktorý bude vlajkovým projektom Skupiny HB Reavis vo Varšave. Kancelárska veža komplexu Chmielna Business Center bude najvyššou budovou v Poľsku. Dlhodobý záujem o varšavský trh potvrdila Skupina HB Reavis v roku 2015 akvizíciou pozemku na ulici Burakowska, kde plánuje postaviť nový kancelársky komplex. Projekt je momentálne vo fáze získavania potrebných povolení na výstavbu.

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

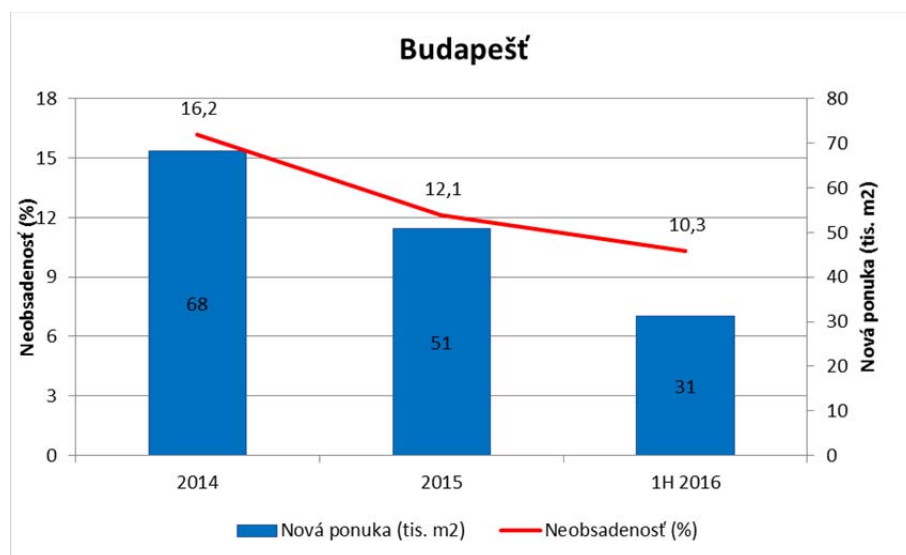


Zdroj: CBRE, JLL

Maďarsko

Skupina HB Reavis vstúpila na maďarský trh v roku 2012 akvizíciou pozemku v Budapešti. Výstavba prvého kancelárskeho projektu - Vaci Corner Offices, bola ukončená v roku 2014 a v marci 2016 bol projekt odpredaný inštitucionálnemu investorovi. Ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu má Skupina HB Reavis na maďarskom trhu rozpracované dva nové projekty (Budapest Central Towers a BEM Palace), pričom oba projekty sú momentálne vo fáze povoloňacích konaní.

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



Zdroj: CBRE, JLL

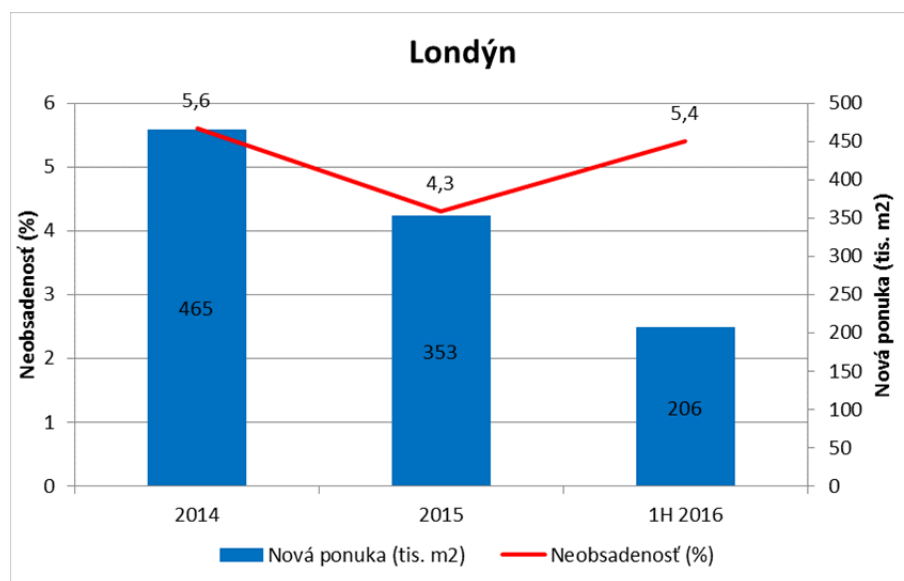
Veľká Británia

Skupina HB Reavis vstúpila na londýnsky trh nehnuteľností v roku 2013 akvizíciou pozemku s kancelárskou budovou na ulici 33 King William Street v londýnskej časti City, pričom súčasťou prevzatia pozemku boli aj povolenia na výstavbu nového kancelárskeho projektu. Demolácia existujúcej nehnuteľnosti na pozemku 33 King William Street začala v lete 2014 a výstavba novej kancelárskej budovy už pod názvom „33 Central“

bola spustená v lete roku 2015, pričom plánovaný termín dokončenia výstavby je tretí štvrtrok 2017. V júli 2016 podpísala Skupina HB Reavis zmluvu o budúcom predaji projektu 33 Central s americkou bankou Wells Fargo, je však zodpovedná za jeho stavebné dokončenie.

Svoj dlhodobý záujem o londýnsky realitný trh potvrdila Skupiny HB Reavis ďalšími akvizíciami - v roku 2014 kúpila svoj druhý projekt v Londýne na ulici 20 Farringdon Street (centrálny Londýn - časť Midtown), kde po demolácii pôvodného objektu momentálne prebieha výstavba novej kancelárskej budovy a v roku 2016 pokračovala svojou treťou akvizíciou v Londýne odkúpením projektu na ulici 61 Southwark Street (centrálny Londýn - časť South Bank), kde realizuje rekonštrukciu pôvodnej kancelárskej budovy s plánovaným dokončením prác v druhej polovici roku 2017.

Vývoj na trhu kancelárskych nehnuteľností v Londýne je zobrazený v grafe č. 6



Zdroj: BNP Paribas Real Estate

Okrem vyššie spomenutých projektov, Skupina HB Reavis aktívne monitoruje a posudzuje akvizičné príležitosti na všetkých relevantných trhoch, kde má otvorené kancelárie alebo kde plánuje otvoriť kancelárie (Berlín) s cieľom zvýšiť podiel svojich developerských aktivít. V tejto súvislosti sa tiež zvyšuje počet zamestnancov v lokálnych pobočkách Skupiny HB Reavis.

(f) Spoločenská zodpovednosť

Skupina HB Reavis získala mnoho ocenení, okrem iného 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 v prípravnej fáze a vo fáze výstavby.

Skupina HB Reavis prostredníctvom Nadácie HB Reavis, ktorá vznikla v roku 2009 podporuje školy a komunity v mestách, v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí. Nadácia HB Reavis založila tiež jedinečný mládežnícky orchester s názvom Virtuoso, ktorý je zameraný na podporu hudobných talentov a šírenie vážnej hudby medzi mládežou.

4.6 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Ručiteľa v skupine

Ručiteľ je najvyššou konsolidujúcou a ovládajúcou entitou spoločností v rámci Skupiny HB Reavis.

(b) Organizačná štruktúra skupiny

Organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis je uvedená v článku 3.6 tohto Základného prospektu.

(c) Závislosť Ručiteľa od subjektov zo skupiny

Ručiteľ je hlavnou kontrolujúcou spoločnosťou konsolidovanej Skupiny HB Reavis. Preto Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis a sám nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend, úverov a pôžičiek poskytnutých dcérskym spoločnostiam, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností.

4.7 Informácie o trende

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

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

4.8 Prognózy a odhady zisku

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

4.9 Riadiace a dozorné orgány

Ručiteľ je spoločnosťou s ručením obmedzeným (*Société à responsabilité limitée*) založenou a existujúcou podľa práva Luxemburského veľkovevodstva. Ručiteľ je riadený predstavenstvom zloženým z manažérov typu A, B a C. Za spoločnosť konajú vždy jeden manažér typu A spoločne s jedným manažérom typu B alebo osoba/osoby, ktorým bolo jedným manažérom typu A spoločne s jedným manažérom typu B vydané alebo 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

Fabrice Mas

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér A od 3. novembra 2015
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Fabrice Mas získal titul Master v oblasti financií a manažmentu na Reims Management School vo Francúzsku. V súčasnosti pracuje na pozícii Client Services Director v spoločnosti TMF Luxembourg S.A. Pred príchodom do TMF Luxembourg S.A. pôsobil vo funkcii manažéra auditu v spoločnosti KPMG Luxembourg.

Jacob 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 ekonómie na International School of Law and Economics v Hamburgu, Ghente a Manchestri. V súčasnosti pracuje 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 a 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 A od 29. mája 2015
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, a tiež ako nezávislý riaditeľ pre významné európske a americké penzijné a investičné fondy, ktoré investujú do segmentu nehnuteľností. 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 a na University of Rochester – William E. Simon Graduate School of Business Administration v Spojených štátoch amerických. Pred nástupom do Skupiny HB Reavis pôsobil ako investičný bankár v Bank Austria a ako Associate Partner v poradenskej spoločnosti McKinsey & Company. V Skupine HB Reavis pôsobí od roku 2007 so zameraním na medzinárodnú expanziu a stratégiu skupiny. Od roku 2013 je generálnym riaditeľom Skupiny HB Reavis.

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. Od roku 2010 pôsobí vo funkcii predsedu predstavenstva Ručiteľa.

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, v ktorej pôsobí 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 University 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 ako predseda predstavenstva v spoločnosti NCM Holding (premenovaná na Atradius), jedného z troch najväčších poisťovateľov kreditného rizika na svete. Maarten J. Hulshoff

pôsobí v Skupine HB Reavis od roku 2007.

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.

Marián Herman

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér B od 20. apríla 2015
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Marián Herman vyštudoval finančný manažment na Fakulte Manažmentu Univerzity Komenského v Bratislave a financie na London Business School v Londýne. Od roku 1997 pracuje v odbore financií, investičného bankovníctva a investičného manažmentu. Pred nástupom do HB Reavis pracoval vyše 10 rokov v Londýne pre ING Group, Deutsche Bank a RREEF Infrastructure. Od roku 2010 pracuje v HB Reavis ako riaditeľ investičného manažmentu a predajov a od roku 2014 ako finančný riaditeľ 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.

4.10 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností

Ručiteľ nemá zriadený revízny výbor. Ručiteľ sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Luxemburského veľkovevodstva, najmä Zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915 v znení neskorších predpisov (*Loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales*).

Ručiteľ sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločností, pretože takáto povinnosť mu nevyplýva zo žiadnych právnych predpisov. Z tohto dôvodu sa uvádza v Základnom prospekte len vyhlásenie v tomto zmysle.

4.11 Hlavný spoločník

(a) Kontrola nad Ručiteľom

Ručiteľ je priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania je daná vlastníctvom viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.

Kontrolné mechanizmy vykonávania vlastníckych práv ovládajúcich osôb 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.

4.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa

(a) Historické a predbežné finančné údaje

Za roky končiace 31. decembra 2015 a 31. decembra 2014 vypracoval Ručiteľ konsolidované účtovné závierky zostavené podľa IFRS. Tieto konsolidované účtovné závierky Ručiteľa boli overené audítorom. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Ručiteľa. Uvedené konsolidované účtovné závierky Ručiteľa sú uvedené v prílohách č. 3 a 4 tohto Základného prospektu.

Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok Ručiteľa, žiadne iné údaje týkajúce sa Ručiteľa uvedené v tomto Základnom prospekte neboli overené audítorom.

Za polrok končiaci 30. júna 2016 vypracoval Ručiteľ priebežnú konsolidovanú neauditovanú účtovnú závierku zostavenú podľa IFRS. Táto priebežná účtovná závierka Ručiteľa je uvedená v prílohe č. 5 tohto Základného prospektu.

Finančné údaje Ručiteľa vyplývajúce z uvedených auditovaných konsolidovaných účtovných závierok a priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky sú nasledovné:

Konsolidovaná súvaha				
	Za polrok končiaci		Za rok končiaci	
	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
(v miliónoch EUR)	(neauditované)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
AKTÍVA				
Dlhodobé aktíva				
Investície do nehnuteľností - používané alebo voľné	593,2	570,3	725,0	644,0
Investície do nehnuteľností - rozostavané	849,8	853,4	634,3	607,0
Investície do spoločných podnikoch	49,8	48,4	14,8	1,9
Dlhodobý hmotný majetok	12,0	11,3	29,6	25,9
Dlhodobý nehmotný majetok	0,3	0,4	1,3	1,7
Pohľadávky a úvery	12,9	13,5	16,7	18,4
Odložená daňová pohľadávka	6,4	6,9	12,7	8,0
Ostatné dlhodobé aktíva	8,5	5,1	2,0	3,6
Dlhodobé aktíva spolu	1 532,9	1 509,3	1 436,4	1 310,5
Obežné aktíva				
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	476,2	430,9	171,1	122,8
Zásoby	0,4	0,4	3,8	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	77,4	48,4	41,3	42,6
Ostatný majetok	4,3	2,5	2,5	1,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	92,1	97,8	151,0	47,4
	174,2	149,1	198,6	95,4
Obežné aktíva spolu	650,4	580,0	369,7	218,2
AKTÍVA SPOLU	2 183,3	2 089,3	1 806,1	1 528,7
VLASTNÉ IMANIE				
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akcia)	-	-	-	-
Emisné ážio	553,7	581,3	637,9	651,2
Nerozdelený zisk minulých období	523,2	521,0	284,7	196,8
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	3,8	3,8	-	-
Rezerva kurzových rozdielov	(33,3)	(6,4)	(7,8)	(8,7)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti	1 047,4	1 099,7	914,8	839,3
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	0,6	0,6	18,6	18,3
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	1 048,0	1 100,3	933,4	857,6
ZÁVÄZKY				
Dlhodobé záväzky				
Úvery a pôžičky	583,6	486,0	499,7	382,1
Odložený daňový záväzok	92,5	88,5	44,2	45,2
Ostatné záväzky	10,1	11,8	12,9	12,8
Dlhodobé záväzky spolu	686,2	586,3	556,8	440,1
Krátkodobé záväzky				
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	277,4	254,3	153,4	79,5
Úvery a pôžičky	67,4	57,2	44,4	84,9
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	80,6	70,3	99,5	40,0
Výnosy budúcich období	15,0	12,2	9,7	13,5
Splatná daň z príjmov	8,7	8,7	8,9	13,1
	171,7	148,4	162,5	151,5
Krátkodobé záväzky spolu	449,1	402,7	315,9	231,0
ZÁVÄZKY SPOLU	1 135,3	989,0	872,7	671,1
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 183,3	2 089,3	1 806,1	1 528,7

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku					
(v miliónoch EUR)	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2016 (neauditované)	30.6.2015 (neauditované)	31.12.2015 (auditované)	31.12.2014 (auditované)	31.12.2013 (auditované)
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	36,4	34,8	67,5	72,1	75,3
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(11,2)	(12,4)	(22,9)	(25,5)	(24,0)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	25,2	22,4	44,6	46,6	51,3
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	63,5	86,1	263,2	108,6	68,9
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	3,3	1,6	12,4	0,9	(0,1)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5,9	12,5	13,6	5,6	12,3
Zisk z predaja spoločných podnikov	-	-	1,1	-	-
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	7,2	13,4	13,7	13,7
Ostatné prevádzkové výnosy	1,4	2,5	4,0	4,7	7,7
Výnosy zo stavebných zákaziek	39,6	15,5	37,2	7,0	4,8
Stavebné služby	(36,1)	(12,2)	(31,8)	(6,8)	(6,4)
Zamestnanecké požitky	(7,8)	(9,2)	(24,5)	(18,9)	(16,0)
Náklady na pohonné hmoty	(0,1)	(1,3)	(2,4)	(2,7)	(3,0)
Odpisy a amortizácia	(0,7)	(1,9)	(3,4)	(3,8)	(3,9)
Ostatné prevádzkové náklady	(13,3)	(17,1)	(24,9)	(22,3)	(26,3)
Prevádzkový zisk	80,9	106,1	302,5	132,6	103,0
Výnosové úroky	0,5	0,6	1,2	1,1	1,0
Nákladové úroky	(13,4)	(10,5)	(23,6)	(20,7)	(15,2)
Kurzový zisk (strata), netto	(37,9)	15,4	5,0	(7,8)	(8,6)
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	-	-	5,3	-	-
Ostatné finančné výnosy	2,1	2,0	2,2	0,5	0,2
Ostatné finančné náklady	(19,7)	(1,5)	(5,1)	(5,5)	(1,5)
Finančné náklady, netto	(68,4)	6,0	(15,0)	(32,4)	(24,1)
Zisk pred zdanením	12,5	112,1	287,5	100,2	78,9
Splatná daň z príjmov - výnos / (náklad)	(0,5)	(1,8)	(0,1)	2,1	(2,2)
Odložená daň z príjmov - výnos / (náklad)	(9,8)	(10,5)	(48,0)	(14,1)	3,3
Daň z príjmov - výnos / (náklad)	(10,3)	(12,3)	(48,1)	(12,0)	1,1
Čistý zisk za účtovné obdobie	2,2	99,8	239,4	88,2	80,0
Ostatný súhrnný zisk/(strata)					
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty</i>					
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(26,9)	9,7	1,4	0,9	(9,2)
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>					
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností	-	-	-	-	-
	-	-	3,8	-	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	(24,7)	109,5	244,6	89,1	70,8
Čistý zisk pripadajúci na:					
- vlastníkov Spoločnosti	2,2	99,6	239,4	87,9	79,2
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	0,2	-	0,3	0,8
Zisk za účtovné obdobie	2,2	99,8	239,4	88,2	80,0
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:					
- vlastníkov Spoločnosti	(24,7)	109,3	244,6	88,8	70,0
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	0,2	-	0,3	0,8
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	(24,7)	109,5	244,6	89,1	70,8

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov					
(v miliónoch EUR)	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2016 (neauditované)	30.6.2015 (neauditované)	31.12.2015 (auditované)	31.12.2014 (auditované)	31.12.2013 (auditované)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti					
Zisk pred zdanením	12,5	112,1	287,5	100,2	78,9
Úpravy o:					
Odpisy a amortizácia	0,7	2,7	4,4	4,9	4,7
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	(63,5)	(86,1)	(263,2)	(108,6)	(68,5)
Zisky znížené o straty z predaja majetku	(5,9)	(12,5)	(13,6)	(5,6)	(12,3)
Zisk z predaja spoločných podnikov	-	-	(1,1)	-	-
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov	(3,3)	(1,6)	(12,4)	-	-
Výnosové úroky	(0,5)	(0,6)	(1,2)	(1,1)	(1,0)
Nákladové úroky	13,4	10,5	23,6	20,7	15,2
Ostatné nepeňažné prevádzkove náklady	-	-	-	-	0,7
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	37,9	(15,0)	(4,9)	7,3	9,3
Zisk/(strata) z finančných nástrojov držaných na obchodovanie	16,8	-	(5,3)	-	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu	8,1	9,5	13,8	17,8	27,0
Zmena stavu pracovného kapitálu:					
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	(17,9)	(16,9)	(22,9)	(2,3)	(5,8)
Zníženie/(zvýšenie) zásob	-	-	-	-	0,1
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	(3,9)	(10,1)	15,8	21,1	(5,3)
Zvýšenie/(zníženie) splatných daní	(0,2)	2,4	(0,2)	(1,6)	-
Peňažné toky z prevádzky	(13,9)	(15,1)	6,5	35,0	16,0
Zaplatené úroky	(11,3)	(7,1)	(16,9)	(17,5)	(10,5)
Prijaté úroky	0,5	0,6	1,2	1,1	1,0
Dane z príjmov (zaplatená)/prijaté refundácie	(0,2)	(1,8)	(0,2)	(0,6)	2,5
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	(24,9)	(23,4)	(9,4)	18,0	9,0
Peňažné toky z investičnej činnosti					
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	(1,4)	(8,2)	(10,5)	(8,0)	(7,9)
Nákup investičného majetku	(71,2)	(14,5)	(40,0)	(56,7)	(77,6)
Investície do spoločných podnikov	-	(0,2)	(21,6)	(12,9)	-
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(106,4)	(84,4)	(193,9)	(109,7)	(112,6)
Úvery a pôžičky poskytnuté spoločným podnikom	(10,7)	-	-	-	-
Zálohy zaplatené na investície do nehnuteľností	-	-	-	-	(1,6)
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností	-	-	1,1	5,0	-
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	59,7	3,0	63,2	50,5	76,1
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	-	-	(21,6)	-	-
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	-	-	72,0	-	-
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný majiteľom	-	-	10,0	-	-
Prijatý preddavok za predaj dcérskych spoločností	-	-	-	32,5	-
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	(5,4)	-	(80,4)	-	-
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami	-	-	5,3	-	-
Splátky pôžičiek poskytnutých iným osobám	-	-	-	-	(0,3)
Viazané peňažné prostriedky	(5,6)	(1,3)	2,4	(2,8)	-
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(141,0)	(105,6)	(214,0)	(102,1)	(123,9)
Peňažné toky z finančnej činnosti					
Príjmy z úverov a pôžičiek	207,0	136,7	431,9	274,8	206,8
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek	(27,2)	(16,8)	(151,9)	(74,1)	(81,7)
Splátky pôžičiek spriazneným stranám	-	-	(35,1)	-	-
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkovi	(24,0)	(36,1)	(59,0)	(13,8)	(8,9)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	155,8	83,8	185,9	186,9	116,2
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	(10,1)	(45,2)	(37,5)	102,8	1,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	113,5	151,0	151,0	48,2	46,9
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	103,4	105,8	113,5	151,0	48,2
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:					
- viazané peňažné prostriedky	7,5	5,6	1,9	4,3	1,5
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	(18,8)	(3,1)	(17,6)	(4,3)	(2,3)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu obdobia	92,1	108,3	97,8	151,0	47,4

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2013

	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti				Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov			
(v miliónoch EUR)							
Stav k 1. januáru 2012	-	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/(strata)	-	-	-	3,0	3,0	-	3,0
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	53,0	3,0	56,0	0,2	56,2
Vklady vlastníkov	-	17,0	-	-	17,0	-	17,0
Rozdelenie vlastníkom	-	-	(13,8)	-	(13,8)	-	(13,8)
Stav k 31. decembru 2012	-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účtovné obdobie	-	-	79,2	-	79,2	0,8	80,0
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	(9,2)	(9,2)	-	(9,2)
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	79,2	(9,2)	70,0	0,8	70,8
Rozdelenie vlastníkom	-	(9,4)	-	-	(9,4)	-	(9,4)
Stav k 31. decembru 2013	-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2014

	Prípadajúce na vlastníkov Spoločnosti				Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov			
(v miliónoch EUR)							
Stav k 1. januáru 2013	-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za účtovné obdobie	-	-	79,2	-	79,2	0,8	80,0
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	(9,2)	(9,2)	-	(9,2)
Celkový súhrnný zisk	-	-	79,2	(9,2)	70,0	0,8	70,8
Rozdelenie vlastníkom	-	(9,4)	-	-	(9,4)	-	(9,4)
Stav k 31. decembru 2013	-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6
Zisk za účtovné obdobie	-	-	87,9	-	87,9	0,3	88,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	0,9	0,9	-	0,9
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	87,9	0,9	88,8	0,3	89,1
Rozdelenie vlastníkom	-	(13,3)	-	-	(13,3)	-	(13,3)
Stav k 31. decembru 2014	-	637,9	284,7	(7,8)	914,8	18,6	933,4

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31. decembra 2015

	Prípadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
<i>(v miliónoch EUR)</i>								
Stav k 1. januáru 2014	-	651,2	196,8	(8,7)	-	839,3	18,3	857,6
Zisk za účtovné obdobie	-	-	87,9	-	-	87,9	0,3	88,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	0,9	-	0,9	-	0,9
Celkový súhrnný zisk	-	-	87,9	0,9	-	88,8	0,3	89,1
Rozdelenie vlastníkom	-	(13,3)	-	-	-	(13,3)	-	(13,3)
Stav k 31. decembru 2014	-	637,9	284,7	(7,8)	-	-	18,6	933,4
Zisk za účtovné obdobie	-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatné súhrnný zisk	-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Dividendy	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Ostatné	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2015	-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za obdobie šesť mesiacov končiacie 30. júna 2016								
	Prípadajúce na vlastníkov Spoločnosti						Podiel menšinových vlastníkov	Vlastné imanie spolu
(v miliónoch EUR)	Zákl. imanie	Emisné ážio	Nerozd. zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely	Spolu		
Stav k 1. januáru 2015	-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za účtovné obdobie	-	-	99,6	-	-	99,6	0,2	99,8
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	9,7	-	9,7	-	9,7
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	99,6	9,7	-	109,3	0,2	109,5
Rozdelenie vlastníkom	-	(36,1)	-	-	-	(36,1)	-	(36,1)
Stav k 30. júnu 2015	-	601,8	384,3	1,9	-	988,0	18,8	1 006,8
Stav k 1. januáru 2016	-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3
Zisk za účtovné obdobie	-	-	2,2	-	-	2,2	-	2,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	(26,9)	-	(26,9)	-	(26,9)
Celkový súhrnný zisk	-	-	2,2	(26,9)	-	(24,7)	-	(24,7)
Rozdelenie vlastníkom	-	(27,6)	-	-	-	(27,6)	-	(27,6)
Stav k 30. júnu 2016	-	553,7	523,2	(33,3)	3,8	1 047,4	0,6	1 048,0

(b) Prehľad finančných záväzkov Ručiteľa

Na financovanie svojich developerských aktivít využíva Skupina HB Reavis okrem vlastných prostriedkov aj rôzne externé zdroje financovania, pričom ide o kombináciu financovania na projektovej báze (stavebné a investičné bankové úvery) a financovania na skupinovej úrovni (neprojektové bankové úvery, dlhopisy).

Tabuľka č. 9: Prehľad jednotlivých zdrojov externého financovania Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016
(v mil. EUR)

Typ externého financovania	Výška istiny	% podiel na celkovom objeme externého financovania	Nevyčerpané záväzné rámce financovania	Zostávajúca doba do splatnosti (vážený priemer)
Stavebné úvery	188,1	21,9%	141,7	6,1
Investičné úvery	383,4	44,7%	10,7	4,2
Úvery HB Reavis CE REIF	82,5	9,6%	0	4,1
Financovanie na skupinovej úrovni	55,1	6,4%	0	1,8
Vydané dlhopisy	149,3	17,4%	0	3,4
SPOLU	858,3	100,0%	152,4	4,3

*Dlhopisy vydané v inej mene ako EUR boli prepočítané do EUR na základe menového kurzu príslušného menového swapu (cross currency interest rate swap), ktorý bol použitý pri konverzii výťažku z emisie príslušných dlhopisov do meny EUR.

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016

V súlade s bežnou praxou v realitnom sektore financuje Skupina HB Reavis svoje projekty prevažne prostredníctvom projektového financovania. Takéto financovanie sa zvyčajne poskytuje ako kombinácia stavebného úveru a investičného úveru.

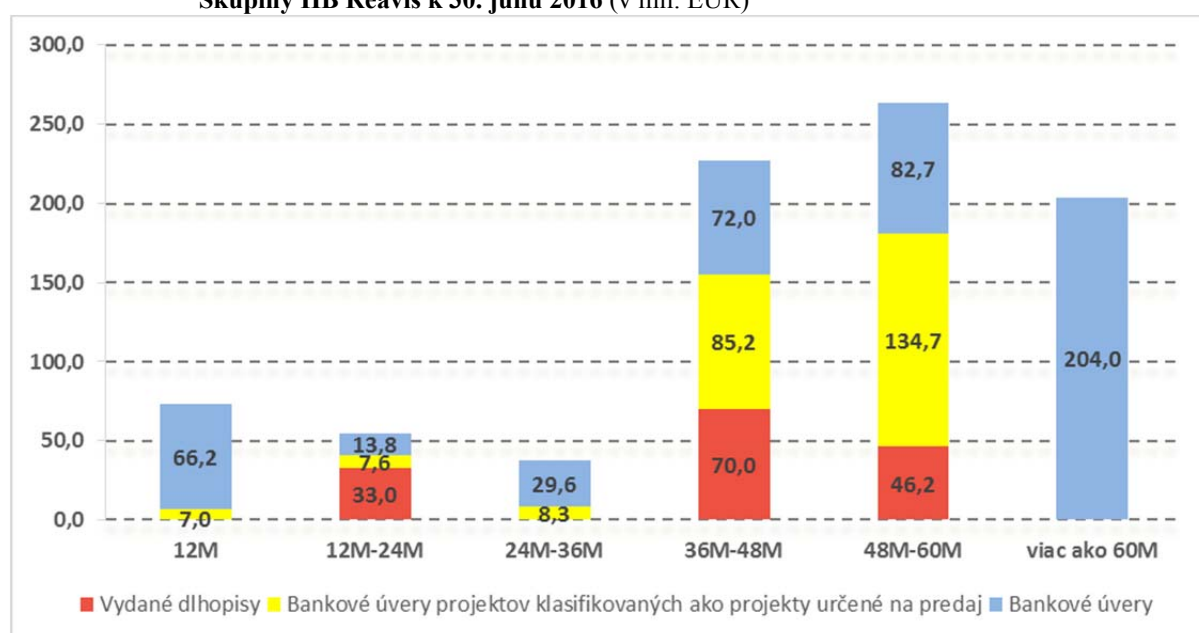
Stavebné úvery sa poskytujú za účelom financovania/refinancovania časti stavebných nákladov projektu a pohybujú sa na úrovni 65 % – 75 % celkových investičných nákladov projektu. Splatnosť stavebného úveru závisí od doby výstavby príslušného projektu, pričom vlastník projektu (dlžník) štandardne stavebný úver nespláca (keďže projekt vo fáze výstavby negeneruje žiadne príjmy), ale po stavebnom dokončení projektu a jeho komercializácii (doprenajatie priestorov, stabilizácia projektového cash flow) býva stavebný úver nahradený investičným úverom (zvyčajne ide o automatický proces vopred dohodnutý s financujúcou bankou/bankami, kde po splnení určitých podmienok týkajúcich sa projektu prebehne automatické refinancovanie finančných prostriedkov poskytnutých formou stavebného úveru investičným úverom (tzv. konverzia úveru).

Investičné úvery sa pohybujú na úrovni 65 % – 75 % celkovej trhovej hodnoty projektu a v súlade s trhovou praxou majú zvyčajne kratšiu splatnosť (okolo 5 rokov) v porovnaní s ekonomickou životnosťou financovaných nehnuteľností, keďže viac odrážajú obvyklú dobu platnosti nájomných zmlúv. Investičné úvery sa priebežne splácajú formou pravidelných splátok istiny úveru a zvyčajne končia k termínu splatnosti jednorazovými splátkami vo výške 80 % – 90 % z pôvodnej výšky úveru, ktoré sú predmetom ďalšej prolongácie, resp. refinancovania. K 30. júnu 2016 mali všetky úvery týkajúce sa projektov vo vlastníctve realitného fondu HB Reavis CE REIF povahu investičných úverov.

Skupina HB Reavis nastavuje projektové financovanie tak, aby udržala prevažnú väčšinu financovania na projektovej báze bez ručenia poskytnutého inými spoločnosťami v Skupine HB Reavis, resp. len so striktné limitovaným ručením (napr. ručenie za prípadné prekročenie nákladov v prípade stavebných úverov). Skupina HB Reavis sa snaží nastavovať financovanie jednotlivých projektov tak, aby bol každý projekt samofinancovateľný (to znamená aby výška a podmienky projektového financovania odrážali ekonomické možnosti a generované príjmy projektu) a aby prípadný problém s financovaním na úrovni projektovej spoločnosti nemal bezprostredný dopad na zvyšnú časť Skupiny HB Reavis.

Do určitej miery Skupina HB Reavis získava financovanie aj na skupinovej úrovni, ktoré sa netýka priamo projektov. Takéto skupinové financovanie sa získava najmä vo forme dlhopisov a bankových úverov a k 30. júnu 2016 predstavovalo približne 24 % z celkového objemu financovania Skupiny HB Reavis. Spravidla je takýto dlh zabezpečený len ručením zo strany Ručiteľa, pričom použitie prostriedkov z takéhoto financovania nie je obmedzené na konkrétny účel. Zvyčajne slúži na financovanie skorších fáz investícií do projektov vo fáze prípravy a výstavby pred tým, než je nahradené typickým projektovým financovaním alebo na akvizície nových projektov.

Tabuľka č. 10: Prehľad zostatkovej doby do splatnosti jednotlivých zdrojov externého financovania Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016 (v mil. EUR)



*Dlhopisy vydané v inej mene ako EUR boli prepočítané do EUR na základe menového kurzu príslušného menového swapu (cross currency interest rate swap), ktorý bol použitý pri konverzii výťažku z emisie príslušných dlhopisov do meny EUR

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 30. júnu 2016

(c) Súdne, správne a arbitrážne konania

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia tohto Základného 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.

(d) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa

Okrem uvedených transakcií v období od poslednej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa zostavenej za šesť mesiacov končiacich 30. júna 2016 do dňa zostavenia tohto Základného prospektu nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny HB Reavis.

Od 30. júna 2016, teda dátumu ku ktorému bola zostavená a zverejnená posledná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa, do dňa zostavenia tohto Základného prospektu došlo k nižšie uvedeným zmenám vo finančnej a obchodnej situácii Ručiteľa, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné:

- V júli 2016 Skupina HB Reavis uzatvorila zmluvu o budúcom predaji podielov v projektovej spoločnosti vlastniacej administratívnu budovu 33 Central v Londýne.
- V auguste 2016 Skupina HB Reavis predala podiely v projektovej spoločnosti vlastniacej kancelársku budovu Konstruktorska Business Center vo Varšave
- V septembri 2016 Skupina HB Reavis predala podiely v projektových spoločnostiach vlastniacich kancelárske budovy Gdanski Business Center A a Gdanski Business Center B vo Varšave (pričom finančné vyrovnanie tejto transakcie sa očakáva do konca novembra 2016).
- V septembri 2016 realitný fond HB Reavis CE REIF, ktorého manažérsku kontrolu a správu zabezpečuje Skupina HB Reavis, predal podiely v projektovej spoločnosti vlastniacej obchodné centrum Aupark Piešťany Shopping Centrum.
- V októbri 2016 Skupina HB Reavis vydala nezabezpečené dlhopisy v Poľsku v sume 100 miliónov PLN (23,3 miliónov EUR).

4.13 Významné zmluvy

Skupina HB Reavis uzatvorila v júli 2016 zmluvu o budúcom predaji podielov v projektovej spoločnosti vlastniacej administratívnu budovu 33 Central v Londýne, ktorú možno považovať za významnú vzhľadom na výšku transakcie a záväzkov Skupiny HB Reavis stavebne projekt dokončiť do určitého termínu (čo je podmienka budúceho predaja).

Emitent nemá vedomosť o žiadnej ďalšej významnej zmluve v rámci Skupiny HB Reavis okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny HB Reavis. Ručiteľ nemá uzavreté iné zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti spoločnosti Skupiny HB Reavis uzatvárajú zmluvy týkajúce sa prevzatia alebo nadobudnutia nových aktív, zmluvy o externom bankovom financovaní, resp. o vydaní dlhopisov a zmluvy o predaji aktív alebo podielov v projektových spoločnostiach tretím stranám. Ďalej spoločnosti v Skupine HB Reavis v rámci svojej bežnej činnosti uzatvárajú zmluvy o zhotovení diela alebo o vykonaní stavebných dodávok 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 a iné zmluvy súvisiace s realitnou developerskou činnosťou.

5. OPIS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Kópia podpísaného Ručiteľského vyhlásenia je uvedená ako Príloha č. 6 tohto Základného prospektu.

Prostredníctvom tohto jediného Ručiteľského vyhlásenia Ručiteľ, spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l., zabezpečil záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu.

Ručiteľ sa v Ručiteľskom vyhlásení 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 Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

Pre účely Ručiteľského vyhlásenia sa za „Zabezpečené záväzky“ považujú:

- (a) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, a
- (b) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),

pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Toto obmedzenie sa neuplatní vo vzťahu k Zabezpečeným záväzkom, pri ktorých nie je možné určiť, z akých Dlhopisov vyplývajú.

Bez toho, aby bolo dotknuté obmedzenie uvedené vyššie, celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 150 000 000 EUR (slovom stopäťdesiat miliónov eur).

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia predstavujú 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.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, bude Základný prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov. Ručiteľ sa zároveň zaväzuje, že bude dodržiavať a bude viazaný aj akýmkoľvek ďalšími základnými prospektami vypracovanými Emitentom v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) Zákona o cenných papieroch v súvislosti s Programom, pričom, bez ohľadu na platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia, pre tieto účely v súvislosti s každým ďalším základným prospektom vystaví písomné potvrdenie podľa vzoru uvedeného v prílohe 1 Ručiteľského vyhlásenia. Originál potvrdenia Ručiteľ doručí Administrátorovi a jeho kópia bude súčasťou príslušného ďalšieho základného prospektu.

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 Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovoľvodstva účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej len „Deň výplaty“). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej

6. SPOLOČNÉ PODMIENKY

Táto časť Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé Emisie v Konečných podmienkach (ako sú definované nižšie), ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v článku 7 Základného prospektu označenom ako „Podoba Konečných podmienok“. V prípade určitých informácií týkajúcich sa podmienok ponuky v článku 6.2 (Podmienky ponuky) označených poznámkou pod čiarou nebudú predmetom doplnenia prostredníctvom príslušných Konečných podmienok danej Emisie tie informácie/údaje, ktoré vzhľadom na daný typ ponuky, ktorou bude táto Emisia ponúkaná, nebudú relevantné.

Pojem „Dlhopisy“ na účely tohto článku 6 (Spoločné podmienky) znamená len dlhopisy príslušnej Emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu, ktoré sa v tejto časti označujú všeobecne ako „dlhopisy vydané na základe Programu“.

Všetky Emisie, ktoré budú vydávané v rámci Programu na základe tohto Základného prospektu, sa budú riadiť Spoločnými podmienkami uvedenými v tomto článku 6 (ďalej len **Spoločné podmienky**) a príslušnými Konečnými podmienkami. Pod pojmom Konečné podmienky sa pre účely Spoločných podmienok a v zmysle § 121 ods. 10 Zákona o cenných papieroch rozumie dokument označený ako „Konečné podmienky“, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé Emisie, a ktorý bude obsahovať konkrétne údaje, ktorých popis alebo alternatívne znenie je v Spoločných podmienkach uvedený v hranatých zátvorkách (ďalej len **Konečné podmienky**).

6.1 Údaje o cenných papieroch

Tento článok 6.1 (*Údaje o cenných papieroch*) Spoločných podmienok v spojení s časťou A Konečných podmienok nahrádza emisné podmienky príslušnej Emisie, pričom pre vylúčenie pochybností platí, že aj v tomto prípade pojem „Dlhopisy“ znamená len dlhopisy príslušnej Emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu, ktoré sa označujú všeobecne ako „dlhopisy vydané na základe Programu“.

(a) Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

Dlhopisy budú vydávané spoločnosťou HB REAVIS Finance SK III s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 258 560 (ďalej len **Emitent**) v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a v súlade so zákonom 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 vydávané formou jednotlivých emisií v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 100 000 000 EUR v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) Zákona o cenných papieroch (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím konateľov Emitenta a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta, obe zo dňa 4. novembra 2016.

(b) Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, emisný kurz, deň vydania a prijatie na obchodovanie

Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečeným dlhopisom; Dlhopisy budú zabezpečené Ručením (ako je tento pojem definovaný nižšie) v zmysle bodu 6.1(i) Spoločných podmienok.

Názov Dlhopisu je [**Názov**]. ISIN Dlhopisov je: [**ISIN**].

Celková menovitá hodnota Emisie je [**Celkový objem Emisie**] (ďalej len **Celkový objem Emisie**).

Emisný kurz Dlhopisov predstavuje [**Emisný kurz** – [pevný Emisný kurz: [**Emisný kurz v percentách**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov] alebo [maximálny Emisný kurz do: [**Maximálny Emisný kurz v percentách**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (maximálna cena)] (ďalej len **Emisný kurz**).

[**Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)**]

Dátum vydania Emisie bol stanovený na [**Dátum Emisie**] (ďalej len **Dátum Emisie**).

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada bezodkladne po Dátume emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B (ďalej len **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.

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Okrem Dlhopisov a prípadne iných Emisií vydaných v rámci Programu Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

(c) **Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov**

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár 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 o cenných papieroch.

Dlhopisy budú vydané v mene euro v menovitej hodnote každého z Dlhopisov [**Menovitá hodnota**] (ďalej len **Menovitá hodnota**).

(d) **Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi**

S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere.

Majiteľ Dlhopisu má v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce z Ručenia.

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 v súlade so Spoločnými podmienkami, príslušnými Konečnými podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.

S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

(e) Majitelia Dlhopisov a spoločný zástupca

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 **Príslušná evidencia** a takáto osoba 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 so Spoločnými podmienkami.

Nebol ustanovený žiadny spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov alebo akýkoľvek iný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Schôdza môže ustanoviť spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v súlade so Zákonom o dlhopisoch.

(f) Prevoditeľnosť Dlhopisov

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

(g) Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov

Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia podľa Spoločných 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.

(h) Vyhlásenia a záväzok Emitenta

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Dlhopisov Majiteľom Dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a vyplácať výnosy v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami.

(i) Zabezpečenie Dlhopisov

(i) Zabezpečenie Dlhopisov

Závazky z Dlhopisov, najmä splatenie Dlhopisov a vyplatenie výnosu, budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l., spoločnosť založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovejvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**).

(ii) Ručenie

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo uskutočnené Ručiteľom tak, že nadobudne účinnosť najneskôr ku dňu bezprostredne predchádzajúcemu Dátumu emisie prvej Emisie vydané na základe Programu. Ručiteľské vyhlásenie sa vzťahuje na všetky dlhopisy vydané na základe Programu. 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 možnej 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.

Závazky zabezpečené v zmysle Ručiteľského vyhlásenia vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Toto obmedzenie sa neuplatní vo vzťahu k tým zabezpečeným záväzkom, pri ktorých nie je možné určiť, z akých Dlhopisov vyplývajú. Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 150 000 000 EUR (slovom stopäťdesiat miliónov eur).

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

(j) Negatívne záväzky

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

(i) 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 **prevziať**, vrátane v kontexte použitia jeho iných slovných druhov s týmto slovným základom) akékoľvek Záväzky; 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 Emitenta 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 nerozdielného záväzku) prevzatých za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky. Za Záväzky sa nepovažujú (i) záväzky vyplývajúce z alebo súvisiace s akýmikoľvek dlhopismi vydanými Emitentom v rámci Programu a/alebo (ii) 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 (A) poskytnuté (1) za účelom odvrátenia Hrozby prípadu neplnenia v súvislosti s Prípadosť neplnenia záväzkov podľa bodu 6.1(p)(i)(A) v maximálnej súhrnnej výške 6 000 000 EUR (slovom šesť miliónov eur) za kalendárny rok alebo (2) za iným účelom v maximálnej súhrnnej výške 500 000 EUR (slovom päťstotisíc eur), (B) splatné (a splatené) najskôr v deň nasledujúci po dni splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z akýchkoľvek dlhopisov vydaných na základe Programu, a (C) 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 viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo osobu, ktorá vstupuje do konsolidácie Ručiteľa.

(ii) 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 vnútroskupinového financovania podľa jeho podmienok uvedených nižšie.

Povolené vnútroskupinové financovanie znamená dlhové financovanie poskytnuté Emitentom akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa za nasledovných podmienok: (i) priemerná vážená úroková sadzba Povoleného vnútroskupinového financovania nesmie byť nižšia ako výška priemerného váženého úrokového výnosu všetkých dlhopisov vydaných v rámci Programu a marže 0,15 % (slovom pätnásť stotín percenta) (ii) splatnosť akejkoľvek časti Povoleného vnútroskupinového financovania nesmie byť dlhšia ako 10 rokov, pričom splatnosť (riadna aj predčasná) ktorýchkoľvek

dlhopisov vydaných na základe Programu automaticky vyvolá splatnosť príslušného (rovnakého) objemu Povoleného vnútroskupinového financovania.

(iii) Zakázané platby

Emitent (i) priamo ani nepriamo nevykoná žiadnu platbu v súvislosti so splatením, nadobudnutím alebo umorením akýchkoľvek Záväzkov; (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). Pre vylúčenie pochybností, nič v tomto bode (3) neobmedzuje Emitenta vykonať úhrady osobám v Skupine Ručiteľa, ktoré nie sú zakázané podľa iných ustanovení bodu 6.1(j) a súvisia s akýmkoľvek dlhopismi vydávanými na základe Programu alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

(iv) Obmedzenie premien

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

(v) 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.

(vi) 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 bodu 6.1(j) a súvisia s akýmkoľvek dlhopismi vydanými v rámci Programu alebo s bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

(vii) Činnosť Emitenta

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s (i) dlhopismi vydanými v rámci Programu a plnením povinností na základe akýchkoľvek dlhopisov vydaných v rámci Programu a zmlúv súvisiacich s dlhopismi vydanými v rámci Programu a (ii) poskytovaním Povoleného vnútroskupinového financovania.

(k) Ďalšie záväzky Emitenta

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

(i) 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.

(ii) 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 negatívny 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 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 obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom ktoréhokoľvek člena Skupiny Ručiteľa, ktoré prevyšuje 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa; (5) Informácia o pomere Finančného zadlženia 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.

(I) Úrokový výnos

(i) Spôsob úročenia, Úrokové obdobie

Dlhopisy budú úročené [**Určenie úrokového výnosu**] vo výške [[**Úroková sadzba**] alebo [**Referenčná sadzba a Marža**]] (ďalej len **Úroková sadzba**).

Ak je Úroková sadzba určená ako súčet Referenčnej sadzby a Marže (ďalej tiež **Pohyblivá úroková sadzba**), príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred Dátumom Emisie a následne stanovovaná [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred príslušným Dátumom výplaty pre nasledujúce Úrokové obdobie (ako je definované nižšie) (ďalej len **Dátum stanovenia Referenčnej sadzby**). Stanovenú výšku Pohyblivej úrokovej sadzby Administrátor bezodkladne oznámi BCPB.

Úrokové výnosy budú vyplatené [**Frekvencia výplaty úrokových výnosov**] [**Dátum vyplácania úrokových výnosov**] (ďalej každý ako **Dátum výplaty úrokových výnosov**). Prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov bude [**Prvý dátum výplaty úrokových výnosov**].

V Spoločných podmienkach znamená pojem „**Referenčná sadzba**“ úrokovú sadzbu v percentách p. a. zobrazenú približne o 11:00 bratislavského času v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby na [**Zobrazovacia stránka**] (alebo akákoľvek náhradná stránka, na ktorej bude táto informácia zobrazená), ako hodnotu fixingu úrokových sadzieb predaja trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, kde možno tiež získať informácie/údaje o minulej výkonnosti, aktuálnej hodnote, ako aj volatilitate Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete, Referenčná sadzba bude Administrátorom stanovená ako aritmetický priemer kotácií úrokovej sadzby na trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, ktoré Administrátor získa od najmenej troch bánk pôsobiacich na slovenskom medzibankovom trhu podľa vlastného výberu v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu ani prostredníctvom kotácií podľa predchádzajúcej vety, Referenčná sadzba bude stanovená ako sadzba zistená Administrátorom k najbližšiemu predchádzajúcemu dňu, ku ktorému bola Referenčná sadzba určiteľná na základe jej zobrazenia na Zobrazovacej stránke. Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Referenčná sadzba zanikne alebo sa prestane všeobecne na trhu medzibankových depozitov používať, použije sa namiesto Referenčnej sadzby sadzba, ktorá sa bude namiesto tejto sadzby bežne používať na trhu medzibankových depozitov. Takéto nahradenie Referenčnej sadzby (i) sa v žiadnom ohľade nedotkne existencie záväzkov Emitenta vyplývajúcich zo Spoločných podmienok a príslušných Konečných podmienok alebo ich vymáhateľnosti a (ii) nebude považované ani za zmenu Spoločných podmienok a príslušných Konečných podmienok ani za Prípád neplnenia. Ak by súčet Referenčnej sadzby a Marže bol nižší ako 0 (nula), na účely výpočtu Úrokovej sadzby podľa Spoločných podmienok sa použije Úroková sadzba s hodnotou 0 (nula). Zistenia a výpočty Administrátora ohľadom stanovenia Úrokovej sadzby budú pre Emitenta a Majiteľov Dlhopisov záväzné s výnimkou prípadu zjavnej chyby.

Úrokovým obdobím sa pre každú Emisiu rozumie obdobie začínajúce Dátumom Emisie (vrátane) a končiace v poradí prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dátumom výplaty úrokových výnosov (vrátane) a končiace ďalším nasledujúcim Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (bez tohto dňa) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (bez tohto dňa). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa podľa bodu 6.1(n)(ii) nižšie.

(ii) Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dátumom konečnej splatnosti Emisie (ako je tento pojem definovaný v bode 6.1(m)(i)) alebo Dátumom predčasnej splatnosti Emisie (ako je tento pojem definovaný v bode 6.1(m)(ii) a 6.1(p)(iii)), ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnené zadržiavané alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovej sadzbe až do (A) dňa, kedy Majiteľom Dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu splatné čiastky v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami, alebo (B) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom Dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s danou Emisiou, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

(iii) Konvencia pre výpočet úrokového výnosu

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom, alebo na účely výpočtu informácie o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV) sa použije konvencia na výpočet úrokov [**Konvencia**].

V Spoločných podmienkach znamená „**Konvencia**“ jednu z nasledovných konvencií pre výpočet úrokového výnosu:

„**30E/360**“, čo znamená, že pre účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (tristošesťdesiat) dní rozdelených do 12 (dvanásť) mesiacov, pričom každý mesiac má 30 (tridsať) dní;

„**Act/360**“, čo znamená, že pre účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (tristošesťdesiat) dní, avšak vychádza sa zo skutočne uplynutého počtu dní v danom Úrokovom období, čiže na základe rovnakej konvencie, aká sa používa pre Referenčnú sadzbu; a

„**Act/Act**“, čo znamená, že pre účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelený číslom 365 (alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do prestupného roka, tak súčtu (i) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do prestupného roka, vydeleného číslom 366 a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do neprestupného roka, vydeleného číslom 365).

(iv) Stanovenie úrokového výnosu

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu 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 6.1(l)(iii). Obdobne sa postupuje aj na účely výpočtu informácie o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV). Čiastka príslušného výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa tohto bodu 6.1(l)(iv) bude matematicky zaokrúhlená na sedem desatinných miest, pričom takto zistená výsledná suma bude ešte zaokrúhlená na dve desatinné miesta matematicky.

(m) Splatenie a odkúpenie

(i) Konečná splatnosť

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Emisie alebo k odkúpeniu Emisie Emitentom a jej zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Emisie splatná jednorazovo [**Dátum konečnej splatnosti**] (ďalej len **Dátum konečnej splatnosti Emisie**).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokových výnosov z Dlhopisov pred Dátumom konečnej splatnosti Emisie s výnimkou predčasného splatenia Emisie v súlade s ustanoveniami bodu 6.1(p).

(ii) Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta

[**Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta** – [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [**Dátum/Dátumy predčasného splatenia**] (ďalej len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta** alebo skrátené spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze tiež len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie**).

Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s bodom 6.1(u) Spoločných podmienok najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov a Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vykonané podľa bodu 6.1(m)(ii) je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané.

Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisov, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [**Výška mimoriadneho výnosu v %**]. Na predčasné splatenie Emisie podľa bodu 6.1(m)(ii) sa primerane použijú ustanovenia bodov 6.1(n) a 6.1(l)(iii) Spoločných podmienok.]

alebo

[Nepoužije sa. Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]

(iii) Odkúpenie Dlhopisov

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

(iv) Zánik Dlhopisov

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

(v) Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných v súvislosti so splatením Emisie v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami, všetky záväzky Emitenta z Emisie budú považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

(n) Platobné podmienky

(i) Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnos a splatiť Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v mene euro. Výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota každého z Dlhopisov bude splatená Majiteľom Dlhopisov v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami danej Emisie 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 Spoločných podmienkach a príslušných Konečných podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

(ii) Dátum výplaty

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

Ak by Dátum výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, pripadne taký Dátum 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 Spoločných podmienok rozumie akýkoľvek deň okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa podľa 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.

(iii) Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

Výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov budú vyplácané osobám, ktoré budú preukázateľne Majiteľmi Dlhopisov podľa Príslušnej evidencie 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 Dátumu výplaty okrem Dátumu predčasnej splatnosti Emisie a (ii) 3. (slovom tretí) Pracovný deň pred Dátumom predčasnej splatnosti Emisie pre účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov (ďalej len **Rozhodný deň**).

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

(iv) Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty 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 Dátumom 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 (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 Dátumom 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.

Ak Administrátor v primeranom čase po Dátume výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávnenej osoby, nepodania riadneho Pokynu alebo z iných dôvodov na strane Oprávnenej osoby (napr. v prípade jej smrti), môže Administrátor bez toho, aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávnenej osoby (alebo jeho právneho nástupcu) podľa vlastného uváženia buď do notárskej úschovy, alebo túto dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenej osobe (alebo jej právnomu nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

(o) Žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane

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

Opis režimu zdaňovania Dlhopisov je uvedený v článku 8.2 tohto Základného prospektu.

(p) Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov

(i) Prípady neplnenia záväzkov

Každý z nasledovných prípadov a jeho výskyt bude považovaný za „**Prípád 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 alebo Ručiteľ (ďalej len **Strana v porušení**) poruší alebo nesplní akýkoľvek svoj iný záväzok (iný ako je uvedený v bode 6.1(p)(i)(A) vyššie) v súvislosti s Dlhopismi a/alebo Ručením (vrátane záväzkov a vyhlásení z

Ručiteľského vyhlásenia, s výnimkou akýchkoľvek vedľajších dojednaní) a takéto porušenie alebo neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 30 (slovom tridsať) dní odo dňa, kedy Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov 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 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

(I) Emitent alebo Ručiteľ 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; (II) na majetok Emitenta alebo Ručiteľa je príslušným orgánom vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia alebo začaté iné obdobné konanie; (III) Insolvenčný návrh je príslušným orgánom zamietnutý z toho dôvodu, že Emitentov alebo Ručiteľov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konaním; alebo (IV) Emitent alebo Ručiteľ 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 alebo Ručiteľa 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 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,

(I) Ukončenie alebo zmena podnikania

Emitent alebo Ručiteľ 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 akejkol'vek 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 exekúcii, resp. inému podobnému právnemu konaniu, na akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo voči akejkol'vek 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 akejkol'vek inej mene) alebo 5 % (slovom päť percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa v prípade Ručiteľa, a nedôjde k jeho zastaveniu do 30 (slovom tridsiatich) dní,

(L) Protiprávnosť

Záväzky 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 Spoločných podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípado m neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymo žiteľnosti nárokov voči Emitentovi v prípade vstupu Emitenta do krízy v zmysle ustanovení § 67g a § 67h Obchodného zákonníka ako je opísané v rizikovom faktore „Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze“ v článku 2.1,

(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 Ručenia

Ručenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadené v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platné a účinné, alebo Emitent alebo Ručiteľ namietne neplatnosť či neúčinnosť Ručenia,

(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 6.1(k); 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) akejkoľvek derivátovej transakcii, ktorá chráni pred pohybom alebo poskytuje prospech z pohybu akejkoľvek sadzby alebo ceny, pričom pre účely stanovenia jej hodnoty rozhoduje len čistá trhovú hodnotu (MtM) takej derivátovej transakcie; (vii) akejkoľvek 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., spoločnosťou HB Reavis Investment Management správ. spol. a.s. alebo iným správcom patriacim do Skupiny Ručiteľa v budúcnosti,

(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.

Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov, potom môžu Majitelia Dlhopisov danej Emisie, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov danej Emisie, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s bodom 6.1(t) nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o predčasnej splatnosti Emisie.

(ii) 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 predčasnej splatnosti Emisie alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

(iii) Predčasná splatnosť Emisie

Ak nie je v Spoločných podmienkach uvedené inak, všetky záväzky Emitenta z príslušnej Emisie (teda záväzkov splatiť Menovitú hodnotu a príslušné 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 v súlade s bodom 6.1(t)(v)(C)I rozhodla o predčasnej splatnosti Emisie (ďalej tiež len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze** alebo skrátené spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta tiež len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie**).

(iv) Ďalšie podmienky predčasného splatenia Emisie

Na predčasné splatenie Emisie podľa tohto bodu 6.1(p) sa inak primerane použijú ustanovenia bodu 6.1(n).

(q) Premlčanie

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisu sa premlčujú po uplynutí 10 (slovom desať) ročnej lehoty (i) od príslušného Dátumu výplaty úrokových výnosov v prípade práva na úhradu úrokového výnosu, (ii) od Dátumu konečnej splatnosti Emisie alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty Dlhopisu, pomernej časti úrokového výnosu (ak je relevantné) a mimoriadneho výnosu (ak je relevantné) 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.

(r) Administrátor a Kótačný agent

(i) Administrátor

Činnosť administrátora spojenú s výplatami výnosov, splatením Dlhopisov a výpočtami súvisiacimi so stanovovaním výnosov (ďalej len **Administrátor**) bude zabezpečovať pre Emitenta Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, na základe podmienok uvedených v zmluve s administrátorom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**).

(ii) 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

(iii) Ďalší, resp. iný administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent si vyhradzuje právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho administrátora, ktorým môže byť len iná banka alebo pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**), 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 prevádzkarne 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 Dátume výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť 30. (slovom tridsiatym) dňom po takom Dátume výplaty.

(iv) 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.

(v) **Kotačný agent**

Činnosť Kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B. 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.

(vi) **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.

(s) **Zmeny Spoločných podmienok**

Emitent môže jednostranne zmeniť Spoločné podmienky, len ak je táto zmena opravou nesprávnosti v ustanoveniach Spoločných podmienok, zmenou označenia Emitenta alebo platobného miesta, ak Zákon o dlhopisoch alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

(t) **Schôdza majiteľov Dlhopisov**

(i) **Iniciovanie zvolania Schôdze**

Ktorýkoľvek Majitelia Dlhopisov danej Emisie, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov danej Emisie, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu k tejto Emisii (ďalej len **Schôdza**). 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 bodu 6.1(e) 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 oprávnený zvolať Schôdzu kedykoľvek a je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu ak nastane Prípád neplnenia záväzkov vo vzťahu k danej Emisii.

(ii) Zvolanie Schôdze

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

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v Spoločných podmienkach uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce zo Spoločných podmienok a nenastala Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

(iii) Oznámenie o zvolaní Schôdze

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v bode 6.1(u), a to najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred dňom konania Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, namiesto (za) 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 (ako je tento pojem definovaný nižšie).

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

(iv) 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, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle bodu 6.1(e) okrem akejkolvek osoby zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovanej osoby Emitenta,

Kontrolovanej osoby Ručiteľa a akejkolvek blízkej osoby Emitenta alebo Ručiteľa (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 zvolávatelom Schôdze.

Kontrolovaná osoba znamená akúkoľvek právnickú osobu, v ktorej má iná osoba (A) priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % na základnom imaní alebo na hlasovacích právach, (B) právo vymenúvať alebo odvolávať štatutárny orgán, väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo riaditeľa, (C) možnosť vykonávať vplyv na riadení (**rozhodujúci vplyv**) (I) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (A) vyššie, a to buď na základe stanov právnickej osoby, alebo zmluvy uzavretej medzi právnickou osobou a jej spoločníkom alebo členom, (II) na základe vzťahu spoločníka alebo člena právnickej osoby k väčšine členov štatutárneho orgánu, k väčšine členov dozornej rady alebo k väčšine osôb tvoriacich iný riadiaci, dozorný alebo kontrolný orgán právnickej osoby, ktorý vznikol na základe ich ustanovenia príslušným spoločníkom alebo členom právnickej osoby, pričom takýto vzniknutý vzťah kontroly trvá do zostavenia najbližšej konsolidovanej účtovnej závierky po zániku práva podľa bodu (B) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (III) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (A) vyššie, a to na základe dohody medzi spoločníkmi právnickej osoby alebo (D) možnosť vykonávať priamo alebo nepriamo rozhodujúci vplyv iným spôsobom.

(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 Dlhopisom k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou danej Emisie, 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 a súčinnosť Emitenta

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby, a

poskytnúť informácie nevyhnutné na rozhodnutie alebo prijatie stanoviska Schôdze. 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.

(v) Pribeh 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 danej Emisie, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Emitenta, Kontrolovaná osoba Ručiteľa alebo akákoľvek blízka osoba Emitenta alebo 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 so Spoločnými 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 vymedzenej v Spoločných podmienkach. Schôdza rozhoduje len o návrhoch uznesení uvedených v oznámení o jej zvolaní. Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní 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 zvolaní Schôdze. Schôdza má právomoc rozhodnúť iba:

- I. o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie v Prípade neplnenia záväzkov ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takéhoto rozhodnutia Majitelia Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie; a

- II. o dodatočnej lehote na splnenie povinnosti Emitenta z Dlhopisov alebo v súvislosti s Dlhopismi okrem (I) povinnosti zaplatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov k Dátumu konečnej splatnosti Emisie alebo úrokové výnosy z Dlhopisov a (II) takých iných povinností, ak tým dôjde k zmene náležitostí Dlhopisu v zmysle § 3 ods. 1 a 2 Zákona o dlhopisoch, pričom ak Emitent povinnosť nesplní v tejto dodatočnej lehote, pôjde o nový Prípád neplnenia záväzkov.

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 (X) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (Y) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (Z) 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.

V prípade, že Schôdza rozhodne o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa bodu (i) vyššie, môže Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi a ktorá podľa zápisnice z rokovania Schôdze hlasovala na Schôdzi proti návrhu uznesenia alebo sa Schôdze nezúčastnila, požiadať o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa Dlhopisov podľa pôvodných Spoločných podmienok (ďalej len **Žiadosť o zachovanie práv**).

Žiadosť o zachovanie práv musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na zachovanie práv a povinností zaniká. Emitent do 30 dní od doručenia Žiadosti o zachovanie práv Majiteľovi Dlhopisov potvrdí spôsobom podľa bodu 6.1(u), že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Spoločnými podmienkami, sa budú Spoločné podmienky v častiach, vo vzťahu ku ktorým bola táto žiadosť riadne uplatnená, vzťahovať v pôvodnom znení.

(D) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením bodu (A) vyššie 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 najskôr po 2 (slovom dvoch) týždňoch a najneskôr do 3 (slovom troch) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 6.1(t)(iii). Nová Schôdza sa uznáva a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

(E) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (I) programu rokovania Schôdze, (II) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (III) 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 so Spoločnými 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. Emitent je zároveň povinný bez zbytočného odkladu sprístupniť všetky rozhodnutia Schôdze, a to rovnakým spôsobom, akým sprístupnil Spoločné podmienky.

(u) Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta alebo Ručiteľa adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na Webovom sídle Emitenta alebo v periodickej tlači v Slovenskej republike s celoštátnou pôsobnosťou, podľa rozhodnutia Emitenta alebo Administrátora, ak uverejnenie zabezpečuje Administrátor. Ak právne predpisy alebo Spoločné podmienky a príslušné Konečné 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 v súvislosti s Dlhopismi musí byť doručené v písomnej forme na nasledovnú adresu:

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

alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto bode 6.1(u).

(v) Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

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

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.

6.2 Podmienky ponuky

V rámci primárneho predaja (upísania) prvej Emisie na základe Programu budú činnosti spojené s vydaním a upisovaním tejto Emisie zabezpečovať 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, 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) (spolu ďalej **Vedúci manažéri**), s ktorými bude dohodnuté upisovanie prvej Emisie bez pevného záväzku na základe Zmluvy s Vedúcimi manažermi. V rámci primárneho predaja (upísania) nasledujúcich Emisií na základe Programu budú činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov zabezpečovať **[[Vedúci manažéri] a/alebo [Finanční sprostredkovatelia]]**, v každom prípade na základe **[Zmluvy o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov]**.

Dlhopisy budú ponúkané k upísaniu a kúpe **[Typ ponuky – [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]]**.

[Ponuka je určená – [fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]] od **[Dátum začiatku ponuky]** a končiac dňom **[Dátum ukončenia ponuky]** (ďalej len **Ponuka**).

[[Podmienky Verejnej ponuky¹ – Minimálna výška objednávky je stanovená na [Minimálna výška objednávky] kusov Dlhopisov a maximálna na [Maximálna výška objednávky] kusov Dlhopisov.

[Informácia o poplatkoch účtovaných investorom]

[Stanovenie a zverejnenie konečnej ceny – [Konečná cena, ktorá nikdy nepresiahne Maximálny emisný kurz, bude stanovená Emitentom po konzultácii s Finančnými sprostredkovateľmi na základe výsledkov ponukového procesu. Konečný Emisný kurz (konečná cena) bude zverejnený rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Základný prospekt.] alebo [Nepoužije sa.]]

Podmienkou účasti investora na Ponuke je: (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú potrebné pre účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok príslušného Finančného sprostredkovateľa.

Neexistujú žiadne subjekty, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

[Spôsob uspokojovania objednávok – [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.] alebo [Opis spôsobu uspokojovania objednávok]]

Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach príslušných Finančných sprostredkovateľov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené na Webovom sídle Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.

¹ Nasledovné informačné položky týkajúce sa Verejnej ponuky budú relevantné, len ak Dlhopisy danej Emisie budú ponúkané v rámci Verejnej ponuky.

Predpokladaná lehota zápisu Dlhopisov na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov je jeden týždeň od Dátumu emisie.

Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu príslušného Finančného sprostredkovateľa bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie, najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi príslušného Finančného sprostredkovateľa.

Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme. **[Právo odmietnuť objednávky** – [Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň **[Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok]**; Emitent smie uplatniť toto právo najneskôr do **[Hraničný čas pre odmietnutie objednávok]** a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na Webovom sídle Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Nepoužije sa. Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]]

V prípade zrušenia objednávky budú investorovi všetky finančné čiastky určené na nákup Dlhopisov bezodkladne vrátené.]

alebo

[Podmienky Neverejnej ponuky]²

6.3 Dodatočné informácie

(a) Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Emitent pri založení Programu a vypracovaní tohto Základného prospektu využil služby Vedúcich manažérov, a tiež spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako svojho právneho poradcu.

Vedúci manažéri pri založení Programu a vypracovaní tohto Základného prospektu využili služby spoločnosti White & Case s.r.o. ako ich právneho poradcu.

[Informácia o ďalších poradcoch]

(b) Finanční sprostredkovatelia

Emitent udeľuje súhlas v tom zmysle, že každý Finančný sprostredkovateľ, ktorý je uvedený v príslušných Konečných podmienkach, je oprávnený používať Základný prospekt počas trvania Ponuky príslušnej Emisie. Počas tohto obdobia sa môže realizovať následný ďalší predaj alebo konečné umiestnenie Dlhopisov, avšak vždy len za predpokladu, že Základný prospekt je stále platný v súlade so Zákonom o cenných papieroch.

Súhlas Emitenta s použitím Základného prospektu na účely následného ďalšieho predaja, resp. konečného umiestnenia Dlhopisov zo strany Finančných sprostredkovateľov bol udelený za podmienky, že (i) potenciálnym investorom bude dostupný Základný prospekt a všetky prípadné dodatky k nemu, a (ii) každý z Finančných sprostredkovateľov zabezpečí, že bude používať Základný prospekt a všetky prípadné dodatky k nemu v súlade so všetkými platnými obmedzeniami predaja uvedenými v Základnom prospekte a so všetkými príslušnými zákonmi a predpismi v príslušnej jurisdikcii.

V prípade, že Finančný sprostredkovateľ predloží ponuku, je povinný poskytnúť investorom informácie o podmienkach ponuky v čase predloženia ponuky.

² Informačná položka týkajúca sa Neverejnej ponuky bude relevantná, len ak Dlhopisy danej Emisie budú ponúkané v rámci Neverejnej ponuky.

(c) Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii

Konflikt záujmov Vedúcich manažérov

Pri ponuke prvej Emisie vydané na základe Programu môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúcich manažérov, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúcich manažérov zabezpečiť predaj tejto prvej Emisie v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcimi manažérmi a na druhej strane medzi záujmom Vedúcich manažérov poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Obdobný konflikt záujmov sa môže vyskytnúť aj v prípade akejkoľvek nasledovnej Emisie vydané na základe Programu, pokiaľ ktorýkoľvek z Vedúcich manažérov bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisií.

Konfliktný záujem existuje tiež v súvislosti s jednotlivými Emisiami vydávanými na základe Programu, pokiaľ ktorýkoľvek z Vedúcich manažérov bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto Emisií a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažéri poskytnú Emitentovi ako banky.

[Záujem ďalších fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii]

(d) Údaj o výnose do splatnosti

Ak ide o Emisiu s pevným úrokovým výnosom vydanú pri emisnom kurze inom než 100 %, výnos do splatnosti k Dátumu emisie je **[Údaj o výnose do splatnosti]**.

(e) Dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie

Odhadovaný čistý výnos z Emisie **[Odhadovaný čistý výnos z Emisie]** po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s Emisiou, týkajúcich sa najmä registrácie Dlhopisov, vypracovania Základného prospektu a Konečných podmienok, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na BCPB, provízií za upísanie alebo umiestnenie Dlhopisov vo výške **[Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie]** ako aj ďalších právnych a iných odborných služieb a ostatných podporných činností, bude použitý na financovanie bežných prevádzkových potrieb spoločností v Skupine HB Reavis. Dôvodom ponuky je zabezpečenie financovania bežných prevádzkových potrieb spoločností v Skupine HB Reavis, pričom však Skupina HB Reavis zabezpečuje svoje financovanie aj z iných zdrojov.

7. PODOBA KONEČNÝCH PODMIENOK

Nižšie je uvedená Podoba Konečných podmienok, ktoré budú doplnené pre každú Emisiu, ktorá bude vydaná podľa Základného prospektu v rámci Programu, o konkrétne údaje týkajúce sa predmetnej Emisie. Konečné podmienky budú vypracované a zverejnené pre každú jednotlivú Emisiu vydávanú v rámci Programu pred začiatkom vydávania Dlhopisov.

Ak niektoré informácie z podoby Konečných podmienok nižšie nebudú pre konkrétnu Emisiu relevantné, uvedie sa „Nepoužije sa“. Symbolom „[●]“ sú označené tie časti Konečných podmienok, ktoré budú doplnené. Ak je pri danej informačnej položke uvedené „(Výber alternatívy zo Spoločných podmienok)“ znamená to, že daný údaj je uvedený v Spoločných podmienkach a v Podobe Konečných podmienok pri príslušnej informačnej položke vo viacerých alternatívach, a v Konečných podmienkach bude zvolená príslušná alternatíva relevantná pre danú Emisiu uvedením vybranej alternatívy pri príslušnej informačnej položke. Informácie a/alebo iné alternatívy, ktoré pre danú Emisiu nie sú relevantné, nebudú pri danej informačnej položke uvádzané. V prípade určitých informácií týkajúcich sa podmienok ponuky v Časti B označených poznámkou pod čiarou sa v príslušných Konečných podmienkach danej Emisie neuvedú žiadne informácie, ktoré vzhľadom na daný typ ponuky, ktorou bude táto Emisia ponúkaná, nie sú relevantné. Informácie o prípadnom dodatku k Základnému prospektu, ktoré sú nižšie uvedené v hranatých zátvorkách budú v príslušných Konečných podmienkach uvedené len ak bude vyhotovený príslušný dodatok k Základnému prospektu.

KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]



HB REAVIS Finance SK III s.r.o.

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 11. novembra 2016

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky boli pripravené podľa § 121 ods. 10 Zákona o cenných papieroch a na získanie úplných informácií musia byť posudzované a vykladané spoločne so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov v objeme do 100 000 000 EUR, ktoré budú priebežne alebo opakovane vydávané spoločnosťou HB REAVIS Finance SK III s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 258 560 (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l., so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**).

Základný prospekt a prípadné dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme na webovom sídle Emitenta <http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinanceskIII>. Základný prospekt a prípadné Dodatky sú tiež dostupné k nahliadnutiu v sídle Emitenta a Určenej prevádzkarni Administrátora. Informácie o Emitentovi, Ručiteľovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a prípadných dodatkov k nemu. Súhrn Emisie (pokiaľ bude vyhotovený) je priložený k týmto Konečným podmienkam.

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●]. [●] 2016. [Dodatok k Základnému prospektu č. [●] schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●]. [●] [[2016]/[2017]].

Táto časť Konečných podmienok sa musí čítať spolu s článkom 6 Základného prospektu označeným ako „Spoločné podmienky“. Výrazy použité v týchto Konečných podmienkach sú definované v článku 6 Základného prospektu označenom ako „Spoločné podmienky“ a článku 10 označenom ako „Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek“. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom, Ručiteľom a Dlhopismi sú uvedené v článku 2 Základného prospektu označenom ako „Rizikové faktory“.

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

ČASŤ A: DOPLNENIA EMISNÝCH PODMIENOK DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu s článkom 6.1 Spoločných podmienok tvorí emisné podmienky príslušnej Emisie.

6.1(b) Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, emisný kurz, deň vydania a prijatie na obchodovanie

Názov:	[●]
ISIN:	[●]
Celkový objem Emisie:	[●]
Emisný kurz:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [pevný Emisný kurz: [Emisný kurz v percentách] z Menovitej hodnoty Dlhopisov] alebo [maximálny Emisný kurz do: [Maximálny Emisný kurz v percentách] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (maximálna cena)]
Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV):	[●] / Nepoužije sa.
Dátum Emisie:	[●]

6.1(c) Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

Menovitá hodnota:	[●]
-------------------	-----

6.1(l) Úrokový výnos

Určenie úrokového výnosu:	[●]
Úroková sadzba alebo Referenčná sadzba a Marža:	[●]
Lehota stanovenia Referenčnej sadzby:	[●] / Nepoužije sa.
Frekvencia výplaty úrokových výnosov:	[●]
Dátum vyplácania úrokových výnosov:	[●]
Prvý dátum výplaty úrokových výnosov:	[●]
Zobrazovacia stránka:	[●] / Nepoužije sa.
Konvencia:	[●]

6.1(m) Splatenie a odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	[●]
Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta:	<i>Výber alternatív zo Spoločných podmienok:</i> [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta alebo skráteno spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze tiež len Dátum predčasnej splatnosti Emisie). Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s bodom 6.1(u) Spoločných podmienok najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta. Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov a Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vykonané podľa bodu 6.1(m)(ii) je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané. Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisov, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [Výška mimoriadneho výnosu v %]. Na predčasné splatenie Emisie podľa bodu 6.1(m)(ii) sa primerane použijú ustanovenia bodov 6.1(n) a 6.1(l)(iii) Spoločných podmienok.] alebo [Nepoužije sa. Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]

ČASŤ B: DOPLNENIA PODMIENOK PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

6.2 Podmienky ponuky

Vedúci manažéri:	[●] / Nepoužije sa.
Finanční sprostredkovatelia:	[●] / Nepoužije sa.
Zmluvy o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov:	[●]
Typ ponuky:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [Verejnou ponukou v Slovenskej republike.] alebo [Ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.]
Ponuka je určená:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]
Dátum začiatku ponuky:	[●] / Nepoužije sa.
Dátum ukončenia ponuky:	[●] / Nepoužije sa.
<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i>	
Podmienky Verejnej ponuky³	
Minimálna výška objednávky:	[●] / Nepoužije sa.
Maximálna výška objednávky:	[●] / Nepoužije sa.
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	[●] / Nepoužije sa.
Stanovenie a zverejnenie konečnej ceny:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [Konečná cena, ktorá nikdy nepresiahne Maximálny emisný kurz, bude stanovená Emitentom po konzultácii s Finančnými sprostredkovateľmi na základe výsledkov ponukového procesu. Konečný Emisný kurz (konečná cena) bude zverejnený rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Základný prospekt.] alebo [Nepoužije sa.]
Spôsob uspokojovania objednávok:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené] alebo [Opis spôsobu uspokojovania objednávok]
Právo odmietnuť objednávky:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [Hraničný počet kusov Dlhopisov]

³ Nasledovné informačné položky týkajúce sa Verejnej ponuky sa v Konečných podmienkach uvedú, len ak Dlhopisy danej Emisie budú ponúkané v rámci Verejnej ponuky.

	pre odmietnutie objednávok]; Emitent smie uplatniť toto právo najneskôr do [Hraničný čas pre odmietnutie objednávok] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na Webovom sídle Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Nepoužije sa. Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]
Podmienky Neverejnej ponuky⁴	
Podmienky neverejnej ponuky:	[●]

6.3 Dodatočné informácie

Informácia o ďalších poradcoch:	[●] / Nepoužije sa.
Záujem ďalších fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii:	[●] / Nepoužije sa.
Údaj o výnose do splatnosti:	[●] / Nepoužije sa.
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	[●]
Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:	[●]

V Bratislave, dňa [●]. [●] [●].

[Meno a priezvisko]

konateľ

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

[Meno a priezvisko]

konateľ

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

⁴ Nasledovná informačná položka týkajúca sa Neverejnej ponuky sa v Konečných podmienkach uvedie, len ak Dlhopisy danej Emisie budú ponúkané v rámci Neverejnej ponuky.

8. OSTATNÉ UPOZORNENIA A INFORMÁCIE

8.1 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a predaja Dlhopisov

Rozširovanie tohto Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Tento Základný 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 Základného 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 Základný prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na ne môžu vzťahovať a takéto obmedzenia dodržiavať. Tento Základný 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 uzročená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (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 (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predat', táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

8.2 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike

Text tohto článku je iba zhrnutím určitých daňových a 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 Základný prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových a odvodových dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových 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.

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 22 % a príjmy fyzických osôb zdaňované sadzbou 19 % s výnimkou ak ide o príjmy prekračujúce v danom roku 176,8-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka, 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, daňovníkov nezaložených alebo nezriadených na podnikanie a Národnej banky Slovenska; a
- (iii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi, ktorým je fyzická osoba, daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska, podliehajú dani vyberanej zrážkou vo výške 19 %. V prípade, že Dlhopis je vydávaný s kupónom a súčasne aj za nižšiu ako nominálnu hodnotu, dani vyberanej zrážkou podlieha len úrokový výnos (kupón). Príjem, ktorý predstavuje rozdiel medzi nominálnou hodnotou Dlhopisu, ktorá bude vyplatená fyzickej osobe (investorovi) pri splatnosti Dlhopisu a emisným kurzom dlhopisu pri vydaní, nepodlieha dani vyberanej zrážkou, ale fyzická osoba zahrnie takýto príjem do osobitného základu dane.

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

V zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky účinných v čase vydania Dlhopisov, v prípade fyzických osôb - slovenských daňových rezidentov - sú Dlhopisy zdaňované pri zdroji daňou vyberanou zrážkou, pričom zrážku dane pri zdroji je zodpovedný vykonať Emitent s výnimkou prípadov, kedy Dlhopisy drží pre takú osobu ako klient obchodník s cennými papiermi; vtedy je za vykonanie zrážky zodpovedný tento obchodník s cennými papiermi. Vo vzťahu k daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie alebo Národnej banke Slovenska je za vykonanie zrážky zodpovedný daný daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska.

Emitent neposkytne Majiteľom Dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s vykonaním akejkoľvek zrážky dane ani nemá povinnosť kompenzovať investorom akékoľvek iné daňové náklady v súvislosti s Dlhopismi.

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 4 a 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 - právnickej osoby, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - fyzickej osoby, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

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

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 odvodom je nevyhnutné, aby každý Majiteľ Dlhopisov sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení.

8.3 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.

8.4 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 Základný prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto článku sú predložené len ako všeobecné informácie o právnej situácii. 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 (recast). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) 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 (recast), 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.

8.5 Informácie tretej strany

V Základnom prospekte boli použité tieto informácie tretích strán:

- (a) Údaj o trhovom postavení Skupiny HB Reavis v poslednom odseku 4.4(b) a v tabuľke 1 v odseku 4.5(b) pochádza z magazínu Property EU.
- (b) Makroekonomické údaje o Slovensku, Českej republike, Maďarsku, Poľsku a Veľkej Británii ako hlavných trhoch Skupiny HB Reavis uvedené v odseku 4.5(e) pochádzajú zo zdrojov OECD.
- (c) Údaje o jednotlivých trhoch s nehnuteľnosťami v Bratislave, Prahe, Budapešti, Varšave a Londýne pochádzajú od CBRE, Jones Lang LaSalle (JLL) a BNP Paribas Real Estate.

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 reprodukovaných informácií. Okrem informácií uvedených vyššie v Základnom prospekte neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán.

8.6 Vyhlásenia znalcov

V Základnom prospekte neboli použité vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

8.7 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty každej Emisie alebo po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov (ak celková Menovitá hodnota Emisie nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upísovanie) BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu sú v súlade so sadzovníkom burzových poplatkov náklady Emitenta spojené s prijatím jednej Emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB 2 000 EUR.

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

8.8 Jazyk

Základný prospekt bol vyhotovený v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a znením Základného prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Základného prospektu v slovenskom jazyku.

8.9 Dokumenty k nahliadnutiu

Všetkým investorom sú bezplatne k dispozícii k nahliadnutiu u Emitenta v pracovných dňoch v čase od 9:00 do 16:00 hod. v jeho sídle na adrese HB REAVIS Finance SK III s .r. o., Karadžičova 12, Bratislava 821 08, Slovenská republika nasledovné dokumenty (alebo ich kópie):

- (a) tento Základný prospekt;
- (b) Konečné podmienky vyhotovené pre účely príslušnej Emisie a príslušný súhrn Emisie (ak mal Emitent povinnosť ho vypracovať);

- (c) Ručiteľské vyhlásenie;
- (d) všetky účtovné závierky Emitenta a kópie auditorských správ týkajúce sa Emitenta obsiahnuté v Základnom prospekte;
- (e) všetky účtovné závierky Ručiteľa a kópie auditorských správ týkajúce sa Ručiteľa obsiahnuté v Základnom prospekte;
- (f) zakladateľská listina Emitenta;
- (g) zakladateľská listina a stanovky Ručiteľa; a
- (h) všetky ďalšie dokumenty, na ktoré sa v Základnom prospekte odkazuje.

Základný prospekt, Konečné podmienky vyhotovené pre účely príslušnej Emisie a príslušný súhrn Emisie (ak mal Emitent povinnosť ho vypracovať) budú všetkým investorom dostupné na Webovom sídle Emitenta <http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinanceskIII>.

8.10 Formát a zdroje finančných údajov

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Základnom prospekte pochádzajú z individuálnych účtovných závierok Emitenta zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov a všetky finančné údaje Ručiteľa uvedené v Základnom prospekte pochádzajú z konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa zostavených podľa IFRS.

Niektoré hodnoty uvedené v tomto Základnom 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.

8.11 Výhľadové vyhlásenia a odhady

Niektoré vyhlásenia v tomto Základnom prospekte sa môžu považovať za „výhľadové vyhlásenia“. Obzvlášť sa to týka vyhlásení obsahujúcich informácie o plánoch alebo očakávaniach týkajúcich sa podnikania a riadenia Skupiny HB Reavis, budúceho rastu a plánovaných projektov Skupiny HB Reavis. Výhľadové vyhlásenia odrážajú súčasný pohľad Emitenta na budúce udalosti podľa jemu dostupných interných odhadov, analýz a údajov Skupiny HB Reavis. Pri uvádzaní týchto informácií Emitent vynaložil všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent nemôže zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, Ručiteľa a Skupiny HB Reavis, ich finančnej situácie, projektov 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. Podnikanie spoločností v Skupine HB Reavis ovplyvňuje množstvo rizík a neistôt, ktoré môžu zapríčiniť, že výhľadové vyhlásenie alebo odhad budú nepresné. V dôsledku týchto rizík, neistôt a dohadov, perspektívny kupujúci Ponúkaných cenných papierov by sa nemal neprimerane spoliehať na tieto výhľadové vyhlásenia.

Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Základnom prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

8.12 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 a ani žiadnou inou ratingovou agentúrou. Emitent neočakáva pridelenie ratingu žiadnym Dlhopisom vydaným na základe Programu.

9. ZODPOVEDNÉ OSOBY A VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v celom Základnom prospekte je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK III s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 258 560, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 105962/B, v mene ktorej konajú konatelia Mgr. Zdenko Kučera a Ing. Peter Pecník.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v celom Základom prospekte v súlade so skutočnosťou a neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 11. novembra 2016

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Mgr. Zdenko Kučera
konateľ

Ing. Peter Pecník
konateľ

10. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINOVANÝCH POJMOV A SKRATIEK

Administrátor znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. v postavení administrátora emisií Dlhopisov alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Základným prospektom.

BCPB znamená spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s. so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B.

BREEAM je skratka z anglického Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Ide o jednu z najrozšírenejších metód používaných na posudzovanie, hodnotenie a certifikáciu ekologických charakteristík budov. Hodnotenie BREEAM zahŕňa celú škálu rôznych kritérií a kategórií (od energetických po ekologické) prostredníctvom ktorých sa snaží nastaviť štandard najlepších postupov v oblasti navrhovania budov s ohľadom na životné prostredie a dlhodobú udržateľnosť stavieb.

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.

Dátum Emisie má význam uvedený v bode 6.1(b) tohto Základného prospektu.

Dátum konečnej splatnosti Emisie má význam uvedený v bode 6.1(m)(i) tohto Základného prospektu.

Dátum predčasnej splatnosti Emisie znamená podľa okolností Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta alebo Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze.

Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta má význam uvedený v bode 6.1(m)(ii) tohto Základného prospektu.

Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze má význam uvedený v bode 6.1(p)(iii)

Dátum výplaty má význam uvedený v bode 6.1(n)(ii) tohto Základného prospektu.

Dátum výplaty úrokových výnosov má význam uvedený v bode 6.1(n)(ii) tohto Základného prospektu.

Dlhopisy znamenajú všetky dlhopisy vydané Emitentom v rámci Programu podľa tohto Základného prospektu (alebo jeho aktualizácií), pričom len pre účely článku 6 (*Spoločné podmienky*) a príslušných Konečných podmienok pojem „Dlhopisy“ označuje iba dlhopisy vydané v rámci jednej konkrétnej Emisie.

Emisia znamená každú emisiu Dlhopisov vydanú Emitentom v rámci Programu.

Emitent znamená spoločnosť HB REAVIS Finance SK III s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 258 560, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 105962/B (ďalej len Emitent).

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

EÚ znamená Európska únia.

Finanční sprostředkovatel znamená vo vzťahu ku každej Emisii osoby uvedené ako „Finanční sprostředkovatel“ v príslušných Konečných podmienkach, pričom pre vylúčenie pochybností tento pojem zahŕňa aj Vedúcich manažérov.

HB Reavis IM SK znamená správcovskú spoločnosť HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 50 549 065, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 6460/B.

HDP znamená ukazovateľ ekonomickej aktivity, hrubý domáci produkt.

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).

Konečné podmienky majú význam uvedený v druhom odseku článku 6 (*Spoločné podmienky*).

Kontrolovaná osoba má význam uvedený v bode 6.1(t)(iv)(A) tohto Základného prospektu.

Kotačný agent znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s.

Majiteľ Dlhopisov má význam uvedený v bode 6.1(e) tohto Základného prospektu.

Nariadenie Brusel I (recast) znamená nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 zo dňa 12. decembra 2012 o právomoci a uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach.

Nariadenie o prospekte alebo **Prospektové nariadenie** znamená Nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva smernica Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokiaľ ide o informácie obsiahnuté v prospekte, ako aj ich formát, uvádzanie odkazov a uverejnenie týchto prospektov a šírenie reklamy.

NBS znamená Národnú banku Slovenska.

Neverejná ponuka znamená ponuku, ktorá nie je Verejná ponuka.

Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v platnom znení.

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

Oprávnená osoba má význam uvedený v 6.1(n)(iii) tohto Základného prospektu.

Osoba oprávnená k účasti na schôdzi má význam uvedený v bode 6.1(t)(iv)(A) tohto Základného prospektu.

Pracovný deň má význam uvedený v bode 6.1(n)(ii) tohto Základného prospektu.

Predseda Schôdze má význam uvedený v bode 6.1(t)(v)(B) tohto Základného prospektu.

Prípád neplnenia záväzkov má význam uvedený v bode 6.1(p)(i) tohto Základného prospektu.

Príslušná evidencia znamená evidenciu Majiteľov dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov, ktorých Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

Program má význam uvedený na titulnej strane tohto Základného prospektu.

Rozhodný deň má význam uvedený v odseku 6.1(n)(iii) tohto Základného prospektu.

Rozhodný deň pre účasť na schôdzi má význam uvedený v odseku 6.1(t)(iv)(A) tohto Základného prospektu.

Ručiteľ znamená spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l., založenú a existujúcu podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanú v luxemburskom obchodnom registri (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287.

Ručiteľské vyhlásenie znamená ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa uvedené v prílohe 6.

Schôdza má význam uvedený v bode 6.1(t)(i) tohto Základného prospektu.

Skupina HB Reavis alebo **Skupina Ručiteľa** znamená Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo osobu, 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.

Smernica o prospekte znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady č. 2003/71/ES o prospekte, ktorý sa zverejňuje pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie a o zmene a doplnení smernice 2001/34/ES.

Spoločné podmienky znamená článok 6 (*Spoločné podmienky*) tohto Základného prospektu.

Spriaznený záväzok má význam uvedený v bode C.8 Súhrnu k tomuto Základnému prospektu.

Strana v porušení má význam uvedený v bode 6.1(p)(i)(B) tohto Základného prospektu.

Určená prevádzkareň má význam uvedený v bode 6.1(r)(ii) tohto Základného prospektu.

Úroková sadzba má význam uvedený v bode 6.1(l)(i) tohto Základného prospektu.

Úrokové obdobie má význam uvedený v bode 6.1(l)(i) tohto Základného prospektu.

Vedúci manažér znamená spoločnosti Československá obchodná banka, a.s. a Slovenská sporiteľňa, a.s.

Verejná ponuka znamená ponuku cenných papierov, na ktorú sa vzťahuje povinnosť vypracovať a zverejniť prospekt podľa § 120 Zákona o cenných papieroch.

Webové sídlo Emitenta znamená <http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinanceskIII>.

Zabezpečený záväzok má význam uvedený v Ručiteľskom vyhlásení.

Základný prospekt znamená tento základný prospekt pre vydávanie Emisií Dlhopisov v rámci Programu.

Zákon o cenných papieroch znamená zákon č. 566/2001 Z. z., o cenných papieroch a investičných službách, v platnom znení.

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

Zákon o dlhopisoch znamená zákon č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v platnom znení.

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

Závázky majú význam uvedený v bode 6.1(j)(i) tohto Základného prospektu.

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

Žiadosť o zvolanie schôdze má význam uvedený v bode 6.1(p)(i) tohto Základného prospektu.

11. PRÍLOHY

- 11.1 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (príloha č. 1)**
- 11.2 Priebežná neauditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za obdobie deviatich mesiacov končiace 30. septembra 2016 vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (príloha č. 2)**
- 11.3 Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 3)**
- 11.4 Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2014 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 4)**
- 11.5 Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiace 30. júna 2016 vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 5)**
- 11.6 Kópia Ručiteľského vyhlásenia (príloha č. 6)**

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

PRÍLOHA 1

**AUDITOVANÁ INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA EMITENTA ZA ROK KONČIACI
31. DECEMBRA 2015 VRÁTANE AUDÍTORskej SPRÁVY VYPRACOVANÁ PODĽA
SLOVENSKÝCH ÚČTOVNÝCH ŠTANDARDOV**

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

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA

z overenia účtovnej závierky
k 31.12.2015

spoločnosti

ALISTON X s.r.o.

Karadžičova č. 12, Bratislava 821 08

Správa nezávislého audítora pre spoločníkov spoločnosti

ALISTON X s.r.o., Karadžičova č. 12, 821 08 Bratislava

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti ALISTON X s.r.o., ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2015, 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 audítorka 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 ALISTON X s.r.o. k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Iné skutočnosti

Táto správa je vydaná na základe dobrovoľne vykonaného auditu, nakoľko nie sú splnené požiadavky § 19, odsek 2, zákona o účtovníctve.

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



V Rimavskej Sobote : 18. augusta 2016

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 5

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 Ď 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 závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 1 2 0 1 2 7 5 0 4	X riadna	X malá	od 8 2 0 1 5
IČO	mimoriadna	veľká	do 1 2 2 0 1 5
4 7 2 5 8 5 6 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 2 0
6 8 . 2 0 . 0			do 2 0

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

A L I S T O N X 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

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Odd.: Sro, vl.č.: 105962/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 5 8 3 0 3 0 3 0

E-mailová adresa

h l i n k o v a @ h b r e a v i s . s k

Zostavená dňa:

1 0 . 0 3 . 2 0 1 6

Schválená dňa:

. . 2 0

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

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	
				Netto	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2		Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 8 0 3	4 8 0 3	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktívované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné vecí a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 8 0 3	4 8 0 3	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 8 0 3	4 8 0 3	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 8 0 3	4 8 0 3	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 8 0 3	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 4 6 4	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážlo (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení /+/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 5 4 6 4	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 2 6 7	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473AJ-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	5 0 9 7	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 0 9 7	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	5 0 9 7	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 7 0	
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 7 0	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 1 2 0 1 2 7 5 0 4

IČO 4 7 2 5 8 5 6 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	5 4 3 3	
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	5 2 6 7	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 6 6	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 5 4 3 3	



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 5 2 6 7	
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej úasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej úasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 1	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 1	



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 1	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 5 4 6 4	
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 5 4 6 4	

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2015

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

ALISTON X s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Spoločnosť ALISTON X s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 3. augusta 2015 a do Obchodného registra bola zapísaná 26. augusta 2015. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I. v Bratislave, oddiel. Sro, vložka č. 105962/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Účtovná jednotka bola založená v roku 2015, zatiaľ nezačala rozvíjať podnikateľskú činnosť za účelom ktorej, bola založená, teda prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Spoločnosť bola založená v roku 2015, účtovnú závierku za predchádzajúce účtovné obdobie Spoločnosť nezostavovala.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 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 26. augusta 2015 do 31. decembra 2015.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa nezahrňuje do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

Stav
k 31.12.2015

Konatelia:

Mgr Zdenko Kučera

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2015:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	5 000	100%	100%	0
Spolu	5 000	100%	100%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne počas celého účtovného obdobia.

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 nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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, 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.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti 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 reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na účtovnú závierku..

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 vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

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

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.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

8. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2015:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	5 097	0	5 097
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	5 097	0	5 097

Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	5 097	0	5 097

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2015 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 26.8.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2015
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	170	0	0	170
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	170	0	0	170
rezerva na účtovnú závierku	0	170	0	0	170
Rezervy spolu	0	170	0	0	170

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2015
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0
Tržby za vlastné výrobky	0
Tržby z predaja služieb	0
Tržby za tovar	0
Výnosy zo zákazky	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0
Čistý obrat celkom	0

NÁKLADY

2. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2015	2015
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	5 267	0

Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	0	0
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
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	5 267	0
nájomné priestorov	300	0
náklady na IT	4 797	0
ekonomické služby	170	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	31	0
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	31	0
bankové poplatky	31	0

3. Dane

Názov položky	Základ dane	2015	
		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-5 464		
teoretická daň		-1 202	22%
Daňovo neuznané náklady	5 267	1 159	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0	
Zmena sadzby dane	0	0	
Iné	0	0	
Spolu		-43	1%
Splatná daň z príjmov		0	
Odložená daň z príjmov		0	
Celková daň z príjmov		0	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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

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

Po 31. decembri 2015 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2015.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Spoločnosť nemala žiadne transakcie so spriaznenými osobami.

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

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 26.8.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2015
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-5 464	0	0	-5 464
Vlastné imanie spolu	5 000	-5 464	0	0	-464

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 obchodný podiel v menovitej hodnote 5 000 EUR.
Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

2. Vysporiadanie straty za bežný rok 2015

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2015 nasledovne:

- Preúčtovať na účet neuhradenej straty minulých rokov.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2015	201x
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-5 464	0
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
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	170	0
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
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-5 294	0
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	5 097	0
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-197	0

Názov položky	2015	201x
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-197	0
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
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-197	0

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0

Peňažné toky z finančnej činnosti

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	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000	0

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

0 0

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

4 803 0

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka

0 0

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka

4 803 0

PRÍLOHA 2

**PRIEBEŽNÁ NEAUDITOVANÁ INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA EMITENTA ZA
OBDOBIE DEVIATICH MESIACOV KONČIACE 30. SEPTEMBRA 2016 VYPRACOVANÁ
PODĽA SLOVENSKÝCH ÚČTOVNÝCH ŠTANDARDOV**

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 30.09.2016

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 D Ě 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 závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2120127504	riadna	x malá	od 01 2016
IČO			do 09 2016
47258560	mimoriadna	veľká	
SK NACE	x priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
64.92.0			od 08 2015
			do 12 2015

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

H B R E A V I S F i n a n c e S K I I I , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica	Číslo
K a r a d ž i č o v a	12
PSČ	Obec
82108	B r a t i s l a v a
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti	
O b c h o d n ý r e g i s t e r O k r e s n é h o s ú d u B r a t i s l a v a I , O d d . : S r o , v l . č . : 105962 / B	
Telefónne číslo	Faxové číslo
E-mailová adresa	

Zostavená dňa:

03.10.2016

Schválená dňa:

. 20

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odliačok 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 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 0 4 1 8 7	1 0 4 1 8 7	4 8 0 3
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté predávky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 0 4 1 8 7	1 0 4 1 8 7	4 8 0 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



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		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 0 4 1 8 7	1 0 4 1 8 7	4 8 0 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 8 4	1 8 4	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 0 4 0 0 3	1 0 4 0 0 3	4 8 0 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 0 4 1 8 7	4 8 0 3
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	9 9 1 8 6	- 4 6 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážlo (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 0 0 0 0 0	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podlely (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 5 4 6 4	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 5 4 6 4	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- ble po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 3 5 0	- 5 4 6 4
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 0 0 1	5 2 6 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podiele- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielevej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	5 0 0 1	5 0 9 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 0 0 1	5 0 9 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	5 0 0 1	5 0 9 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		1 7 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		1 7 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 1 2 0 1 2 7 5 0 4

IČO 4 7 2 5 8 5 6 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktívacia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 8 6	5 4 3 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 4	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 3 9	5 2 6 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 3	1 6 6
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 8 6	- 5 4 3 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 2 5 3	- 5 2 6 7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	6 4	3 1
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	6 4	3 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 6 4	- 3 1
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 3 5 0	- 5 4 6 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 3 5 0	- 5 4 6 4

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. septembru 2016

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK III s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 3. augusta 2015 a do Obchodného registra bola zapísaná 26. augusta 2015. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I.v Bratislave, oddiel: Sro, vložka č.: 105962/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Spoločnosť zatiaľ nezačala naplno rozvíjať svoju plánovanú činnosť, ktorou je poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23. mája 2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. septembru 2016 je zostavená ako priebežná 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 1. januára 2016 do 30. septembra 2016.

5. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu s názvom HB REAVIS, ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje HB REAVIS Holding Sàrl so sídlom 6 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 30.09.2016	Stav k 30.09.2015
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 30.09.2016	Stav k 30.09.2015
Konatelia:	Zdenko Kučera Marián Herman Peter Pecník	Zdenko Kučera
Dozorná rada:	Peter Vážan Peter Andrašina Eva Petrydesová	NA

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 30. septembru 2016 a k 30. septembru 2015:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HB REAVIS GROUP B.V., Holandsko	5 000	100%	100%	0
Spolu	5 000	100%	100%	0

Zmeny v štruktúre spoločníkov Spoločnosti v priebehu roka 2016:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov		Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
Spoločník, akcionár	Dátum zmeny	absolútne	v %		
Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	5.4.2016	-5 000	-100%	-100%	0
HB REAVIS GROUP B.V., Holandsko	5.4.2016	5 000	100%	100%	0
Spolu	x	0	0%	0%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

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

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 nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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, 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.

e) Pohľadávky

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

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 nevyužité 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 vyrovnať 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 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) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

q) Oprava chýb minulých období

V roku 2016 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 11.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 30. septembru 2016:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	5 001	0	5 001
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0

Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	5 001	0	5 001
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	5 001	0	5 001

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0

Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 01.01.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.09.2016
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<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>
Krátkodobé rezervy, z toho:	170	0	170	0	0
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>170</i>	<i>0</i>	<i>170</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
rezerva na účtovnú závierku	170	0	170	0	0
Rezervy spolu	0	0	170	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 26.8.2015	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.09.2015
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<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>
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezervy spolu	0	0	0	0	0

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2016	2015
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	0	0

NÁKLADY

2. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2016	2015
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	239	0
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>199</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	199	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>40</i>	<i>0</i>
ekonomické služby	34	0
ostatné služby	6	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	64	13
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>64</i>	<i>13</i>
bankové poplatky	64	13

3. Dane

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

Názov položky	2016			2015		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-350			-179		
teoretická daň		-77	22%		-39	22%
Daňovo neuznané náklady	0	0		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	

Zmena sadzby dane	0	0	0	0
Iné	0	0	0	0
Spolu	-77	22%	-39	22,00%
Splatná daň z príjmov	0		0	
Odložená daň z príjmov	0		0	
Celková daň z príjmov	0		0	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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

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

Po 30. septembri 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2016.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2016	2015
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	34	170
	Spriaznená osoba	Stav k 30.09.2016	Stav k 30.09.2015
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	5 001	0

1. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 01.01.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.09.2016
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	100 000	0	0	100 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-5 464	-5 464
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 464	-350	0	5 464	-350
Vlastné imanie spolu	-464	99 650	0	0	99 186

Položka vlastného imania	Stav k 26.8.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 30.09.2015
Základné imanie	0	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-179	0	0	-179
Vlastné imanie spolu	0	-179	0	0	4 821

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2015

Účtovná strata za rok 2015 vo výške 5 464 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- Preúčtovaná na účet neuhradenej straty minulých rokov.

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2016

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2016 nasledovne:

- Preúčtovať na účet neuhradenej straty minulých rokov

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	30.9.2016	30.9.2015
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-350	-179
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
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	-170	0
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
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-520	-179
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-96	0
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-616	-179

Názov položky	30.9.2016	30.9.2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-616	-179
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
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-616	-179
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	100 000	5 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	100 000	5 000
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	99 384	4 821
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4 803	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	104 187	4 821

PRÍLOHA 3

**AUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA RUČITEĽA ZA ROK KONČIACI
31. DECEMBRA 2015 VRÁTANE AUDÍTORskej SPRÁVY VYPRACOVANÁ PODĽA IFRS**

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2015**



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 2015, and the consolidated statement of profit or loss and other 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, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, 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. and its subsidiaries as of 31 December 2015, and of their consolidated financial performance and their consolidated 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, 31 March 2016

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Isabelle Dauvergne'.

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 sa skladá z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2015 a konsolidovaných výkazov ziskov a strát a ostatných súhrnných ziskov, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, 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 na 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 nepresností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účel 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 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 2015 a výsledok ich hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, 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 upravenou finančnou závierkou.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

Luxemburg, 31.marca 2016

Zastúpený

Isabelle Dauvergne

Obsah

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2015 A ZA ROK UKONČENÝ K TOMUTO DÁTUMU

Konsolidovaná súvaha	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti	7
2	Súhrn významných účtovných zásad a metód	8
3	Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov	21
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	22
5	Nové účtovné štandardy	22
6	Segmentálna analýza	24
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami	31
8	Dlhodobý hmotný majetok	32
9	Investície do nehnuteľností	33
10	Spoločné podniky	34
11	Pohľadávky, úvery a pôžičky	34
12	Ostatný dlhodobý majetok	34
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	35
14	Dlhodobý majetok držaný na predaj	37
15	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	37
16	Základné imanie	39
17	Úvery a pôžičky	40
18	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	41
19	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	41
20	Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	42
21	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	42
22	Zamestnanecké požitky	42
23	Prevádzkové výnosy a náklady	43
24	Predaje dcérskych spoločností	44
25	Daň z príjmov	45
26	Kurzové zisky (+) / straty (-)	46
27	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká	46
28	Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku	46
29	Riadenie finančného rizika	46
30	Riadenie kapitálu	50
31	Odhad reálnej hodnoty	51
32	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia	54
33	Konsolidované štruktúrované subjekty	55
34	Udalosti po súvahovom dni	55

v mil. EUR

Pozn. 31. december 2015 31. december 2014

AKTÍVA**Dlhodobé aktíva**

Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	570,3	725,0
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	853,4	634,3
Investície do spoločných podnikov	10	48,4	14,8
Dlhodobý hmotný majetok	8	11,3	29,6
Dlhodobý nehmotný majetok		0,4	1,3

Pohľadávky a úvery	7, 11	13,5	16,7
Odložená daňová pohľadávka	25	6,9	12,7
Ostatné dlhodobé aktíva	12	5,1	2,0

Dlhodobé aktíva spolu **1 509,3** **1 436,4**

Obežné aktíva

Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj 14 **430,9** **171,1**

Zásoby		0,4	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	48,4	41,3
Ostatný majetok		2,5	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	97,8	151,0
		149,1	198,6

Obežné aktíva spolu **580,0** **369,7**

AKTÍVA SPOLU **2 089,3** **1 806,1**

VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu) 16 - -

Emisné ážio	16	581,3	637,9
Nerozdelený zisk minulých období		521,0	284,7
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	-
Rezerva z kurzových rozdielov	0	-6,4	-7,8

Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti 1 099,7 914,8
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach 24 0,6 18,6

VLASTNÉ IMANIE SPOLU **1 100,3** **933,4**

ZÁVÄZKY**Dlhodobé záväzky**

Úvery a pôžičky	7, 17	486,0	499,7
Odložený daňový záväzok	25	88,5	44,2

Ostatné záväzky 7, 18 11,8 12,9

Dlhodobé záväzky spolu **586,3** **556,8**

Krátkodobé záväzky

Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj 14 **254,3** **153,4**

Úvery a pôžičky	7, 17	57,2	44,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 18	70,3	99,5
Výnosy budúcich období	18	12,2	9,7
Splatná daň z príjmov		8,7	8,9

148,4 **162,5**

Krátkodobé záväzky spolu	402,7	315,9
ZÁVÄZKY SPOLU	989,0	872,7
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 089,3	1 806,1

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola 31. marca 2016 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. členmi jej predstavenstva. Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Michaël Watrin
Manažér A

Fabrice Mas
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

v mil. EUR	Pozn.	2015	2014
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	19	67,5	72,1
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20	-22,9	-25,5
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		44,6	46,6
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	263,2	108,6
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	12,4	0,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností	24	13,6	5,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	10	1,1	-
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	13,4	13,7
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 23	4,0	4,7
Výnosy zo stavebných zákaziek		37,2	7,0
Stavebné služby		-31,8	-6,8
Zamestnanecké požitky	7, 22	-24,5	-18,9
Náklady na pohonné hmoty		-2,4	-2,7
Odpisy a amortizácia		-3,4	-3,8
Ostatné prevádzkové náklady	23	-24,9	-22,3
Prevádzkový zisk		302,5	132,6
Výnosové úroky	7	1,2	1,1
Nákladové úroky		-23,6	-20,7
Kurzové zisky (+) / straty (-), netto	26	5,0	-7,8
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	24	5,3	-
Ostatné finančné výnosy		2,2	0,5
Ostatné finančné náklady		-5,1	-5,5
Finančné náklady netto		-15,0	-32,4
Zisk pred zdanením		287,5	100,2
Splatná daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	25	-0,1	2,1
Odložená daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	25	-48,0	-14,1
Daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)		-48,1	-12,0
Čistý zisk za rok		239,4	88,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	0	1,4	0,9
Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:			
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností		3,8	-
Celkový súhrnný zisk za rok		244,6	89,1

Čistý zisk pripadajúci na:

- vlastníkov Spoločnosti	239,4	87,9
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	0,3

Zisk za rok**239,4 88,2****Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:**

- vlastníkov Spoločnosti	244,6	88,8
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	0,3

Celkový súhrnný zisk za rok**244,6 89,1**

Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti

<i>v mil. EUR</i>		Základné imanie Pozn. (Pozn. 16)	Emisné ážio (Pozn.16)	Nerozde- lený zisk minulých období	Rezerva z kurzo- vých rozdielov	Oceňo- vacie rozdiely	Spolu	Podiel vlastníkov nekontrol- ných podielov	Vlastné imanie spolu
Stav k 1. januáru 2014		-	651,2	196,8	-8,7	-	839,3	18,3	857,6
Zisk za rok		-	-	87,9	-	-	87,9	0,3	88,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	0,9	-	0,9	-	0,9
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	87,9	0,9	-	88,8	0,3	89,1
Rozdelenie vlastníkom	16	-	-13,3	-	-	-	-13,3	-	-13,3
Stav k 31. decembru 2014		-	637,9	284,7	-7,8	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za rok		-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	24	-	-	-	-	-	-	-18,0	-18,0
Rozdelenie vlastníkom	16	-	-56,6	-2,7	-	-	-59,3	-	-59,3
Ostatné		-	-	-0,4	-	-	-0,4	-	-0,4
Stav k 31. decembru 2015		-	581,3	521,0	-6,4	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3

v mil. EUR	Pozn.	2015	2014
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		287,5	100,2
Úpravy o:			
Odpisy a amortizáciu	8	4,4	4,9
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	-263,2	-108,6
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	24	-13,6	-5,6
Zisk z predaja spoločných podnikov		-1,1	-
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov		-12,4	-
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie		-5,3	-
Výnosové úroky		-1,2	-1,1
Nákladové úroky		23,6	20,7
Nerealizované kurzové zisky (-)/straty (+)	26	-4,9	7,3
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		13,8	17,8
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie (+) / Zvýšenie (-) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		-22,9	-2,3
Zvýšenie (+) / Zníženie (-) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		15,8	21,1
Zvýšenie (+) / Zníženie (-) splatných daní		-0,2	-1,6
Peňažné toky z prevádzky		6,5	35,0
Zaplatené úroky		-16,9	-17,5
Prijaté úroky		1,2	1,1
Zaplatená daň z príjmov		-0,2	-0,6
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		-9,4	18,0
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	-10,5	-8,0
Nákup investícií do nehnuteľností		-40,0	-56,7
Investície do spoločných podnikov		-21,6	-12,9
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		-193,9	-109,7
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností		1,1	5,0
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	24	63,2	50,5
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	24	-21,6	-
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	24	72,0	-
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej vlastníkom	24	10,0	-
Prijatý preddavok za predaj dcérskych spoločností		-	32,5
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	24	-80,4	-
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami		5,3	-
Viazané peňažné prostriedky		2,4	-2,8
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		-214,0	-102,1
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		431,9	274,8
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		-151,9	-74,1
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán	24	-35,1	-
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	16	-59,0	-13,8
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		185,9	186,9
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		-37,5	102,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	15	151,0	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		113,5	151,0
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:			
- viazané peňažné prostriedky	15	1,9	4,3
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	14	-17,6	-4,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu roka	15	97,8	151,0

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zhotovená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) platnými v Európskej únii (EÚ) za obdobie ukončené 31. decembra 2015 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxembourg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre priamou materskou spoločnosťou Skupiny.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. V roku 2015 Skupina otvorila Metronom Business Center v Prahe (Česká republika), Business Centrum Postepu vo Varšave v Poľsku tiež v roku 2015 a Twin City Business Centre (blok A) v Bratislave v Slovenskej republike tiež v r. 2015, v roku 2014 River Garden Office II/III v Prahe (Česká republika), Gdanski Business Center I vo Varšave, Poľsko v roku 2014, Vaci Corner Offices v Budapešti (Maďarsko) v r. 2014, Konstruktorska Business Center vo Varšave (Poľsko) v r. 2013 a Forum Business Center v Bratislave (Slovensko) tiež v r. 2013. Čo sa týka akvizíčných činností, Skupina v roku 2015 kúpila pozemky Burakowska vo Varšave a úspešne završila kúpu pozemkov v časti Vaci v Budapešti (Maďarsko). S cieľom diverzifikácie do iných trhov, Skupina v roku 2014 kúpila kancelársky projekt na ulici Farrington v Londýne, VB, projekt, ktorého cieľom je rekonštrukcia v centrálnej časti Londýna a rok predtým začala práce na inom kancelárskom projekte v Londýnskom City na ulici King William 33 (Projekt 33 Central). K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na projekte 33 Central a projekte na adrese 20 Farringdon Street (obidva projekty sa realizujú v Londýne, Veľká Británia), ďalej na projektoch Aupark Hradec Králové (Česká republika), Gdanski Business Center II (blok D) a West Station BC I-II, obidva projekty vo Varšave, Poľsko, a projekte Twin City v Bratislave, bloky B a C. V decembri 2015 boli ukončené práce na projekte Gdanski Business Center II (blok C). Skupina prevádzkuje niekoľko logistických/priemyselných parkov na okraji Bratislavy a na východnom Slovensku a dva priemyselné parky v Českej republike – Lovosice (dokončený v roku 2010) a Mošnov (čiastočne dokončený v roku 2011).

Štruktúra realitných fondov fondov HB Reavis. HB Reavis Real Estate SICAV - SIF ("Fond") je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť s ručením obmedzeným do výšky základného imania (société en commandite par actions or S.C.A.) v súlade so zákonmi Luxemburska, a je zapísaný ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom (société d'investissement à capital variable) v súlade so zákonom z 13. februára 2007, v znení neskorších predpisov týkajúcich sa špecializovaných investičných fondov (zákon z roku 2007) a zákonom z 10. augusta 1915 (zákon z roku 1915) týkajúci sa obchodných spoločností. Okrem toho sa riadi osobitnými predpismi pre riadenie a správu majetku. Fond bol zriadený 25. mája 2011 a je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska pod číslom R.C.S. Luxembourg B 161180. Okrem toho Fond spadá do rámca zákona o Alternatívnych investičných fondoch z 12. júla 2013 ("Zákon AIFM") a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond ("AIF"). V roku 2011 Skupina spustila činnosť svojho prvého podfonde HB Reavis CE REIF (ďalej "Podfond A" alebo "CE REIF"). Druhý podfond, HB Reavis Global REIF (ďalej "Podfond B" alebo "Global REIF") začal činnosť 15. septembra 2015. Fond spravuje HB Reavis Investment Management S.à r.l. ("Správcovská spoločnosť") na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à r.l., je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembursko.

Podfond CE REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať do komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podfonde predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu administratívnych priestorov kvalifikujú tak hlavné mesto, ako aj regionálne mestá. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF 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 strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Podfond Global REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v krajinách EÚ a Turecku. Počiatočné portfólio Podfonde sa sústreďí na investície do nehnuteľností výhradne na Slovensku. Investície do administratívnych priestorov sa budú realizovať najmä v administratívnych zónach v hlavných a regionálnych mestách Európskej únie a Turecka avšak bez obmedzenia na špecifické lokality. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať tak v hlavných ako aj regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka. Investície do logistických centier sa obmedzia na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ a Turecku. Čo sa týka "hlavných" investícií, Global REIF podfond 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 strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Global REIF podfond sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

V rámci projektu Twin City plánuje Skupina prestavbu obstaranej autobusovej stanice v Bratislave, Slovenská republika.

Skupina tiež v obmedzenej miere realizuje stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny je zohľadnená aj v plánoch peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 29. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú detailnejšie uvedené v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo Spoločnosti a miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Skupina má kancelárie v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti a Londýne a Istanbule.

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 účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva platnými v EÚ („IFRS v znení prijatom v EÚ“). Skupina aplikuje všetky IFRS štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo - International Accounting Standards Board (ďalej len "IASB"), ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2015.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Na základe svojho rozhodnutia Skupina prezentuje jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

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, pretože to 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 v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností, finančného majetku k dispozícii na predaj (pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku, Poznámka č. 13), finančných derivátov a ostatných finančných nástrojov určených na obchodovanie, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. 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 vhodné. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru aplikovania úsudku alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modely založené na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, u ktorých nie sú verejne k dispozícii trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (pozri Poznámku č. 31).

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka.

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú. Individuálne účtovné závierky konsolidovaných účtovných jednotiek sa zostavujú na konsolidovanej báze, ak tieto majú dcérske spoločnosti.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti a iné účtovné jednotky (vrátane účelových spoločností), v ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) je oprávnená riadiť príslušné činnosti týchto spoločností, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy plynúce z jej vzťahu s danou spoločnosťou a (iii) má možnosť využiť svoje právomoci na to, aby ovplyvnila výšku svojich výnosov ako investora. Pri posudzovaní, či Skupina ovláda iný subjekt, sa berie do úvahy existencia a účinok podstatných práv, vrátane potenciálnych podstatných hlasovacích práv. Termínom „podstatné právo“ sa označuje právo dávajúce jeho držiteľovi praktickú schopnosť toto právo uplatniť pri rozhodovaní o relevantných činnostiach tohto subjektu. Skupina môže ovládať takýto subjekt aj v prípade, že vlastní menej než polovicu hlasovacích práv. V takomto prípade Skupina posudzuje rozsah svojich hlasovacích práv so zreteľom na rozsah a rozdelenie hlasovacích práv medzi ostatnými držiteľmi a na základe tohto posúdenia určuje, či daný subjekt ovláda de facto. Ochranné práva ostatných investorov, napríklad práva týkajúce sa zásadných zmien činnosti subjektov alebo práva, ktoré platia len za výnimočných okolností, nebránia Skupine kontrolovať daný subjekt. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom ukončenia kontroly.

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2015	31. december 2014
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Parent Company)	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	100	100
6	TRITRI House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
7	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
8	GBC A S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
9	Gdanski A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
10	GBC B S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
11	Gdanski B SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
12	EIGHT House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
13	SIXTYFIVE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
14	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
15	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
16	P14 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
17	Postepu 14 SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
18	HB REAVIS GROUP B.V. (Predecessor Holding Company)	EUR	Holandsko	100	100
19	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
20	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
21	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
22	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
23	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
24	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
25	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
26	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
27	HB Reavis UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
28	HB Reavis Construction UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
29	33 CENTRAL LIMITED ¹	GBP	UK	100	-
30	HBR FM LTD ¹	GBP	UK	100	-
31	HBR Capital Investment LP ¹	GBP	UK	100	-
32	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
33	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
34	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi ¹	TRY	Turecko	100	-
35	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
36	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
37	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
38	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
39	Váci Corner Offices Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
40	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
41	HB Reavis Project 2 Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
42	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
43	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
44	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
45	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
46	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
47	HB RE, s.r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
48	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
49	BUS TRANSPORT s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
50	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
51	AUPARK Košice SC, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2015	31. december 2014
52	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
53	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
54	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
55	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
56	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
57	AUPARK Tower Košice, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
58	AUPARK Trenčín, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
59	HBR SFA, s. r. o. (until 4.12.2014 as CBC III, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
60	CBC IV, s. r. o. ³	EUR	Slovensko	-	100
61	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
62	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
63	UNI - CC a. s. (until 29.8.2015 as UNI - CC s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
64	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
66	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
67	Logistické Centrum Svätý Jur a. s. (until 15.7.2015 as Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
68	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
69	Logistické centrum Malý Šariš a. s. (until 8.9.2015 as Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
70	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
71	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
72	FORUM BC I s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
73	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
77	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	INLOGIS VI s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
79	INLOGIS LCR a. s. ³	EUR	Slovensko	100	100
80	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
82	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
83	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
84	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
88	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
89	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
90	Slovak lines, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	56
91	Slovak lines Express, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	56
92	Slovak lines Opravy, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	56
93	Slovak lines Služby, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	56
94	HB REAVIS Finance SK s. r. o. (until 12.6.2014 as Twin City I s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
95	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
98	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. (until 17.2.2015 as Twin City VI s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
100	Twin Capital s. r. o. (until 10.12.2014 as Twin City VII s.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
101	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
103	ALISTON Finance I s. r. o. (until 25.6.2014 as ALISTON III s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
104	ALISTON Finance II s.r.o. (until 25.6.2014 as ALISTON IV s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
105	ALISTON Finance III s. r. o. (until 24.9.2015 as ALISTON VI s. r. o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
106	ALISTON II s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
107	HoldCo I a. s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
108	HoldCo II a.s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
109	Tower Nivy a. s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
110	TC Nivy a. s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
111	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
112	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2015	31. december 2014
113	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
114	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
115	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
116	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
117	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
118	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
119	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
120	Riga Office East s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
121	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
122	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
123	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
124	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
125	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
126	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
127	MALVIS s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
128	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
129	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
130	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
131	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
132	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
133	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
134	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
135	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
136	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
137	Combar, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
138	Phibell s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
139	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
140	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
141	KELOM s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
142	ITAPE s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
143	GALIM s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
144	HB Reavis Finance CZ, s.r.o. (until 31.7.2015 as LUCASE s.r.o.) ¹	CZK	Česká rep.	100	-
145	RECLUN s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
146	HB Reavis Poland Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
147	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
148	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
149	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
150	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
151	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
152	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
153	PSD Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
154	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
155	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
156	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
157	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
158	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
159	GBC A POLCOM INVESTMENT XXI Sp. z o.o. (former POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.) ⁴	PLN	Polsko	100	100
160	GBC B POLCOM INVESTMENT XXII Sp. z o.o. (former POLCOM INVESTMENT IX Sp. z o.o.) ⁴	PLN	Polsko	100	100
161	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
162	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
163	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
164	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
165	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
166	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
167	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
168	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
169	Polcom Investment XX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
170	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
171	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
172	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	PLN	Polsko	100	100
173	HB Reavis JV Spółka Akcyjna ¹	PLN	Polsko	100	-
174	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-
175	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2015	31. december 2014
176	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
177	Polcom Investment XXVI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
178	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
179	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
Joint ventures					
180	PHVH SOLUTIONS, s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	50
181	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
182	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
183	Hotel Šachtická, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	50
184	Šachtický, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	50
185	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o. ⁵	PLN	Poľsko	71	51
187	WEST STATION INVESTMENT 2 Sp. z o. o. (former Polcom Investment XVII Sp. z o.o.) ⁵	PLN	Poľsko	72	100

¹ Spoločnosti, ktoré Skupina založila/nadobudla v roku 2015² Spoločnosti, ktoré Skupina predala v roku 2015 (ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 24)³ Spoločnosti, ktoré sa v roku 2015 zlúčili s INLOGIS LCR a. s.⁴ Spoločnosti, ktoré sa stali súčasťou podštruktúry FIZ (spoločnosť pod číslom 172)⁵ Spoločnosť bola v roku 2015 premenovaná⁶ HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglicku a Walese pod číslom 08493236 a 08917100 si uplatňujú výnimku z požiadaviek, ktoré ukladá Zákon o spoločnostiach z roku 2006 ("Zákon") týkajúci sa auditu ročnej účtovnej závierky v Časti 479A.

Spoločnosti pod por. č. 3 a 4 a 53, 54, 63, 67, 69 a 82 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (Podfond CE REIF) založenej v roku 2011, a spoločnosti pod por. č. 14 a 15 a 107 a 108 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (Global REIF podfond) založeného v roku 2015

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskych spoločností predstavujúcich podnik sa uplatňuje akvizičná metóda účtovania podnikových kombinácií, s výnimkou podnikov získaných od subjektov pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia výnosu pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre podielnikov alebo účastníkov. Podnik vo všeobecnosti pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak je súčasťou prevodu súboru činností a majetku goodwill, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

Kúpna cena za nadobúdaný subjekt predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých či nadobudnutých záväzkov, vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov vyplývajúcich z podmienených úhrad; nezahŕňa však náklady súvisiace s akvizíciou, napríklad náklady na poradenské a právne služby, ocenenie a iné odborné služby. Transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s vydaním nástrojov vlastného imania sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady v súvislosti s emitovaním dlhových nástrojov sa odpočítajú od ich účtovnej hodnoty a všetky ostatné náklady, ktoré vznikli v dôsledku akvizície sa zaúčtujú do nákladov. Obstaraný identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu získania kontroly, bez ohľadu na rozsah podielu menšinových vlastníkov.

Goodwill sa stanovuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu iných vlastníkov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v držbe bezprostredne pred dátumom akvizície. Prípadný záporný výsledok („záporný goodwill“) sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, keď vedenie posúdi, či identifikovalo všetok nadobúdaný majetok a všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky a preverí primeranosť ich ocenenia.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá sa viaže na podiely, ktoré nie sú ani v priamom ani v nepriamom vlastníctve Skupiny. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina oceňuje nekontrolný podiel predstavujúci súčasný vlastnícky podiel a oprávňuje jeho vlastníka na pomerný podiel z čistého majetku v prípade likvidácie, samostatne pre každú transakciu, buď (a) reálnou hodnotou, alebo (b) pomerným podielom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu, ktorý zodpovedá nekontrolnému podielu. Nekontrolné podiely, ktoré nepredstavujú súčasné vlastnícke podiely sa vykazujú v reálnej hodnote.

Vnútrogrupinové transakcie, zostatky a nerealizované výnosy z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú v prípade, že sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy zodpovedajúce účtovným postupom Skupiny.

Akvizícia dcérskych spoločností vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa považujú za akvizície majetku a nie za podnikové kombinácie. Skupina alokuje obstarávaciu cenu jednotlivým identifikovateľným položkám majetku a jednotlivým záväzkom v pomere podľa ich reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách nevzniká goodwill.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

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 zostavuje tak, ako keby bola daná účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa daná konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou, sa uvedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku, do ktorej boli konsolidované IFRS finančné informácie danej dcérskej spoločnosti. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločné podnikanie. Investície do spoločného podnikania sa klasifikujú buď ako spoločné operácie alebo ako spoločné podniky, podľa zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť vyhodnotila povahu svojho spoločného podnikania a považuje ho za spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V rámci metódy podielu na vlastnom imaní sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne sa upravujú o podiel Skupiny na ziskoch alebo stratách a pohyboch v ostatných súhrnných ziskoch, ktoré nastali po akvizícii. Keď podiel Skupiny na stratách spoločného podniku dosiahne alebo prevýši hodnoty jej podielu v tomto spoločnom podniku (kam patria akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločného podniku), Skupina už nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej voči spoločnému podniku nevznikli záväzky alebo pokiaľ v jeho prospech neuhradila nejakú platbu.

Nerealizované výnosy z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v rozsahu zodpovedajúcom podielom Skupiny v spoločných podnikoch. Takisto sú eliminované aj straty, s výnimkou prípadov, kedy transakcia indikuje znehodnotenie prevádzaného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v nevyhnutných prípadoch upravené tak, aby zodpovedali účtovným postupom používaným v Skupine.

Predaj dcérskych spoločností alebo spoločných podnikov. Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, preceňuje sa akýkoľvek zostávajúci podiel na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Pre účely následného zaúčtovania zostávajúceho podielu ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do zisku alebo straty.

V prípade, že vlastnícky podiel v spoločnom podniku sa zníži, ale spoločnú kontrolu si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa prevedie len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

Kúpa podielov nekontrolujúcich vlastníkov dcérskych spoločností. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpou cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

2.3. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

Funkčná mena a mena prezentácie. Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou pre všetky spoločnosti v Skupine je ich 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 vyrovnania takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

Majetok a záväzky nepeňažného charakteru účtované v reálnej hodnote, vrátane nehnuteľností a investícií do akcií a obchodných podielov sa prepočítajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenného kurzu na nepeňažné položky vykazované v reálnej hodnote v cudzej mene sa vykazujú ako zisk alebo strata reálnej hodnoty.

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.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet (pokračovanie)

Pôžičky medzi subjektmi v Skupine a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. V prípade pôžičky medzi subjektmi v Skupine s odlišnými funkčnými menami však nie je možné kurzové zisky a straty úplne eliminovať, takže sa účtujú v konsolidovanom zisku alebo strate, ak nejde o pôžičku, ktorej splatenie sa neočakáva v dohľadnej dobe, a preto predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takomto prípade sa kurzový zisk alebo strata vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty, ktoré vznikli pri akvizícii zahraničnej spoločnosti sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov 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, ak je to vhodné, 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 zisku alebo straty v účtovnom období, v ktorom boli vynaložené.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, keď je tento majetok k dispozícii na používanie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Každá zložka akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorej výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priradzuje pomernú časť sumy pôvodne vykazanej ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným zložkám a každá takáto zložka sa 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 osobné automobily Skupiny. Táto skupina majetku tiež obsahovala flotilu autobusov konsolidovaného podniku verejnej dopravy, až do doby predaja tejto dcérskej účtovnej jednotky v roku 2015.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Reziduálna hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena v súčasnosti, znížená o odhadované náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Reziduálna hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca jeho životnosti.

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 č. 0).

Majetok, ktorý je zlikvidovaný alebo inak 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 v prevádzkovom zisku.

2 Súhrn významných 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 nedokončené investície určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, 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 operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacia cena zahŕňa 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 investícií vo výstavbe pre budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola získaná za predaj nehnuteľnosti alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných trhových podmienok k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z trhových cien na aktívnych trhoch, ktoré sú prípadne upravené s ohľadom na rozdiely v charaktere, lokalite alebo stave konkrétneho majetku. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina uplatňuje alternatívne metódy ocenenia, napríklad aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Správy z ocenenia k dátumu súvahy vypracovávajú nezávislí znalci s uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a spadajúcich do podobnej kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sú predmetom prestavby pre ich ďalšie použitie ako investície do nehnuteľností, alebo ktorých trh sa stal menej aktívny, sa ďalej vykazujú v reálnej hodnote.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájomov a predpoklady príjmov z prenájomov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzok, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných nákladov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky 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 technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce úžitky z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti z dôvodu zmeny jej použitia, vykáže sa akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku a zároveň v kumulatívnej hodnote ako rezerva z precenenia vo vlastnom imaní a to až do doby predaja majetku, kedy sa rezerva z precenenia preklasifikuje do nerozdeleného zisku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti začne využívať 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 investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásoby bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako „využívané alebo voľné“ alebo ako „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 skolaudované. 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 významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Vid' Poznámku č. 2.2 ohľadne postupov účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä externe obstarané licencie na počítačový software. Okrem toho, až do predaja dcérskej spoločnosti zameranej na oblasť verejnej dopravy v roku 2015, nehmotný majetok zahŕňal aj licenciu na verejnú dopravu.

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 z poklesu hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy nadobudnutá na základe podnikovej kombinácie	10 rokov

Nehmotný majetok sa začne odpisovať 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 reziduálnou 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.

Reziduálna 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 reziduálna 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 návrhu a testovaniu identifikovateľných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa vykazujú ako nehmotné aktívum, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- je technicky možné softvérový produkt dokončiť tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer softvérový produkt dokončiť za účelom jeho používania alebo predaja,
- existuje možnosť softvérový produkt používať alebo predajť,
- je možné preukázať, že softvérový produkt bude generovať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky,
- sú k dispozícii zodpovedajúce technické, finančné a iné zdroje na dokončenie vývoja, ako aj použitia alebo predaja; a
- výdavky súvisiace s vývojom softvérového produktu je možné spoľahlivo odhadnúť.

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 aktivované do majetku.

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Goodwill 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 poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje 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 potrebné opravné položky rozpustiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančné nástroje. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaradí finančné aktíva do kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocenení reálnou hodnotou plus, a v prípade investícií, ktoré nie sú oceňované v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, priamo priraditeľné transakčné náklady.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

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 konsolidovanej súvahe v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k poklesu hodnoty. Deriváty a investície na obchodovanie sa na konci každého účtovného obdobia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny hodnoty sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok. Finančný majetok k dispozícii na predaj sa oceňuje reálnou hodnotou a zisk alebo strata z precenenia, ktorú predstavuje rozdiel medzi umorovanou hodnotou a reálnou hodnotou, sa vykazuje v ostatnom súhrnnom zisku až do doby jeho odúčtovania alebo znehodnotenia. Úrokové výnosy z finančného majetku k dispozícii na predaj zahŕňajú vplyv zmien odhadov peňažných tokov pohľadávok s podielom na hospodárskom výsledku, a preto boli zmeny reálnej hodnoty vykázané v ostatnom súhrnnom zisku nevýznamné.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysokolikvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vykazuje znaky poklesu hodnoty. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napríklad, ak sa dlžník nachádza vo významných finančných ťažkostiach, došlo k porušeniu zmluvy alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na pokles hodnoty. Suma straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje do ostatných prevádzkových nákladov.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku 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. Znehodnotenú dlžnú sumu sa odúčtuje, ak sú vyhodnotenú ako nevymožiteľné. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prísúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok 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 transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou 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 umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje, keďže dopad by bol nevýznamný.

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 výnos z prenájmu. Doba trvania leasingu je nevypovedateľné 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 konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19. Depozity nájomcu zabezpečujúce leasingové platby sa vykazujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (Poznámka č. 2.8)

V prípade, že Skupina je s nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, celkové leasingové splátky sa vykazujú rovnomerne v nákladoch počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný leasing.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.9. Leasing (pokračovanie)**

Finančný leasing a podiely v nehnuteľnostiach 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 svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho leasingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok, podľa toho, ktorá je nižšia. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných nákladov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou 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, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa s vplyvom na zisk alebo stratu 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 súvahovej záväzkovej metódy a v prípade neumorenej straty minulých období a v prípade 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 vykázaní 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 nerozdelené straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že bude po ich využití realizovaná predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykázanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bude transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových vplyvov súvisiacich s predajom nehnuteľnosti.

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 splatné daňové pohľadávky so splatnými 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 netto.

2.11. Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac ako 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 dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zákazková výroba

Skupina bežne vykonáva zákazkovú výrobu. Náklady na zákazku sa vykazujú v období, 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 je možné výsledok zo zákazkovej výroby spoľahlivo odhadnúť, 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 objednanej zákazke, nároky z dodatočných nákladov a doplatky, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.12. Zákazková výroba (pokračovanie)

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 každý projekt.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté zo stanovenia stupňa rozpracovanosti.

Skupina prezentuje ako aktívum brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch, pri ktorých vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) prevyšuje priebežnú fakturáciu. Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje ako záväzok brutto sumu splatnú zákazníkovi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty).

2.13. Základné imanie a emisné ážio

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako zníženie príjmu z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú príjem a pohľadávka z emisie akcií prevyšuje nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.14. Dividendy a iné rozdelenia vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata schválená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni avšak pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie.

2.15. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vyazuje v nákladoch použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. 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 súvahovom dni.

2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú zaúčtované, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia umorovanou 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 je možné spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím diskontnej 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 je takmer isté, 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 pravdepodobne platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vyazuje Skupina ako záväzok.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.18. Neisté daňové pozície (pokračovanie)**

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdov v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a nepriame dane sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

2.19. Vykazovanie výnosov

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného a v prípade indexovaného nájomného alebo postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vykazuje ako dlhodobé aktívum alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nezapočítava aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľnosti nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho leasingu, pretože toto sa vykazuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch 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 náklady, ktoré majú kompenzovať. Viď Poznámku č. 23.

Výnosové úroky sa vykazujú časovo rozlíšené, 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 účtované ako záväzok v roku, v ktorom si ich zamestnanci Skupiny odpracovali.

Určití členovia vrcholového vedenia sú oprávnení nadobudnúť od akcionárov platby odvodené od účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov a nie záväzok Skupiny, a výška záväzku nie je naviazaná na cenu akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady.

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, odpismi flotily autobusov, 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. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vykázané ako náklady v období, v ktorom vznikli (v súlade s akruálnym princípom).

2.23. Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny majetku, ktoré môžu obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok, sú v súvahe vykázané ako dlhodobý majetok držaný na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude realizovať predovšetkým predajom, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, do dvanástich mesiacov od konca účtovného obdobia. Majetok sa preklasifikuje, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) majetok je k dispozícii k okamžitému predaju vo svojom súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo predaj a iniciovalo aktívny plán zameraný na nájdenie kupujúceho; (c) majetok aktívne ponúkaný na predaj za primeranú cenu; (d) predaj majetku sa očakáva v priebehu jedného roka a (e) nie je pravdepodobné, že plán predaja vykáže podstatné zmeny alebo bude zrušený. Dlhodobý majetok a skupiny majetku vykazované v súvahe bežného obdobia ako dlhodobý majetok držaný na predaj nie sú v súvahe za minulé obdobie preklasifikované ani nie sú inak vykázané, aby odrážali klasifikáciu majetku na konci bežného účtovného obdobia.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.23. Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj (pokračovanie)**

Skupina majetku na odúčtovanie je majetková skupina, ktorá môže obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok a je určená na prevod (formou predaja alebo inak) spoločne ako skupina v rámci jedinej transakcie spolu so všetkými záväzkami týkajúcimi sa majetku, ktorý bude v rámci transakcie prevedený. Dlhodobý majetok je majetok obsahujúci čiastky, pri ktorých sa očakáva, že budú získané alebo inkasované za viac než dvanásť mesiacov od konca účtovného obdobia. Ak sa vyžaduje reklasifikácia, podlieha jej tak dlhodobá ako aj krátkodobá časť daného aktíva. Skupiny majetku držané na predaj sa oceňujú buď účtovnou hodnotou alebo reálnou hodnotou, od ktorej sa odpočítajú náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami majetku držaného na predaj, ktoré budú prevedené v rámci transakcie predaja, sa reklasifikujú a v súvahe vykážu samostatne.

2.24. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokovanie zdrojov a hodnotenie výkonnosti prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina identifikovala predstavenstvo Spoločnosti ako najvyšší orgán rozhodovania.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady, ktoré sa priebežne prehodnocujú, sa opierajú o skúsenosti vedenia a iné faktory, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód uplatňuje vedenie svoj úsudok aj v iných situáciách ako sú účtovné odhady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané konsolidovanej účtovnej závierke, a odhady, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Reálnu hodnotu 99,6 % investícií do nehnuteľností (31. december 2014: 96 %) odhadla Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje metódou kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhadne z očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čisté výnosy generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktoré sa kapitalizujú, aby sa stanovila hodnota oceňovanej nehnuteľnosti. Primárne predpoklady, z ktorých sa vychádza pri odhade reálnej hodnoty, sa týkajú: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne marže stavebného investora. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v bode 31 poznámok.

Základné prijaté predpoklady a dopad akceptovateľných potenciálnych zmien v týchto predpokladoch na celkové ocenenie sú nasledujúce:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe skutočného zmluvného nájomného a trhového nájomného podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úrovne nájomného zvýšili, resp. znížili o 10 %, zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 57,1 mil. EUR (31. december 2014: 72,5 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 4,50 % do 8,70 %, resp. v priemere 6,44 (31. december 2014: 4,75 % až 9,00 %, resp. v priemere 6,90%). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností vyššia o 65,8 mil. EUR, resp. o 71,1 mil. EUR nižšia (31. december 2014: o 45,2 mil. EUR vyššia, resp. o 48,6 mil. EUR nižšia).

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov treba urobiť významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. Keď je výsledná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú vyčíslené rozdiely dopad na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastnia, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akejkoľvek dane z príjmu v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu viesť zaúčtované odložené daňové záväzky k vykázaní zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxemburgu. Európska komisia (EK) oznámila úmysel začať vyšetrovanie, či určitá legislatíva ohľadom dane z príjmov nepredstavuje nezákonnú štátnu pomoc. Takáto štátna pomoc môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenie alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna úľava poskytnutá daňovému subjektu (napr. prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo vyrovnania). Vedenie sa domnieva, že daňové pozície sú obhájiteľné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novely a interpretácie štandardov aplikovala Skupina po prvý raz počas ročného účtovného obdobia začínajúceho 1. januára 2015:

- *Vylepšenia IFRS na roky 2011 – 2013 (novela vydaná v decembri 2013 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr); a*
- *IFRIC 21 – Dane a poplatky (interpretácia vydaná v máji 2013 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 17. júna 2014 alebo neskôr).*

Skupina sa rozhodla pre predčasnú aplikáciu týchto štyroch noviel:

- *Vylepšenia IFRS na roky 2010 - 2012 (novela vydaná v decembri 2013 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr)*
- *Vylepšenia IFRS na roky 2012 – 2014 (novela vydaná v septembri 2014 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)*
- *Programy so stanovenými požitkami: Príspevky zamestnancov – Novela IAS 19 (vydaná v novembri 2013 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. februára 2015 alebo neskôr)*
- *Novela IAS 1 v súvislosti s Iniciatívou o zverejňovaní (vydaná v decembri 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)*

Keďže tieto novely iba objasňujú už existujúce požiadavky, nemajú vplyv na účtovné postupy Skupiny ani na zverejňované údaje.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia ukončené 31. decembra 2015 a ktoré Skupina predčasne neaplikovala:

IFRS 9, Finančné nástroje: Klasifikácia a oceňovanie (vydaný v júli 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Základné charakteristiky štandardu sú tieto:

- Finančný majetok bude potrebné pre účely oceňovania klasifikovať do troch kategórií: majetok, ktorý sa bude následne oceňovať zostatkovou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery, majetok, ktorý sa bude následne oceňovať reálnou hodnotou, ktorej zmena bude súčasťou ostatného súhrnného zisku (FVOCI – z angl. výrazu „Fair Value through Other Comprehensive Income“), a majetok, ktorý sa bude následne oceňovať reálnou hodnotou, ktorej zmena bude vykázaná ako súčasť ziskov a strát (FVPL – z angl. výrazu „Fair Value through Profit or Loss“).
- Klasifikácia dlhových nástrojov závisí od obchodného modelu účtovnej jednotky pre riadenie svojho finančného majetku a od toho, či zmluvné peňažné toky z tohto majetku predstavujú len platby istiny a úrokov (SPPI – z anglického výrazu „Solely Payments of Principal and Interest“). Keď bude dlhový nástroj vlastnený za účelom zinkasovania jeho zmluvných peňažných tokov, môže byť vykázaný v zostatkovej hodnote zistenej metódou efektívnej úrokovej miery, ak bude zároveň spĺňať aj požiadavku SPPI. Dlhové nástroje spĺňajúce požiadavku SPPI, ktoré sú zaradené do portfólia, v ktorom účtovná jednotka drží majetok tak za účelom zinkasovania z neho plynúcich peňažných tokov ako aj za účelom jeho predaja, môžu byť klasifikované v kategórii FVOCI. Finančný majetok, ktorý neobsahuje peňažné toky spĺňajúce podmienku SPPI, sa musí oceňovať v FVPL (napr. derivátové nástroje). Vložené derivátové nástroje sa už nebudú oddeľovať od finančného majetku, ale budú zahrnuté do posudzovania splnenia podmienky SPPI.
- Investície do akcií a obchodných podielov sa budú zakaždým oceňovať v reálnej hodnote. Vedenie účtovnej jednotky sa však bude môcť neodvolateľne rozhodnúť, že zmeny ich reálnej hodnoty bude vykazovať v ostatnom súhrnnom zisku, avšak len za predpokladu, že uvedené akcie alebo obchodné podiely nie sú držané na obchodovanie. Ak by tomu tak bolo, zmeny reálnej hodnoty sa vykážu ako súčasť ziskov a strát.
- 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 vykázať účinky zmien vlastného úverového rizika finančných záväzkov ocenených v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát, v ostatnom súhrnnom zisku.
- IFRS 9 zavádza nový model vykazovania strát zo zníženia hodnoty – tzv. model očakávaných strát z úverov (ECL – z angl. výrazu „Expected Credit Losses“). Tento model obsahuje „trojstupňový“ prístup, založený na zmene úverovej kvality finančného majetku od prvotného vykázania. V praxi tieto nové pravidlá znamenajú, že účtovné jednotky budú musieť pri prvotnom vykázaní finančného majetku, ktorý nie je úverovo znehodnotený, zaúčtovať okamžitú stratu vo výške 12-mesačnej ECL (resp. vo výške ECL za celú dobu životnosti pre pohľadávky z obchodného styku). Tam, kde došlo k významnému nárastu úverového rizika, zníženie hodnoty sa stanovuje použitím ECL za celú dobu životnosti, a nie pomocou 12-mesačnej hodnoty ECL. Model obsahuje aj operatívne zjednodušenia pre pohľadávky z lízingu a z obchodného styku.
- Požiadavky hedgingového spôsobu účtovania boli upravené tak, aby zabezpečili lepšie prepojenie s riadením rizika. Štandard poskytuje účtovným jednotkám možnosť výberu medzi aplikovaním IFRS 9 a pokračovaním v uplatňovaní IAS 39 na všetky hedgingové vzťahy, pretože súčasný štandard sa nezaoberá účtovaním makrohedgingu.

Skupina analyzuje požiadavky nového štandardu, hoci ten zatiaľ Európska únia neschválila.

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

IFRS 15, Výnosy zo zmlúv zo zákazníkmi (vydaný 28. mája 2014 a účinný pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Tento nový štandard zavádza kľúčový princíp, že výnosy sa majú účtovať v transakčnej cene v čase, keď tovar alebo služby sú prevedené na zákazníka. Akékoľvek viazané tovary alebo služby, ktoré sú odlišiteľné, sa musia účtovať samostatne a zľavy alebo vrátky z predajnej ceny musia byť alokované na jednotlivé položky. V prípade, že cena je z akéhokoľvek dôvodu variabilná, musí sa zaúčtovať minimálna hodnota, u ktorej je vysoko pravdepodobné, že nebude odúčtovaná. Náklady na zaistenie zmlúv zo zákazníkmi sa musia kapitalizovať a odpisujú sa počas doby, počas ktorej spoločnosti plynú ekonomické úžitky zmluvy so zákazníkom. Skupina analyzuje detailné požiadavky štandardu, i keď ho zatiaľ Európska únia neschválila. V súčasnosti Skupina neočakáva, že by mal tento nový štandard významný dopad na jej konsolidovanú účtovnú závierku.

IFRS 16, Lízingy (vydaný v januári 2016 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr). Nový štandard objasňuje princípy pre vykazovanie, oceňovanie, prezentáciu a zverejňovanie lízingov. Všetky lízingové vzťahy vedú k tomu, že na začiatku lízingu nájomca získava právo používať majetok a ak ďalej uhrádza lízingové splátky, získava aj financovanie. V súlade s tým teda IFRS 16 ruší klasifikáciu lízingových vzťahov buď na operatívny alebo finančný lízing, ako to požaduje štandard IAS 17, a namiesto toho zavádza na strane nájomcu jeden jediný model účtovania o lízingu. Nájomcovia budú musieť vykazovať: (a) majetok a záväzky pre všetky lízingové vzťahy s dobou lízingu dlhšou než 12 mesiacov (za predpokladu, že príslušný majetok nemá veľkú hodnotu) a (b) odpisy prenajatého majetku oddelene od úrokov z lízingových záväzkov vo výkaze ziskov a strát. IFRS 16 preberá z IAS 17 v podstatnej miere požiadavky na účtovanie o lízingu na strane prenajímateľa. V súlade s tým bude prenajímateľ naďalej klasifikovať svoje lízingové vzťahy ako operatívne či finančné lízingy a naďalej bude účtovať o týchto dvoch typoch lízingov rozdielne. Skupina ešte neanalyzovala požiadavky nového štandardu. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Novela IAS 7 v súvislosti s Iniciatívou o zverejňovaní (vydaná 29. januára 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr). Novelizovaný štandard IAS 7 bude vyžadovať zverejňovanie odsúhlasenia pohybov záväzkov z finančných činností. Skupina pridá zverejnenie požadovaných údajov v ďalšej svojej účtovnej závierke, ak novelu schváli Európska únia.

Nasledujúce nové štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré by nemali mať významný dopad na účtovnú závierku Skupiny, keď sa tá rozhodne ich aplikovať:

- IFRS 14, Regulačné položky časového rozlíšenia (vydaný v januári 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). Európska únia tento štandard neschválila.
- Účtovanie obstarania podielov v spoločných činnostiach – Novela IFRS 11 (vydaná 6. mája 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Objasnenie prijateľných metód odpisovania – Novela IAS 16 a IAS 38 (vydaná 12. mája 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Poľnohospodárstvo: Rodiace rastliny – Novela IAS 16 a IAS 41 (vydaná 30. júna 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Metóda vlastného imania v individuálnej účtovnej závierke – Novela IAS 27 (vydaná 12. augusta 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Predaj alebo vklad majetku uskutočnený medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. septembra 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). Účinnosť novely bola odsunutá na neurčito a Európska únia ju neschválila.
- Investičné spoločnosti: Uplatňovanie výnimky z konsolidácie – Novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydaná v decembri 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). Novelu dosiaľ Európska únia neschválila.
- Vykazovanie odložených daňových pohľadávok pre nerealizované straty – Novela IAS 12 (vydaná v januári 2016 a účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr). Novelu dosiaľ Európska únia neschválila.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker”) a sú za ne k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť “používaná alebo voľná” v rámci segmentu *Správa majetku*.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Príprava výstavby* do segmentu *Realizácia výstavby* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby.

V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Prevádzkovanie verejnej dopravy a pozemkový fond boli súčasťou interného vykazovania predkladaného vedeniu ako segment *Vedľajšie činnosti*.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku.

Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, 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, ktorá dodáva energiu ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)**(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov**

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		33,9	0,5	2,1	10,7	-	-	-	47,2
- maloobchodné		4,1	-	1,0	3,6	-	-	-	8,7
- priemyselné		7,9	-	-	3,6	0,1	-	-	11,6
	19	45,9	0,5	3,1	17,9	0,1	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		-12,8	-0,9	-1,0	-2,1	-	-	-	-16,8
- maloobchodné		-1,6	-	-0,5	-1,2	-	-	-	-3,3
- priemyselné		-1,7	-	-	-1,0	-0,1	-	-	-2,8
	20	-16,1	-0,9	-1,5	-4,3	-0,1	-	-	-22,9
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,8	-0,4	1,6	13,6	-	-	-	44,6
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,9	197,5	44,9	-3,0	-	-	-	267,3
- maloobchodné		-	2,2	2,4	0,2	-	-	-	4,8
- priemyselné		-8,7	-	-3,1	1,0	1,9	-	-	-8,9
Medzisúčet	9	19,2	199,7	44,2	-1,8	1,9	-	-	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		0,2	12,5	-	-	-0,3	-	-	12,4
Zisk (+) / strata (-) z pre- cenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		19,4	212,2	44,2	-1,8	1,6	-	-	275,6
Nákladové úroky		-8,0	-4,1	-3,8	-6,9	-0,4	-	-0,4	-23,6
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-8,5	-7,4	-13,7	-2,3	-0,5	0,8	22,5	-9,1
Výsledok segmentu		32,7	200,3	28,3	2,6	0,7	0,8	22,1	287,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		407,7	420,9	328,1	102,4	-	-	-	1 259,1
- maloobchodné		-	33,0	29,7	31,8	-	-	-	94,5
- priemyselné		28,4	-	3,1	-	38,6	-	-	70,1
- spoločné podniky		4,3	44,3	-	-	-	-	-	48,6
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	391,2	-	0,9	-	0,4	-	-	392,5
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,9	6,9
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	97,8	119,8	217,6
Majetok spolu		831,6	498,2	361,8	134,2	39,0	97,8	126,7	2 089,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-201,4	-79,4	-77,6	-127,2	-0,4	-	-	-486,0
- krátkodobé	2, 17	-7,2	-1,3	-1,0	-2,7	-	-	-45,0	-57,2
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	-239,8	-	-	-	-	-	-	-239,8
Odložený daňový záväzok		-	-	-	-	-	-	-88,5	-88,5
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-117,5	-117,5
Záväzky spolu		-448,4	-80,7	-78,6	-129,9	-0,4	-	-251,0	-989,0
Hodnota čistého majetku segmentu		383,2	417,5	283,2	4,3	38,6	97,8	-124,3	1 100,3

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	32,4	-	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	28,1	144,9	19,0	1,7	0,2	-	-	193,9
Investície spolu		28,1	144,9	51,4	1,7	0,2	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-211,7	-	-1,1	-	-1,1	-	-	-213,9
Predaj spoločných podnikov		-	-	-	-	-0,4	-	-	-0,4
Predaj spolu		-211,7	-	-1,1	-	-1,5	-	-	-214,3

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slo- vensko	Česká republika	Poľsko	Ma- ďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	19	45,3	8,2	12,4	1,6	-	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady	20	-15,6	-2,0	-4,6	-0,7	-	-	-	-22,9
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,7	6,2	7,8	0,9	-	-	-	44,6
Zisk z precenenia	9	23,1	9,5	123,7	19,8	87,1	-	-	263,2
Podiel na zisku spoločných podnikov		-	-	12,4	-	-	-	-	12,4
Nákladové úroky		-8,9	-2,2	-7,0	-1,0	-	-4,5	-	-23,6
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		4,1	-6,8	-3,1	-2,0	-4,0	-1,5	4,2	-9,1
Zisk pred zdanením		48,0	6,7	133,8	17,7	83,1	-6,0	4,2	287,5
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	289,1	147,6	133,6	-	-	-	-	570,3
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	237,0	67,2	242,7	29,5	277,0	-	-	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	45,9	-	-	0,1	-	48,4
Ostatný dlhodobý majetok		12,7	6,2	13,1	0,2	1,1	3,9	-	37,2
Dlhodobý majetok spolu		541,2	221,0	435,3	29,7	278,1	4,0	-	1 509,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	62,6	8,7	310,4	49,2	-	-	-	430,9
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		603,8	229,7	745,7	78,9	278,1	4,0	-	1 940,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	27,3	7,6	14,0	1,8	8,7	38,4	-	97,8
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	51,3	51,3
Majetok spolu		631,1	237,3	759,7	80,7	286,8	42,4	51,3	2 089,3
Úvery a pôžičky	17								
- dlhodobé		-302,9	-61,5	-112,0	-9,2	-	-0,4	-	-486,0
- krátkodobé		-52,0	-3,4	-1,7	-0,1	-	-	-	-57,2
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj		-41,2	-4,3	-191,4	-17,4	-	-	-	-254,3
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-191,5	-191,5
Závazky spolu		-396,1	-69,2	-305,1	-26,7	-	-0,4	-191,5	-989,0
Hodnota čistého majetku segmentu		235,0	168,1	454,6	54,0	286,8	42,0	-140,2	1 100,3
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	2,0	-	20,8	9,6	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	58,0	26,9	69,0	6,2	33,8	-	-	193,9
Investície spolu		60,0	26,9	89,8	15,8	33,8	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-214,3	-	-	-	-	-	-	-214,3
Predaj spolu		-214,3	-	-	-	-	-	-	-214,3

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,4	5,0	0,8	10,2	-	-	-	43,4
- maloobchodné		13,0	-	1,0	3,3	-	-	-	17,3
- priemyselné		7,4	-	-	4,0	-	-	-	11,4
	19	47,8	5,0	1,8	17,5	-	-	-	72,1
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		-12,4	-1,6	-0,3	-2,9	-	-	-	-17,2
- maloobchodné		-4,0	-	-0,5	-1,1	-	-	-	-5,6
- priemyselné		-1,7	-	-	-1,0	-	-	-	-2,7
	20	-18,1	-1,6	-0,8	-5,0	-	-	-	-25,5
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,7	3,4	1,0	12,5	-	-	-	46,6
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		1,8	68,3	36,7	-0,5	-	-	-	106,3
- maloobchodné		3,2	5,0	0,5	0,4	-0,3	-	-	8,8
- priemyselné		0,1	-	-0,1	-1,1	-5,4	-	-	-6,5
Medzisúččet		5,1	73,3	37,1	-1,2	-5,7	-	-	108,6
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		0,2	1,2	-	-	-0,5	-	-	0,9
Zisk (+) / strata (-) z pre- cenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		5,3	74,5	37,1	-1,2	-6,2	-	-	109,5
Nákladové úroky		-7,4	-3,8	-2,2	-6,4	-0,3	-0,6	-	-20,7
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-9,9	-11,0	-8,9	-1,1	0,9	0,7	-5,9	-35,2
Výsledok segmentu		17,7	63,1	27,0	3,8	-5,6	0,1	-5,9	100,2

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		489,5	275,2	275,9	104,3	-	-	-	1 144,9
- maloobchodné		-	11,3	27,0	31,2	-	-	-	69,5
- priemyselné		72,3	-	6,9	27,7	38,0	-	-	144,9
- spoločné podniky		4,4	-	9,4	-	0,5	-	-	14,3
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	151,1	-	11,0	-	-	-	-	162,1
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	151,0	119,4	270,4
Majetok spolu		717,3	286,5	330,2	163,2	38,5	151,0	119,4	1 806,1
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-235,9	-54,0	-62,0	-136,8	-11,0	-	-	-499,7
- krátkodobé	7, 17	-37,3	-	-0,6	-4,7	-1,8	-	-	-44,4
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	-129,0	-	-	-	-	-	-	-129,0
Predávok za predaj dcérskej spoločnosti	18	-32,5	-	-	-	-	-	-	-32,5
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-167,1	-167,1
Záväzky spolu		-434,7	-54,0	-62,6	-141,5	-12,8	-	-167,1	-872,7
Hodnota čistého majetku segmentu		282,6	232,5	267,6	21,7	25,7	151,0	-47,7	933,4

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2014 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	65,6	-	-	-	-	65,6
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	7,9	96,3	5,1	0,3	-	-	-	109,6
Investície spolu		7,9	96,3	70,7	0,3	-	-	-	175,2
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-115,1	-	-	-	-5,0	-	-	-120,1
Predaj spolu		-115,1	-	-	-	-5,0	-	-	-120,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2014 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slo- vensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	19	54,6	8,5	4,6	0,3	4,1	-	-	72,1
Priame prevádzkové náklady	20	-19,8	-2,3	-3,0	-0,3	-0,1	-	-	-25,5
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		34,8	6,2	1,6	-	4,0	-	-	46,6
Zisk z precenenia	9	5,6	8,0	70,4	9,7	14,9	-	-	108,6
Podiel na zisku spoločných podnikov		-0,4	-	1,3	-	-	-	-	0,9
Nákladové úroky		-9,5	-1,6	-6,4	-	-	-3,2	-	-20,7
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-7,3	-4,5	-9,6	-1,7	-3,8	-0,8	-7,5	-35,2
Zisk pred zdanením		23,2	8,1	57,3	8,0	15,1	-4,0	-7,5	100,2
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	362,2	92,2	236,8	33,8	-	-	-	725,0
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	179,1	91,5	207,9	7,5	148,3	-	-	634,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	171,1	-	-	-	-	-	-	171,1
Investície do spoločných podnikov		1,5		13,3					14,8
Ostatný dlhodobý majetok		38,4	5,0	11,7	0,9	0,4	5,9	-	62,3
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku určeného na predaj		752,3	188,7	469,7	42,2	148,7	5,9	-	1 607,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	35,4	9,3	25,5	8,9	1,4	70,5	-	151,0
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	47,6	47,6
Majetok spolu		787,7	198,0	495,2	51,1	150,1	76,4	47,6	1 806,1
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-286,3	-37,4	-175,6	-	-	-0,4	-	-499,7
- krátkodobé	17	-14,3	-27,7	-2,4	-	-	-	-	-44,4
Závazky spojené s dlhodobým majetkom určeným na predaj	14	-153,4	-	-	-	-	-	-	-153,4
Preddavok za predaj dcérskej spoločnosti		-	-	-	-	-	-32,5	-	-32,5
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-142,7	-142,7
Závazky spolu		-454,0	-65,1	-178,0	-	-	-32,9	-142,7	-872,7
Hodnota čistého majetku segmentu		333,7	132,9	317,2	51,1	150,1	43,5	-95,1	933,4
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	8,1	11,2	1,0	7,6	37,7	-	-	65,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	15,3	33,2	45,8	6,3	9,0	-	-	109,6
Investície spolu		23,4	44,4	46,8	13,9	46,7	-	-	175,2
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-69,4	-50,7	-	-	-	-	-	-120,1
Predaj spolu		-69,4	-50,7	-	-	-	-	-	-120,1

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 resp. 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 iba na jeho právnu formu. V bode č. 1 poznámok je uvedená bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 14 senior manažérov (2014: 12). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 31. decembru 2015, je uvedený nižšie.

K 31. decembru 2015 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4,2	1,6	15,1	20,9
Finančný majetok	-	0,6	-	0,6
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn. 11)	0,6	-	2,6	3,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn. 12)	-	-	3,7	3,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn. 18)	-1,1	-1,0	-17,4	-19,5
Ostatné krátkodobé záväzky (Pozn. 18)	-0,8	-	-	-0,8

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek (Pozn. 23)	-	4,2	31,2	35,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	-1,2	-1,1	-	-2,3
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	-2,8	-	-2,8
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	-0,5	-	-0,5
Výnosové úroky	1,0	-	0,5	1,5

K 31. decembru 2014 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	3,2	10,2	1,5	14,9
Finančný majetok	-	0,7	-	0,7
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn. 11)	2,9	-	2,3	5,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn. 12)	-	-	0,9	0,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn. 18)	-1,2	-0,5	-8,4	-10,1
Ostatné krátkodobé záväzky (Pozn. 18)	-0,8	-	-	-0,8

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek (Pozn. 23)	-	4,9	0,5	5,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	-1,8	-0,5	-0,4	-2,7
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	-2,1	-	-2,1
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	-0,3	-	-0,3
Výnosové úroky	0,7	0,1	-	0,8

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Akcionár Skupiny sa v rámci programu vyplácania podielov na zisku, ktorých výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny, zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny za rok 2015 čiastku vo výške 1,8 mil. EUR (2014: 0,7 mil. EUR). Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2015 výšku 0,9 mil. EUR (2014: 1,1 mil. EUR).

K 31. decembru 2015 Skupina neevviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (31. december 2014: 0 EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2015 a 2014, sú popísané v bode 10.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn. 10. Dopady predaja dcérskych spoločností spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou, vrátane následných pohybov vo výsledných úveroch a pôžičkách spriazneným stranám, sú popísané v Pozn. 24.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrá- tane preddav- kov (CIP)	Spolu
1. január 2014					
Obstarávacia cena	15,5	3,8	34,4	0,1	53,8
Oprávky a opravné položky	-6,1	-2,9	-18,9	-	-27,9
Zostatková hodnota	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Rok ukončený 31. decembra 2014					
Prírastky	-	-	-	8,5	8,5
Presuny	-	1,3	7,3	-8,6	-
Úbytky	-	-	-0,5	-	-0,5
Odpisy	-0,1	-0,6	-3,6	-	-4,3
Konečná zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
31. december 2014					
Obstarávacia cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávky a opravné položky	-6,2	-3,5	-22,5	-	-32,2
Zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
Rok ukončený 31. decembra 2015					
Prírastky	-	-	-	9,9	9,9
Precenenie vlastného majetku pred presunom medzi investície do nehnuteľností	3,8	-	-	-	3,8
Presun medzi investície do nehnuteľností – vlastné kancelárie	-4,4	-	-	-	-4,4
Presun medzi investície do nehnuteľností – ostatné	-8,2	-	-	-	-8,2
Presun medzi investície do nehnuteľností – vlastné kancelárie	8,1	-	-	-	8,1
Presuny	-	1,3	8,4	-9,7	-
Úbytky	-0,3	-	-23,0	-	-23,3
Odpisy	-1,1	-0,7	-2,4	-	-4,2
Konečná zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
31. december 2015					
Obstarávacia cena	14,5	6,4	26,6	0,2	47,7
Oprávky a opravné položky	-7,3	-4,2	-24,9	-	-36,4
Zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

K 31. decembru 2015 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom). K 31. decembru 2015 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 7,1 mil. EUR (k 31. decembru 2014: 3,8 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2015		2014	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	634,3	725,0	607,0	644,0
Akvizície investícií do nehnuteľností	196,4	-	167,0	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	29,9	-	8,2
Presuny z rozostavaných do využívaných	-231,4	231,4	-223,4	223,4
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	8,2	4,4	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-4,7	-3,4	-	-
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (Pozn. 14)	-1,3	-391,2	-11,0	-151,1
Presun do spoločného podniku (Pozn. 10)	-	-	-0,9	-
Predaje	-1,1	-45,1	-5,0	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu				
- nehnuteľností dokončené počas roka	63,8	-	37,1	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu				
- ostatné nehnuteľnosti	182,0	17,4	67,9	3,8
Dopad prepočtu na menu prezentácie	7,2	1,9	-4,4	-3,3
Reálna hodnota k 31. decembru	853,4	570,3	634,3	725,0

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2015 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 12,2 mil. EUR (31. december 2014: 15,1 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (31. december 2015: 99,6 % nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 31. december 2014: 96,3 %). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 31.

K 31. decembru 2015 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 925,0 mil. EUR (31. december 2014: 845,7 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a o iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Získané ocenenia		1 857,4	1 550,5
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty a pozemky na ďalší predaj) – hodnota stanovená znalcom (v zásobách v obstarávacej cene)		-	-7,4
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		-8,1	-4,0
Mínus: pozemky, ktoré nie sú pod kontrolou Skupiny		-	-0,9
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväzné ponuky na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		-10,1	-3,6
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	-9,0	-10,3
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	14	-406,5	-165,0
Reálna hodnota k 31. decembru		1 423,7	1 359,3

10 Spoločné podniky

V roku 2015 predala Skupina svoj 50% majetkový podiel v spoločnosti Hotel Šachtická, a.s. Spoločnosť Hotel Šachtická, a.s. je 100% vlastníkom spoločnosti Šachtický, a.s., ktorá vlastní hotel nachádzajúci sa na Slovensku.

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station. V roku 2015 zvýšila Skupina svoj majetkový podiel v tomto spoločnom podniku na 71 %.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

v mil. EUR	2015		2014	
	Projekty West Station 1-2	Ostatné spoločné podniky	Projekt West Station	Ostatné spoločné podniky
Výnosy	-	0,8	-	0,8
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	17,5	-0,2	2,4	-0,6
Krátkodobý majetok	4,5	3,5	1,6	0,8
Dlhodobý majetok	79,6	8,7	26,5	9,8
Krátkodobé záväzky	-11,0	-2,9	-1,2	-0,8
Dlhodobé záväzky	-9,5	-4,2	-0,8	-6,8
Čisté aktíva príjemcu investície	63,6	5,1	26,1	3,0
Podiel ostatných investorov	-17,7	-2,6	-12,8	-1,5
Investícia do spoločného podniku	45,9	2,5	13,3	1,5

Spoločný podnik má nesplatený úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa. Spoločný podnik nemá žiadne významné podmienené či kapitálové záväzky.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	9,0	10,3
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	1,2	2,9
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (Pozn. 7)	(c)	2,6	2,3
Úvery tretím stranám		0,7	1,2
Pohľadávky a úvery spolu		13,5	16,7

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 9,0 mil. EUR (31. december 2014: 10,3 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – viď Pozn. 2.9 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vysťahovať.
- (b) K 31. decembru 2015 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 1,2 mil. EUR (31. december 2014: 2,9 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2015, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 4,0 % do 10,78 % p.a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.
- (c) K 31. decembru 2015 poskytla Skupina svojim spoločným podnikom pôžičky vo výške 2,6 mil. EUR (31. december 2014: 2,3 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2015, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 11,59 % do 12,00 % p.a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

12 Ostatný dlhodobý majetok

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	1,4	1,1
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky (Pozn. 7)		3,7	0,9
Ostatný dlhodobý majetok spolu		5,1	2,0

12 Ostatný dlhodobý majetok (pokračovanie)

- (a) K 31. decembru 2015 sa suma 0,5 mil. EUR vzťahuje na zadržanú čiastku súvisiacu s projektom v Košiciach na Slovensku, ktorý sa v roku 2015 predal. K 31. decembru 2014 sa suma 0,5 mil. EUR vzťahuje na uhradené predavky za pozemky na Slovensku, ktoré majú byť nadobudnuté vo finančnom roku 2015.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Pohľadávky z obchodného styku		11,6	21,6
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		15,1	1,5
Príjmy budúcich období z prenájmu		3,0	3,8
Pohľadávka s podielom na hospodárskom výsledku („Earn-out“)		-	0,8
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	0,5	1,4
Ostatné finančné pohľadávky		1,5	2,6
Znížené o opravnú položku k pohládkam z obchodného styku		-2,3	-1,7

Finančný majetok spolu		29,4	30,0
-------------------------------	--	-------------	-------------

Pohľadávka z titulu DPH	12,0	8,4
Preddavky	7,0	2,9

Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu	48,4	41,3
---	-------------	-------------

- (a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby od 4,0 % do 10,8 % (2014: 3,5 % - 7,5 %).

Pohyb opravnej položky k pohládkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Opravná položka k 1. januáru	1,7	1,0
Dodatočná opravná položka na zníženie hodnoty pohládkov	0,6	0,7
Opravná položka k 31. decembru	2,3	1,7

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	1,1	2,3
- vkladmi nájomcov	1,0	2,2
Spolu	2,1	4,5

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2015 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1.4	7.6	6.5	0.7

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2014 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	3,4	16,2	6,6	1,1

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2015:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pohľadávka „Earn-out“	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>						
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,1	-	-	-	-	2,1
Nezabezpečené pohľadávky	18,8	3,0	-	0,5	1,5	23,8
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	20,9	3,0	-	0,5	1,5	25,9
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>						
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- 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	1,5	-	-	-	-	1,5
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,8	-	-	-	-	5,8
Znížené o opravnú položku	-2,3	-	-	-	-	-2,3
Spolu	24,4	3,0	-	0,5	1,5	29,4

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2014:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pohľadávka „Earn-out“	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>						
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	4,5	-	-	-	-	4,5
Nezabezpečené pohľadávky	13,1	3,8	0,8	1,4	2,6	21,7
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	17,6	3,8	0,8	1,4	2,6	26,2
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>						
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,1	-	-	-	-	0,1
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,5	-	-	-	-	5,5
Znížené o opravnú položku	-1,7	-	-	-	-	-1,7
Spolu	21,4	3,8	0,8	1,4	2,6	30,0

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystaňovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 31. decembru 2015 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 10,0 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (31. december 2014: 5,0 mil. EUR).

14 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Dlhodobý hmotný majetok	1,0	-
Investície do nehnuteľností	392,5	162,1
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	4,7	1,4
Pohľadávky, úvery a pôžičky	13,9	2,9
Odložená daňová pohľadávka	1,2	0,4
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17,6	4,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	430,9	171,1

K 31. decembru 2015 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 10 (desiatich) dcérskych spoločností (Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o., Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o., INLOGIS I, spol. s r.o., Váci Corner Offices Kft., GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o. sp. k, GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o. sp. k a Konstruktorska BC Sp. z o.o.) ako držané na predaj.

K 31. decembru 2014 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 4 (štyroch) dcérskych spoločností (AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Košice SC, s.r.o., AUPARK Tower Košice, s.r.o., INLOGIS VI s.r.o.) ako držané na predaj. Predajné transakcie boli dokončené vo februári 2015. K 31. decembru 2014 prijala Skupina preddavok vo výške 32,5 mil. EUR v súvislosti s týmto predajom (Pozn. 19).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 31.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Odložený daňový záväzok	5,5	20,2
Úvery a pôžičky	239,8	129,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	9,0	4,2
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj – spolu	254,3	153,4

K 31. decembru 2015 bolo na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 391,2 mil. EUR (31. december 2014: 151,1 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 1,0 mil. EUR (31. december 2014: 0 EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 3,9 mil. EUR (31. december 2014: 1,4 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Dlhodobý majetok klasifikovaný k 31. decembru 2014 ako držaný na predaj bol odpredaný počas roka 2015 (Pozn. 24).

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	94,1	135,2
Krátkodobé bankové vklady	3,7	15,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	97,8	151,0

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady je 0,71 % (2014: od 0,10 % do 1,90 %) a v priemere 0,71 % (2014: 1,14%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 2,2 dňa (2014: 1,2 dňa).

K 31. decembru 2015 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 1,9 mil. EUR (31. december 2014: 4,3 mil. EUR).

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

Nijaké zostatky na bankových účtoch a žiadne termínované vklady nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	31. december 2015		31. december 2014	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating podľa kritérií Spoločnosti</i>				
- Banky s ratingom 1	30,9	-	101,7	1,3
- Banky s ratingom 2	31,5	3,7	27,5	14,5
- Banky s ratingom 3	-	-	0,5	-
- Banky bez ratingu	31,4	-	5,1	-
Spolu	93,8	3,7	134,8	15,8

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 31. decembru 2015 a 2014 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je limitované účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

16 Základné imanie

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1. január 2014	12 500	12 500	651 197 500	651 210 000
31. december 2014	12 500	12 500	637 917 500	637 930 000
31. december 2015	12 500	12 500	581 327 500	581 340 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka sú uvedené v tabuľke:

v mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu	2015	2014
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	-	0,5
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)	56,6	13,3
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné než	2,7	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka	-59,0	-13,8
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 31. decembra	0,3	-
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR	4 744,0	1 064,0

17 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>		31. december 2015	31. december 2014
Dlhodobé			
Bankové úvery		337,4	399,0
Ostatné zadĺženie	(a)	46,7	38,7
Vydané dlhopisy	(b)	101,9	62,0
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		486,0	499,7
Krátkodobé			
Bankové úvery		55,4	43,7
Vydané dlhopisy		1,8	0,6
Ostatné zadĺženie		-	0,1
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu		57,2	44,4
Úvery a pôžičky spolu		543,2	544,1

(a) Vklady tretích strán do Fondu (Pozn. 0), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.

(b) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje: (i) dlhopisy denominované v PLN vo výške 111,0 mil. PLN, vydané vo Varšave v novembri 2013 so 4-ročnou dobou splatnosti, úročené sadzbou 3M WIBOR + 3,95 %. Dlhopisy boli swapované na EUR a úroková sadzba bola fixovaná vo výške 4,75 % podpísaním dohody o úrokovom a menovom swape; (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 6,6 mil. EUR, vydané vo Varšave v júni 2014 a splatné v novembri 2017, úročené sadzbou 4,95 % p.a.; (iii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p.a.; a (iv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2015 a splatné v marci 2020, úročené sadzbou 4,25 % p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR s výnimkou jedného bankového úveru súvisiaceho s projektom v Českej republike, ktorý je denominovaný v CZK (t. j. 6,6 mil. EUR k 31. decembru 2015).

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek sú uvedené nižšie:

<i>v mil. EUR</i>	Účtovná hodnota k 31. decembru		Reálna hodnota k 31. decembru	
	2015	2014	2015	2014
Bankové úvery	337,4	399,0	342,7	404,6
Ostatné zadĺženie	46,7	38,7	46,7	38,7
Vydané dlhopisy	101,9	62,0	101,9	62,0
Dlhodobé úvery a pôžičky	486,0	499,7	491,3	505,3

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 31.

Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	81,7	80,5
- vyprší za viac než 1 rok	156,5	37,4
Nečerpané úverové linky spolu	238,2	117,9

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 396,4 mil. EUR (2014: 453,0 mil. EUR).

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 60 % do 75 % (2014: 60 % až 70 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,10 do 1,30 (2014: od 1,10 do 1,25).

Počas roka 2015 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok. Navyše po 31. decembri 2015 až do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie refinancovala Skupina 1,0 mil. EUR z krátkodobých úverov a pôžičiek k 31. decembru 2015 (31. december 2014: 4,3 mil. EUR).

18 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Dlhodobé		
Záväzky z finančného lízingu ⁽¹⁾	5,7	5,4
Ostatné dlhodobé záväzky	6,1	7,5
Dlhodobé záväzky spolu	11,8	12,9
Krátkodobé		
Záväzky z obchodného styku	8,0	9,2
Záväzky spojené s kúpou investícií do nehnuteľností	-	7,2
Záväzky z výstavby investícií do nehnuteľností	25,1	20,0
Časovo rozlíšené záväzky	7,5	3,8
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 29)	0,9	3,0
Ostatné záväzky	5,2	4,1
Záväzky voči spoločným podnikom	17,4	8,4
Krátkodobé záväzky spolu	64,1	55,7
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>		
Výnosy budúcich období z prenájmu	12,2	9,7
Výdavky budúcich období na zamestnanecké požitky	4,5	1,9
Ostatné splatné dane a poplatky	0,2	6,0
Preddavky na nájomné a ostatné preddavky	1,5	3,4
Preddavky na predaj dcérskej spoločnosti (Pozn. 14)	-	32,5
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	82,5	109,2

(1) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Splatnosť viac než 5 rokov	5,7	5,4
Spolu	5,7	5,4

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Výnosy z prenájmu – kancelárie	47,2	43,4
Výnosy z prenájmu – maloobchod	8,7	17,3
Výnosy z prenájmu – priemysel	11,6	11,4
Výnosy spolu	67,5	72,1

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností (pokračovanie)

Tam, kde je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevypovedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Najeskôr do 1 roka	43,1	33,1
1 – rokov	113,8	106,9
Viac než 5 rokov	83,4	56,1
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	240,3	196,1

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2015 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,1 mil. EUR (2014: 0,2 mil. EUR).

Pohľadávka z podmienených platieb nájomného sa vypočíta na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobených zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri jej výpočte sa zohľadňujú tak historické údaje vývoja výnosov nájomcu ako aj momentálne očakávaný vývoj výnosov.

20 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	0,5	0,5
Opravy a údržba	1,5	1,5
Náklady na sieťové služby	8,8	9,8
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	10,3	12,4
Daň z nehnuteľností	1,8	1,3
Spolu	22,9	25,5

21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	13,4	13,7
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	13,4	13,7

Skupina sa počas roka 2015 zbavila prevádzkovania verejnej autobusovej dopravy (viď Pozn. 24).

22 Zamestnanecké požitky

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Platy a mzdy	23,4	18,0
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	1,1	0,9
Zamestnanecké požitky spolu	24,5	18,9

22 Zamestnanecké požitky (pokračovanie)

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť, a vo verejnej doprave (po prepočte na ekvivalentné plné pracovné úväzky) je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	2015	2014
Realitná činnosť	477	380
Autobusová doprava	-	498
Celkový počet zamestnancov	477	878

23 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Služby	17,6	15,9
Náklady na energie	0,3	0,1
Spotreba materiálu	1,3	1,3
Ostatné dane a poplatky	0,7	0,9
Náklady na predaj zásob	1,0	0,7
Náklady na predané pohonné hmoty	0,4	0,6
Poplatky za audit	0,6	0,4
Ostatné	3,0	2,4
Prevádzkové náklady spolu	24,9	22,3

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Predaj služieb	1,4	2,1
Predaj pohonných hmôt	0,4	0,9
Predaj zásob	0,6	0,7
Iné prevádzkové výnosy	1,4	0,7
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja (a)	0,2	0,3
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	4,0	4,7

(a) Dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Dotácie zo strany samosprávneho kraja – brutto	7,2	8,8
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:		
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	-3,4	-4,2
- Zamestnanecké požitky	-2,6	-3,2
- Odpisy a amortizácia	-1,0	-1,1
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie zo strany samosprávneho kraja	0,2	0,3

24 Predaje dcérskych spoločností

Vo finančnom roku 2015 predala Skupina obchodné podiely v 7 dcérskych spoločnostiach: 100 % podielov v spoločnostiach AUPARK Košice SC, s. r. o., AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Tower Košice, s. r. o. a INLOGIS VI s. r. o., ktoré boli k 31. decembru 2014 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (Pozn. 14), a okrem toho aj 100 % podielov v spoločnostiach FORUM BC I s. r. o., BUS TRANSPORT s.r.o. a Twin Capital s. r. o.

V roku 2014 predala Skupina akcie a obchodné podiely v 3 dcérskych spoločnostiach: 100 % akcií v spoločnosti CBC Development a. s. a 100 % podielov v spoločnosti RiGa Office West s.r.o., ktoré boli k 31. decembru 2013 klasifikované ako dlhodobý majetok držaný na predaj (Pozn. 14), a tiež 100 % v spoločnosti Polcom Investment XV Sp. z o. o.

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	2015				2014
	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou		Predané dcérske spoločnosti spolu	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám
		BUS TRANS-PORT s.r.o.	Twin Capital s. r. o.		
Investície do nehnuteľností – využívané	212,8	-	-	212,8	100,2
Zostatková hodnota vlastných kancelárií	-	-	-	-	14,9
Finančné nástroje na obchodovanie	-	-	80,4	80,4	-
Dlhodobý hmotný majetok	-	23,0	-	23,0	-
Dlhodobý nehmotný majetok	-	0,7	-	0,7	-
Zásoby	-	3,4	-	3,4	-
Odložený daňový záväzok	-11,5	-1,7	-	-13,2	-8,0
Úvery a pôžičky	-160,5	-18,2	-	-178,7	-64,9
Pôžičky splatné spriazneným stranám	-	-	-50,4	-50,4	-
Pôžičky splatné od spriaznených strán	-	35,1	-	35,1	-
Kapitál, ktorý sa má splatiť vlastníkom	-	-	-10,0	-10,0	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty	4,5	3,1	-	7,6	2,6
Ostatný pracovný kapitál	-1,3	-3,1	-0,1	-4,5	-1,4
Mínus nekontrolné podiely	-	-18,4	-	-18,4	-
Čistá hodnota majetku	44,0	23,9	19,9	87,8	43,4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	3,5	10,1	-	13,6	5,6
Recyklovaná rezerva z kurzového prepočtu	-	-	-	-	2,1
Výnos z predaja dcérskych spoločností	47,5	34,0	19,9	101,4	51,1
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu predaja	-4,5	-3,1	-	-7,6	-2,6
Mínus preddavok za predaj dcérskej spoločnosti prijatý v minulom roku	-32,5	-	-	-32,5	-
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	-0,5	-	-	-0,5	-
Plus záväzok z predaja dcérskej spoločnosti	1,3	-	-	1,3	-
Prijatá pohľadávka „Earn-out“	1,1	-	-	1,1	2,0
Peňažné príjmy z predaja	12,4	30,9	19,9	63,2	50,5

V dôsledku predaja podielov vo firme prevádzkujúcej verejnú dopravu spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou bol predchádzajúci záväzok z vnútro skupinovej pôžičky vo výške 35,1 mil. EUR vykázaný Skupinou a následne vyrovnaný.

V dôsledku predaja spoločnosti Twin Capital s. r. o. spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou, ku ktorému došlo v apríli 2015, Skupina vykázala na svojej súvahe predchádzajúcu vnútro skupinovú pôžičku vo výške 50,4 mil. EUR a pohľadávku vo výške 10,0 mil. EUR z kapitálových fondov splatných vlastníkom. Pohyby v pôžičke vyzerali takto:

v mil. EUR	2015
Počiatočný stav	50,4
Čerpanie	21,6
Splátky	-72,0
Konečný stav	-

Pôžička bola predĺžená v každom nasledujúcom štvrtroku pri úrokovej sadzbe 2,0 % p.a.

25 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Splatná daň	-0,1	2,1
Odložená daň	-48,0	-14,1
Náklady na daň z príjmov za rok	-48,1	-12,0

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie.

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Zisk pred zdanením	287,5	100,2
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 20,59 % (2014: 21,21 %)	-59,2	-21,3
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:		
- Príjem oslobodený od dane	12,7	6,8
- Trvalé daňovo neuznané položky	-0,5	-0,3
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	-1,3	2,7
Umorenie daňovej straty z predchádzajúcich rokov	0,2	0,1
Náklady na daň z príjmov za rok	-48,1	-12,0

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 20,59 % (2014: 21,21 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku (2015 i 2014: 22%), v Českej republike a Poľsku (2015 i 2014: 19%) a vo Veľkej Británii (2015 i 2014: 20%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny.

Rozdiely medzi IFRS a platnou daňovou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Daňový dopad pohybov týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie:

<i>v mil. EUR</i>	1. január 2014	Účtované na ťarchu (+) / v prospech (-) ziskov a strát	Prevod do majetku určeného na predaj	31. december 2014	Účtované na ťarchu (+) / v prospech (-) ziskov a strát	Predaj dcérskych spoločností	Prevod do majetku určeného na predaj	31. december 2015
Daňový dopad odpočítateľných (+) / zdaniteľných (-) dočasných rozdielov								
Investície do nehnuteľností	-39,9	-18,5	20,2	-38,2	-48,0	-6,5	5,5	-87,2
Nerealizované kurzové zisky (-) / straty (+)	-1,4	0,3	-	-1,1	1,1	-	-	-
Daňové straty minulých období	6,2	4,3	-0,4	10,1	-3,1	-	-1,2	5,8
Dlhodobý hmotný majetok	-1,6	-	-	-1,6	2,0	0,1	-	0,5
Ostatné	-0,5	-0,2	-	-0,7	-	-	-	-0,7
Odložený daňový záväzok (-) netto	-37,2	-14,1	19,8	-31,5	-48,0	-6,4	4,3	-81,6

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielných spoločností v Skupine započítavať voči záväzkom zo splatnej 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 vtedy, ak sa vzťahujú na ten istý daňový subjekt.

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 81,6 mil. EUR (2013: 31,5 mil. EUR) sa zrealizuje po viac než 12 mesiacoch od súvahového dňa.

26 Kurzové zisky (+) / straty (-)

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Bankové úvery – nerealizované	-2,2	-1,7
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície – nerealizované	7,0	-3,2
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	0,1	-0,5
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	0,1	-2,4
Kurzové zisky (+) / straty (-)	5,0	-7,8

27 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, no dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť – môže však byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny (viď taktiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 31. decembru 2015 výšku 82,1 mil. EUR (31. december 2014: 62,3 mil. EUR). Z tejto sumy bude 44,6 mil. EUR financovaných externými úvermi. V súvislosti s týmito záväzkami už Skupina alokovala potrebné zdroje. Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

28 Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku

Dopad prevádzkovania verejnej dopravy na jednotlivé riadkové položky uvedené vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku je takýto:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	13,4	13,7
Zamestnanecké požitky	-4,6	-4,6
Náklady na pohonné hmoty	-2,2	-2,4
Odpisy a amortizácia	-1,7	-1,8
Ostatné prevádzkové výnosy	0,9	1,4
Ostatné prevádzkové náklady	-3,7	-4,2
Zisk z predaja dcérskych spoločností	10,1	-
Nákladové úroky	-0,4	-0,3
Daň z príjmov	-0,4	-0,2
Zisk (+) alebo strata (-)	11,4	1,6
<i>Ostatný súhrnný zisk:</i>		
Precenenie vlastných priestorov na reálnu hodnotu pri ich prevode medzi investície do nehnuteľností	3,1	-
Celkový súhrnný zisk	14,5	1,6

Dopady na súvahu sú uvedené v Pozn. 24 ku dňu predaja dcérskych spoločností, ktoré prevádzkovali verejnú dopravu.

29 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, tržové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nesplní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimosúvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúruje Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu využíva 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. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v Pozn. 13.

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 31. decembru 2015 takéto:

				Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		
	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe	Brutto čiastka započítaná v súvahe	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe	Finančné nástroje	Prijatá peňažná zábezpeka	Netto čiastka vystavená riziku
	a)	b)	c) = a) - b)	d)	e)	c) - d) - e)
v mil. EUR						
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,1	-	2,1	1,1	1,0	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,0	-	1,0	1,0	-	-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2014 takéto:

	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe					
	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe	Brutto čiastka započítaná v súvahe	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe	Finančné nástroje	Prijatá peňažná zábezpeka	Netto čiastka vystavená riziku
	a)	b)	c) = a) - b)	d)	e)	c) - d) - e)
v mil. EUR						
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	4,5	-	4,5	2,3	2,2	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	2,2	-	2,2	2,2	-	-

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 30 bankách (2014: 29), ale 52 % (2014: 90 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2015 uložených v 7 hlavných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Pozn. 15.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špecifickými pohybmi na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má na náležité riadenie peňažných prostriedkov a zabránenie strát slúžiť portfólio peňažných prostriedkov, ktoré je rozložené medzi viaceré krajiny.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2015, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval nižší o 0,5 mil. EUR (2014: o 0,8 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,4 mil. EUR nižšie (2014: o 0,6 mil. EUR vyššie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2015, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval vyšší o 0,5 mil. EUR (2014: o 0,8 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,4 mil. EUR vyššie (2014: o 0,6 mil. EUR nižšie).

Finančné záväzky vyplývajúce z menových a úrokových derivátov dosahujú výšku 0,9 mil. EUR (2014: 3,0 mil. EUR).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

<i>v mil. EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31. december 2015			
Monetárny finančný majetok spolu	129,7	13,5	143,2
Monetárne finančné záväzky spolu	-458,7	-154,3	-613,0
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2015	-329,0	-140,8	-469,8
31. december 2014			
Monetárny finančný majetok spolu	183,5	16,7	200,2
Monetárne finančné záväzky spolu	-499,1	-106,1	-605,2
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2014	-315,6	-89,4	-405,0

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2015, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval o 0,9 mil. EUR (2014: 1,4 mil. EUR) nižší, a to najmä kvôli vyšším úrokovým nákladom na záväzky s variabilnou úrokovou sadzbou. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,7 mil. EUR (2014: 1,1 mil. EUR) nižšie.

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2015, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval o 0,9 mil. EUR (2014: 1,4 mil. EUR) vyšší, a to najmä kvôli nižším úrokovým nákladom na záväzky s variabilnou úrokovou sadzbou. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,7 mil. EUR (2014: 1,1 mil. EUR) vyššie.

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (Pozn. 17). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu u úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby. K 31. decembru 2015 malo zhruba 24 % (2014: 43 %) úverov Skupiny buď fixnú úrokovú sadzbu alebo bola základná úroková sadzba úveru s variabilnou úrokovou sadzbou zaistená hedgingovými nástrojmi. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky i záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovej sadzby schvaľuje každý štvrtrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená, vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

Riziko volatility cien akcií. Počas roka 2015 obchodovala Skupina s finančnými nástrojmi, aby získala dodatočnú hodnotu zo svojich voľných peňažných zdrojov. Obchody realizovala dcérska spoločnosť Twin Capital, s. r. o., ktorá bola koncom roka predaná spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou (viď Pozn. 24). Ku koncu roka preto Skupina nie je vystavená významnému riziku volatility cien akcií.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovnaním svojich finančných záväzkov.

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 31. decembru 2015 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2015 je zhrnutá v tejto tabuľke:

v mil. EUR	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 17)	57,2	64,0	296,0	126,0	543,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	18,2	18,2	29,0	6,3	71,7
Finančný leasing (Pozn. 18)	-	-	-	5,7	5,7
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 18)	63,2	-	-	-	63,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 18)	0,9	-	-	-	0,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	139,5	82,2	325,0	138,0	684,7

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2014 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Závazky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 17)	44,4	85,8	292,6	121,3	544,1
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	15,6	17,5	34,6	4,6	72,3
Finančný leasing (Pozn. 18)	-	-	-	5,4	5,4
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 18)	52,7	-	-	-	52,7
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 18)	3,0	-	-	-	3,0
Kapitálové záväzky voči spoločným podnikom (Pozn. 10)	10,0	-	-	-	10,0
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	125,7	103,3	327,2	131,3	687,5

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na rok 2016 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 214,4 mil. EUR (2014: 121,5 mil. EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

30 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predat' majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		1 099,7	914,8
<i>Upravené o:</i>			
Plus – Záväzky z odloženej dane z príjmov	14, 25	88,8	51,3
Plus – Pôžičky a záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-	-
Mínus – Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-1,3	-2,4
Čistá hodnota majetku (upravená)		1 187,2	963,7

Skupina tiež riadi koeficient čistého dlhu. Tento koeficient je definovaný ako pomer medzi (i) úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 17(a)) a bez peňažných prostriedkov a (ii) celkových aktív Skupiny. V roku 2015 bolo stratégiou Skupiny udržať koeficient čistého dlhu pod hranicou 35 % (2014: v rozmedzí 25 % – 35 %). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento koeficient za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou tak ku koncu roka 2015 i ku koncu roka 2014. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	620,9	479,1
Aktíva spolu	2 089,3	1 806,1
Koeficient čistého dlhu¹	29,7 %	26,5 %

¹ K 31. decembru 2014 by bol koeficient čistého dlhu dosahoval výšku 21,41 %, ak by bol predaj projektu AUPARK Košice dovŕšený v roku 2014. Projekt je klasifikovaný ako držaný na predaj (Pozn. 14) a predaj bol úspešne ukončený vo februári 2015.

31 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvodiťelných z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre 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).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t. j. nepozorovateľné vstupy) (Úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

v mil. EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2015 (Pozn. 9)	-	-	1 857,4	1 857,4
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2014 (Pozn. 9)	-	-	1 550,5	1 550,5

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacia cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Pozn. 3.

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku a riadenie investícií

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2015	Rozpätie 31. 12. 2014
SLOVENSKO						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	222,9	272,6	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	134,0 – 192,0 7,7 % - 9,25 % 7,15 % - 8,0 %	133,0 – 195,0 7,15 % - 8,75 % 6,9 % - 8,0 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	39,0	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	180 6,65 %	- -
Administratívne priestory	Cena transakcie	-	22,0	-	-	-
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	32,5	31,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	241,0 8,25 % 7,75 %	240,0 8,25 % 7,75 %
Maloobchodné priestory	Cena transakcie	-	132,0	-	-	-
Logistika	Diskontované peňažné toky	65,0	63,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	47,0 – 55,0 8,4 % – 9,25 % 7,9 % – 8,5 %	50,0 – 53,0 8,75 - 10,0 % 8,25 % - 9,0 %
Spolu		359,4	522,4			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	122,7	55,8	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	167,0 - 187,0 6,75 %	180,0 6,9 %
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	39,0	40,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	49,0 – 55,0 8,5 % - 8,75 %	55,0 – 60,0 8,0 % - 9,75 %
Spolu		161,7	96,5			

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2015	Rozpätie 31. 12. 2014
<u>Správa majetku a riadenie investícií (pokračovanie)</u>						
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	429,0	244,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	185,0 – 227,0 5,96 % - 7,0 %	187,0 – 220,0 6,25 % - 7,25 %
Spolu		429,0	244,0			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	46,0	33,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	163,0 7,1 %	147,0 7,5 % - 8,25 %
Spolu		46,0	33,9			
Spolu za segment		996,1	896,8			
<u>Realizácia a príprava výstavby</u>						
SLOVENSKO						
Administratívne priestory, Administratívne / Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	125,7	149,0	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	311,5 7,0 % - 7,25 %	347,7 7,1 % - 8,5 %
	Porovnávací metóda	-	0,5	-	-	-
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	73,2	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	178,0 6,65 % - 6,75 %	- -
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	2,6	-	Cena v EUR za m ²	3,9	-
Maloobchodné priestory	Cena transakcie	-	11,0	-	-	-
Spolu		201,5	160,5			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	7,7	49,9	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	31,3 7,25 %	46,9 7,25 % - 7,5 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	11,2	11,1	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	149,0 8,35 %	168,0 8,35 %
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	45,2	23,5	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	39,2 6,75 % - 7,0 %	45,0 7,0 %
	Obstarávací cena	0,1	0,1	-	-	-
Logistika	Metóda reziduálnej hodnoty	1,8	1,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	1,5 8,5 %	1,5 8,5 %
	Porovnávací metóda	-	5,1	-	-	-
Spolu		66,0	91,5			
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	150,4	206,6	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	132,7 6,0 %	174,6 6,25 % - 6,75 %

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. 12. 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2015	Rozpätie 31. 12. 2014
Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie), Poľsko (pokračovanie)						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	23,8	-	Cena v EUR za m ²	1 190,5	-
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	71,0	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	237,0 6,0 %	- -
Administratívne priestory	Obstarávací cena	2,5	1,3	-	-	-
Spolu		247,7	207,9			
Veľká Británia						
	Obstarávací cena*	-	39,2	-	-	-
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	277,0	109,1	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	118,7 4,25 % - 4,5 %	67,3 4,75 %
Spolu		277,0	148,3			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	29,5	-	Cena v EUR za m ²	997,0	-
	Obstarávací cena*	-	7,5	-	-	-
Spolu		29,5	7,5			
Spolu za segment		821,7	615,7			
Vedľajšie činnosti						
Logistika	Porovnávací metóda	39,7	38,0	Cena v EUR za m ²	4,3 - 26,1	5,9 - 17,5
Spolu za segment		39,7	38,0			

* Náklady na projekty vo Veľkej Británii a Maďarsku predstavujú kúpnu cenu tesne pred koncom roka, ktorá sa rovná reálnej hodnote k 31. decembru 2014.

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú podložené trhovými údajmi

Pokles odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v Pozn. 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa realizuje dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov, ktoré pripravujú nezávislí a kvalifikovaní znalci.

Tieto posudky vychádzajú:

- z informácií, ktoré poskytla samotná Spoločnosť (napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď.). Tieto informácie sú získané z firemného systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- z predpokladov a oceňovacích modelov, ktoré použili privolaní znalci – uvedené predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií (napr. miera výnosnosti či diskontné sadzby) a sú založené na ich profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri veľkých, nie hlavnom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja 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 v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Skupina odhaduje reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj vlastný úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závázky ocenené umorovanou hodnotou. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa významne nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala 1,87 % p.a. (2014: 2,51 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úrovne 3) je uvedený v Pozn. 17. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kótovaných cien bánk, ktoré sú protistranou derivátu, a považuje sa za ocenenie na Úrovni 2. Bola odhadnutá na základe metódy diskontovaných peňažných tokov.

32 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finanční majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti a (d) finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu („FVTPL“). Finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu, má dve podkategórie: (i) majetok takto označený pri prvotnom vykazaní a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie.

Všetky finančné aktíva Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie, a pohľadávky typu „earn-out“ (Pozn. 11), ktorá je klasifikovaná ako finančný majetok k dispozícii na predaj. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn. 18).

33 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vlastní menej než 50 % hlasovacích práv v plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, t. j. vo Fonde (Pozn. 1). Skupina ovláda túto dcérsku spoločnosť prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. Expozícia Skupiny voči čistým aktívam tohto Fondu by nemala klesnúť pod 25 %.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL Sp. z o.o. zaregistrovanej v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o. zaregistrovanej na Slovensku a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., takisto zaregistrovanej na Slovensku. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pro potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky prínosy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 111,0 mil. PLN a 76,6 mil. EUR (Pozn. 17).

34 Udalosti po súvahovom dni

V marci 2016 ukončila Skupina predaj svojho podielu v projektovej spoločnosti vlastniacej administratívnu budovu v Budapešti. Účtovná hodnota predanej nehnuteľnosti činila 47,1 mil. EUR.

V marci 2016 vydala Skupina nezabezpečené dlhopisy denominované v CZK v celkovej výške 25,8 mil. EUR.

Počas prvých 3 mesiacov roka 2016 čerpala Skupina 48,9 mil. EUR z úverových liniek nevyčerpaných k 31. decembru 2015 a podpísala nové úverové linky v celkovej výške 54,5 mil. EUR, z ktorých už bolo vyčerpaných 30,1 mil. EUR na financovanie realitných aktivít Skupiny.

Okrem týchto skutočností nedošlo po skončení finančného roka ukončeného 31. decembra 2015 k žiadnym iným dôležitým udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

PRÍLOHA 4

**AUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA RUČITEĽA ZA ROK KONČIACI
31. DECEMBRA 2014 VRÁTANE AUDÍTORskej SPRÁVY VYPRACOVANÁ PODĽA IFRS**

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2014**



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 2014, 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"

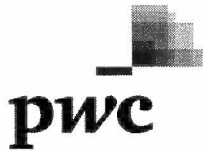
Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we 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, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, 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 2014, 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, 30 April 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Dauvergne'.

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 sa skladá z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2014 a konsolidovaných výkazov ziskov a strát a ostatných súhrnných ziskov, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, 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 na 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 nepresností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účel 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 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 2014 a výsledok ich hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, 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 upravenou finančnou závierkou.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

Luxemburg, 30.apríla 2015

Zastúpený

Isabelle Dauvergne

Obsah

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2015 A ZA ROK UKONČENÝ K TOMUTO
DÁTUMU

Konsolidovaná súvaha.....	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku.....	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania.....	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov.....	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti	5
2	Súhrn významných účtovných zásad a metód	6
3	Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov.....	19
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií.....	20
5	Nové účtovné štandardy	22
6	Segmentálna analýza.....	25
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami.....	32
8	Dlhodobý hmotný majetok	33
9	Investície do nehnuteľností.....	34
10	Spoločné podniky.....	35
11	Pohľadávky, úvery a pôžičky.....	35
12	Ostatný dlhodobý majetok.....	35
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.....	36
14	Dlhodobý majetok držaný na predaj.....	38
15	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	38
16	Základné imanie.....	39
17	Menšinové podiely.....	40
18	Úvery a pôžičky.....	41
19	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	42
20	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností.....	43
21	Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností.....	43
22	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy.....	43
23	Zamestnanecké požitky.....	44
24	Prevádzkové výnosy a náklady.....	44
25	Predaje dcérskych spoločností.....	45
26	Daň z príjmov	45
27	Kurzové zisky / straty	46
28	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká	46
29	Akvizície dcérskych spoločností (obstaranie majetku)	47
30	Riadenie finančného rizika	47
31	Riadenie kapitálu	50
32	Odhad reálnej hodnoty	51
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia	55
34	Konsolidované štruktúrované subjekty.....	56
35	Udalosti po súvahovom dni.....	56

V mil. EUR		31. december 2014	31 december 2013
	Poznámka		(Pozn. 4)
AKTIVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	725,0	644,0
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	634,3	607,0
Investície do spoločných podnikov	10	14,8	1,9
Dlhodobý hmotný majetok	8	29,6	25,9
Dlhodobý nehmotný majetok		1,3	1,7
Pohľadávky a úvery	7, 11	16,7	18,4
Odložená daňová pohľadávka	26	12,7	8,0
Ostatné dlhodobé aktíva	4, 12	2,0	3,6
Dlhodobé aktíva spolu		1.436,4	1.310,5
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	171,1	122,8
Zásoby		3,8	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	41,3	42,6
Ostatný majetok		2,5	1,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	151,0	47,4
		198,6	95,4
Obežné aktíva spolu		369,7	218,2
AKTIVA SPOLU		1.806,1	1.528,7
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	16	-	-
Emisné ážio	16	637,9	651,2
Nerozdelený zisk minulých období		284,7	196,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2.3	(7,8)	(8,7)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		914,8	839,3
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	17	18,6	18,3
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		933,4	857,6
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	7, 18	499,7	382,1
Odložený daňový záväzok	26	44,2	45,2
Ostatné záväzky	7, 19	12,9	12,8
Dlhodobé záväzky spolu		556,8	440,1
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	14	153,4	79,5
Úvery a pôžičky	7, 18	44,4	84,9
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 19	99,5	40,0
Výnosy budúcich období	19	9,7	13,5
Splatná daň z príjmov		8,9	13,1
		162,5	151,5
Krátkodobé záväzky spolu		315,9	231,0
ZÁVÄZKY SPOLU		872,7	671,1
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		1.806,1	1.528,7

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená ku zverejneniu, a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. členmi predstavenstva HB Reavis Holding S.à r.l. dňa 30. apríla 2015. Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Michaël Watrin
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

V mil. EUR	Poznámka	2014	2013
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľnosti	20	72,1	75,3
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľnosti	21	(25,5)	(24,0)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľnosti		46,6	51,3
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľnosti	9	108,6	68,9
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	0,9	(0,1)
Zisk z predaja nehnuteľností	250	5,6	12,3
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	22	13,7	13,7
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 24	11,7	12,5
Zamestnanecké pôžitky	7, 23	(18,9)	(16,0)
Náklady na pohonné hmoty		(2,7)	(3,0)
Odpisy a amortizácia		(3,8)	(3,9)
Ostatné prevádzkové náklady	24	(29,1)	(32,7)
Prevádzkový zisk		132,6	103,0
Výnosové úroky	7	1,1	1,0
Nákladové úroky		(20,7)	(15,2)
Kurzové zisky / (straty), netto	27	(7,8)	(8,6)
Ostatné finančné výnosy		0,5	0,2
Ostatné finančné náklady		(5,5)	(1,5)
Finančné náklady netto		(32,4)	(24,1)
Zisk pred zdanením		100,2	78,9
Splatná daň z príjmov - Výnos/(náklad)	26	2,1	(2,2)
Odložená daň z príjmov - Výnos/(náklad)	26	(14,1)	3,3
Daň z príjmov - Výnos/(náklad)		(12,0)	1,1
Čistý zisk za rok		88,2	80,0
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2.3	0,9	(9,2)
Celkový súhrnný zisk za rok		89,1	70,8
Čistý zisk pripadajúci na:			
- Vlastníkov spoločnosti		87,9	79,2
- Vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		0,3	0,8
Zisk za rok		88,2	80,0
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- Vlastníkov spoločnosti		88,8	70,0
- Vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		0,3	0,8
Celkový súhrnný zisk za rok		89,1	70,8

V mil. EUR	Pozn.	Pripadajúce na vlastníkov spoločnosti				Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
		Zákl. imanie (Pozn.16)	Emisné ážio (Pozn.16)	Nerozde- lený Zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov			
Stav k 1. januáru 2013		-	660,6	117,6	0,5	778,7	17,5	796,2
Zisk za rok		-	-	79,2	-	79,2	0,8	80,0
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	(9,2)	(9,2)	-	(9,2)
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	79,2	(9,2)	70,0	0,8	70,8
Rozdelenie vlastníkom	16	-	(9,4)	-	-	(9,4)	-	(9,4)
Stav k 31. decembru 2013		-	651,2	196,8	(8,7)	839,3	18,3	857,6
Zisk za rok		-	-	87,9	-	87,9	0,3	88,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	0,9	0,9	-	0,9
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	87,9	0,9	88,8	0,3	89,1
Rozdelenie vlastníkom	16	-	(13,3)	-	-	(13,3)	-	(13,3)
Stav k 31. decembru 2014		-	637,9	284,7	(7,8)	914,8	18,6	933,4

V mil. EUR	Pozn.	2014	2013
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		100,2	78,9
Úpravy o:			
Odpisy a amortizáciu		4,9	4,7
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(108,6)	(68,5)
Zisk/(strata) z predaja nehnuteľností	25	(5,6)	(12,3)
Výnosové úroky		(1,1)	(1,0)
Nákladové úroky		20,7	15,2
Ostatné nepeňažné prevádzkové (náklady)/výnosy		-	0,7
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	27	7,3	9,3
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		17,8	27,0
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		(2,3)	(5,8)
Zníženie/(zvýšenie) zásob		-	0,1
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		21,1	(5,3)
Zvýšenie/(zníženie) splatných daní		(1,6)	-
Peňažné toky z prevádzky		35,0	16,0
Zaplatené úroky		(17,5)	(10,5)
Prijaté úroky		1,1	1,0
Zaplatená daň z príjmov		(0,6)	2,5
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		18,0	9,0
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(8,0)	(7,9)
Nákup investícií do nehnuteľností		(56,7)	(77,6)
Investície do spoločných podnikov		(12,9)	-
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(109,7)	(112,6)
Zálohy zaplatené na investície do nehnuteľností		-	(1,6)
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností		5,0	-
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	25	50,5	76,1
Prijatý preddavok za predaj dcérskych spoločností		32,5	-
Splátky pôžičiek poskytnutých iným osobám		-	(0,3)
Viazané peňažné prostriedky		(2,8)	-
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(102,1)	(123,9)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		274,8	206,8
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(74,1)	(81,7)
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	16	(13,8)	(8,9)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		186,9	116,2
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		102,8	1,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	15	48,2	46,9
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		151,0	48,2
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:			
- Viazané peňažné prostriedky		4,3	1,5
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj		(4,3)	(2,3)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu roka	15	151,0	47,4

1 Skupina HB REAVIS a její činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zhotovená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) platnými v Európskej únii (EÚ) za rok končiaci 31. decembra 2014 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola spoločnosť Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre priamou materskou spoločnosťou Skupiny.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a vo Veľkej Británii. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. V priebehu roka 2014 Skupina HB REAVIS otvorila projekty River Garden Office II v Prahe (Česká republika), Gdanski Business Center I vo Varšave (Poľsko) a Váci Corner Offices v Budapešti (Maďarsko), v roku 2013 kancelárske komplexy Konstruktorska Business Center vo Varšave (Poľsko) a Forum Business Center v Bratislave (Slovensko). S cieľom diverzifikácie do iných trhov, Skupina v roku 2014 kúpila kancelársky projekt na ulici Farringdon v centrálnej časti Londýna (Veľká Británia), ktorý plánuje rekonštruovať a zároveň zahájila stavebné práce na ďalšom kancelárskom projekte v londýnskej časti City na ulici King William 33, ktorý získala rok predtým. K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na projektoch Metronom (Praha, Česká republika), Aupark Hradec Králové (Hradec Králové, Česká republika), Zachodnia BC, Gdanski Business Center II a Postepu Business Center (všetky vo Varšave, Poľsko) a Twin City, bloky A a B (Bratislava, Slovenská republika). Skupina prevádzkuje niekoľko logistických/priemyselných parkov na okraji Bratislavy a na východnom Slovensku a dva priemyselné parky v Českej republike – Lovosice (dokončený v roku 2010) a Mošnov (čiastočne dokončený v roku 2011).

V roku 2011 Skupina založila v rámci svojej organizačnej štruktúry novú subštruktúru. Fond HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, fonds commun de placement – fonds d'investissement spécialisé („Fond“) bola založený 25. mája 2011 na dobu neurčitú a podlieha luxemburskej legislatíve z 13. februára 2007 týkajúcej sa špecializovaných investičných fondov. V ten istý deň zahájila správcovská spoločnosť činnosť fondu a jeho prvého subfondu HB Reavis CE REIF (ďalej len Podfond A). Fond spravuje spoločnosť HB Reavis Investment Management S.à r.l. ("Správcovská spoločnosť") na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à r.l., je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembursko. Aj keď sa na Fond nevzťahujú žiadne teritoriálne alebo segmentové obmedzenia, investuje hlavne do komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podfondu A predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície Fondu v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach hlavných miest Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa pre investovanie do segmentu administratívnych priestorov kvalifikujú okrem hlavného mesta Varšava aj regionálne mestá. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj v regionálnych mestách v celom regióne strednej 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 strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond A sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

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 plánovaní peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. 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 mieru aplikovania úsudku, vzhľadom na stále relatívne obmedzený objem transakcií na trhu s nehnuteľnosťami. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú detailnejšie uvedené v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činnosti. Sídlo Spoločnosti a miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

46A, Avenue J. F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
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 Východiska pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva platnými v Európskej únii („IFRS v znení prijatom v EÚ“). Skupina aplikuje všetky IFRS štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo - International Accounting Standards Board (ďalej len "IASB"), ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2014.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov

Na základe svojho rozhodnutia Skupina prezentuje jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

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, pretože to 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 v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou investícií do nehnuteľností, finančného majetku klasifikovaného ako majetok, ktorý je určený na predaj (pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku, Poznámka č. 13) a finančných derivátov, ktoré sú ocenené reálnou hodnotou

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladov. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú správne. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru aplikovania úsudku alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modely založené na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, u ktorých nie sú verejne k dispozícii trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (pozri Poznámku č. 32).

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú. Individuálne účtovné závierky konsolidovaných účtovných jednotiek sa zostavujú na konsolidovanej báze, ak tieto majú dcérske spoločnosti.

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti (vrátane účelových spoločností), ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) je oprávnená riadiť príslušné činnosti týchto spoločností, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy plynúce z jej vzťahu s danou spoločnosťou a (iii) má možnosť využiť svoje právomoci na to, aby ovplyvnila výšku svojich výnosov ako investora. Pri posudzovaní, či Skupina ovláda iný subjekt, sa berie do úvahy existencia a účinok podstatných práv, vrátane potenciálnych podstatných hlasovacích práv. Termínom „podstatné právo“ sa označuje právo dávajúce jeho držiteľovi praktickú schopnosť toto právo uplatniť pri rozhodovaní o relevantných činnostiach tohto subjektu. Skupina môže ovládať takýto subjekt aj v prípade, že vlastní menej než polovicu hlasovacích práv. V takomto prípade Skupina posudzuje rozsah svojich hlasovacích práv so zreteľom na rozsah a rozdelenie hlasovacích práv medzi ostatnými držiteľmi a na základe tohto posúdenia určuje, či daný subjekt ovláda de facto. Ochranné práva ostatných investorov, napríklad práva týkajúce sa zásadných zmien činnosti subjektov alebo práva, ktoré platia len za výnimočných okolností, nebránia Skupine kontrolovať daný subjekt. 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)

Subjekty zahrnuté do tejto konsolidovanej účtovnej závierky:

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2014	31. december 2013
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	100	93
6	TRITRI House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
7	TWENTY House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
8	GBC A S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
9	Gdanski A SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
10	HB REAVIS GROUP B.V. (Předchůdce holdingové společnosti)	EUR	Holandsko	100	100
11	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
12	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
13	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
14	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
15	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
16	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
17	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
18	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	93
19	HB Reavis UK Ltd. ⁵	GBP	Veľká Británia	100	100
20	HB Reavis Construction UK Ltd. ^{1,5}	GBP	Veľká Británia	100	-
21	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	93
22	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi ¹	TRY	Turecko	100	-
23	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
24	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
25	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
26	HB Reavis Hungary Szolgáltatató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
27	Váci Corner Offices Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
28	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
29	HB Reavis Project 2 Kft. ¹	HUF	Maďarsko	100	-
30	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
31	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
32	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
33	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
34	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
35	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
36	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
37	POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
38	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
39	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
40	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
41	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
42	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
43	HB RE, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
44	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
45	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
46	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
47	AUPARK Košice SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
49	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
50	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
51	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
53	AUPARK Tower Košice, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
54	AUPARK Trenčín, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
55	CBC Development a. s. (do10.12.2013 jako CBC Development, s.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
56	HBR SFA, s. r. o. (do 4.12.2014 jako CBC III, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
57	CBC IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
58	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
59	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	UNI - CC s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná měna	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícký podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2014	31. december 2013
61	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
63	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	Logistické centrum Tmava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
66	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
68	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
69	FORUM BC I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
72	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	93
73	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	INLOGIS VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
77	INLOGIS VII s. r. o. (do 12.12.2013 jako HB Reavis Management ZB, s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
78	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
79	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
80	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
81	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
82	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
83	TC Tower A1 s. r. o. (do 8.1.2013 jako SPC Property V, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
84	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
86	SPC Property Finance IV, s. r. o. (do 29.4.2013 jako SPC Property VIII s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
87	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
88	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
89	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
90	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56	56
91	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
92	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
93	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
94	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
95	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
96	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
97	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
98	FORSEA s.r.o. ³	CZK	Česká republika	100	100
99	Riga Office East s.r.o. (do 22.7.2013 jako Future Development CZ s.r.o.) ³	CZK	Česká republika	100	100
100	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
101	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
102	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
103	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
104	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
105	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
106	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
107	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
108	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
109	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
110	RiGa Office West a.s. ⁴	CZK	Česká republika	-	100
111	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
112	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
113	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
114	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
115	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
116	Combar, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
117	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
118	Daestar, s.r.o. ²	CZK	Česká republika	-	100
119	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
120	PARIDES Plzeň, a.s. ¹	CZK	Česká republika	100	-
121	MALVIS s.r.o. ¹	CZK	Česká republika	100	-

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mňa	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva v %	
				31. december 2014	31. december 2014
122	Polcom Investment IX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
123	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
124	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
125	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
126	Polcom Investment XV Sp. z o.o. ²	PLN	Poľsko	-	100
127	CHM1 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
128	CHM2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
129	CHM3 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
130	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
131	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
132	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
133	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
134	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
135	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
136	Polcom Investment XVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
137	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
138	Polcom Investment XIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	100
139	Polcom Investment XX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
140	Polcom Investment XXI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
141	Polcom Investment XXII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
142	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ¹	PLN	Poľsko	100	-
143	HB REAVIS Finance SK s. r. o. (do 12.6.2014 jako Twin City I s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
144	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
145	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
146	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
147	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
148	Twin City VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
149	Twin Capital s. r. o. (do 10.12.2014 jako Twin City VII s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
150	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
151	SPC Property Finance V, s. r. o. (do 31.10.2013 jako ALISTON V s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
152	ALISTON Finance I s. r. o. (do 25.6.2014 jako ALISTON III s. r. o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
153	ALISTON Finance II s.r.o. (do 25.6.2014 jako ALISTON IV s. r. o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
Joint Ventures					
154	PHVH SOLUTIONS, s.r.o.	EUR	Slovensko	50	50
155	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
156	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
157	Hotel Šachtička, a.s.	EUR	Slovensko	50	50
158	Šachtický, a.s.	EUR	Slovensko	50	50
159	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	51	100

¹ Spoločnosti, ktoré Skupina založila/nadobudla v roku 2014² Spoločnosti, ktoré Skupina predala v roku 2014 - ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 25 - Hospodársky výsledok predaja majetku³ Spoločnosti, ktoré boli súčasťou fúzie v roku 2013 bez vplyvu na túto konsolidovanú účtovnú závierku⁴ Spoločnosť zlúčená s Daestar, s.r.o. v roku 2014⁵ HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglicku a Walese pod registračným číslom 08493236 resp. 08917100 si uplatňujú výnimku z požiadaviek, ktoré ukladá Zákon o spoločnostiach z roku 2006 ("Zákon") týkajúcich sa auditu ročnej účtovnej závierky v Časti 479A. Spoločnosti pod por. číslom 3 a 4 a 49, 50, 60, 64, 66 a 79 sú súčasťou fondu HB Reavis Real Estate SICAV-SIF založeného v roku 2011.

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskych spoločností predstavujúcich podnik sa uplatňuje akvizičná metóda účtovania podnikových kombinácií, s výnimkou podnikov získaných od subjektov pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia výnosu pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre podielníkov alebo účastníkov. Podnik vo všeobecnosti pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak je súčasťou prevodu súboru činností a majetku goodwill, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Kúpna cena za nadobúdaný subjekt predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých či nadobudnutých záväzkov, vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov vyplývajúcich z podmienených úhrad; nezahŕňa však náklady súvisiace s akvizíciou, napríklad náklady na poradenské a právne služby, ocenenie a iné odborné služby. Transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s vydaním nástrojov vlastného imania sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady v súvislosti s emitovaním dlhových nástrojov sa odpočítajú od ich účtovnej hodnoty a všetky ostatné náklady, ktoré vznikli v dôsledku akvizície sa zaúčtujú do nákladov.

Obstaraný identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu získania kontroly, bez ohľadu na rozsah podielu menšinových vlastníkov.

Goodwill sa stanovuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu iných vlastníkov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v držbe bezprostredne pred dátumom akvizície. Prípadný záporný výsledok („záporný goodwill“) sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, keď vedenie posúdi, či identifikovalo všetok nadobúdaný majetok a všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky a preverí primeranosť ich ocenenia.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá sa viaže na podiely, ktoré nie sú ani v priamom ani v nepriamom vlastníctve Skupiny. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina oceňuje nekontrolný podiel predstavujúci súčasný vlastnícky podiel a oprávňuje jeho vlastníka na pomerný podiel z čistého majetku v prípade likvidácie, samostatne pre každú transakciu, buď (a) reálnou hodnotou, alebo (b) pomerným podielom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu, ktorý zodpovedá nekontrolnému podielu. Nekontrolné podiely, ktoré nepredstavujú súčasné vlastnícke podiely sa vykazujú v reálnej hodnote.

Vnútro skupinovú transakcie, zostatky a nerealizované výnosy z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú v prípade, že sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy zodpovedajúce účtovným postupom Skupiny.

Akvizícia dcérskych spoločností vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa považujú za akvizície majetku a nie za podnikové kombinácie. Skupina alokuje obstarávaciu cenu jednotlivým identifikovateľným položkám majetku a jednotlivým záväzkom v pomere podľa ich reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách nevzniká goodwill.

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 zostavuje tak, ako keby bola daná účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa daná konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou, sa uvedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku, do ktorej boli konsolidované IFRS finančné informácie danej dcérskej spoločnosti. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločné podnikanie. Investície do spoločného podnikania sa klasifikujú buď ako spoločné operácie alebo ako spoločné podniky, podľa zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť vyhodnotila povahu svojho spoločného podnikania a považuje ho za spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V rámci metódy podielu na vlastnom imaní sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne sa upravujú o podiel Skupiny na ziskoch alebo stratách a pohyboch v ostatných súhrnných ziskoch, ktoré nastali po akvizícii. Keď podiel Skupiny na stratách spoločného podniku dosiahne alebo prevýši hodnoty jej podielu v tomto spoločnom podniku (kam patria akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločného podniku), Skupina už nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej voči spoločnému podniku nevznikli záväzky alebo pokiaľ v jeho prospech neuhradila nejakú platbu.

Nerealizované výnosy z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v rozsahu zodpovedajúcom podielom Skupiny v spoločných podnikoch. Takisto sú eliminované aj straty, s výnimkou prípadov, kedy transakcia indikuje znehodnotenie prevádzaného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v nevyhnutných prípadoch upravené tak, aby zodpovedali účtovným postupom používaným v Skupine.

Predaj dcérskych spoločností alebo spoločných podnikov. Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, preceňuje sa akýkoľvek zostávajúci podiel na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Pre účely následného zaúčtovania zostávajúceho podielu ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do zisku alebo straty.

V prípade, že vlastnícky podiel v spoločnom podniku sa zníži, ale spoločnú kontrolu si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa prevedie 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 vlastníckmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpou cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

2.3 Transakcie v cudzích menách a ich prepočet**Funkčná mena a mena prezentácie**

Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou pre všetky spoločnosti v Skupine je ich 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 vyrovnania takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

Majetok a záväzky nepeňažného charakteru účtované v reálnej hodnote, vrátane nehnuteľností a investícií do akcií a obchodných podielov sa prepočítajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenného kurzu na nepeňažné položky vykazované v reálnej hodnote v cudzej mene sa vykazujú ako zisk alebo strata reálnej hodnoty.

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.

Pôžičky medzi subjektmi v Skupine a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. V prípade pôžičky medzi subjektmi v Skupine s odlišnými funkčnými menami však nie je možné kurzové zisky a straty úplne eliminovať, takže sa účtujú v konsolidovanom zisku alebo strate, ak nejde o pôžičku, ktorej splatenie sa neočakáva v dohľadnej dobe, a preto predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takomto prípade sa kurzový zisk alebo strata vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty, ktoré vznikli pri akvizícii zahraničnej spoločnosti sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na inú menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov 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 dlhodobého hmotného majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum vtedy, 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 zisku alebo straty v účtovnom období, v ktorom boli vynaložené.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Odpisy. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, keď je tento majetok k dispozícii na používanie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Každá zložka akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorej výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priraduje pomernú časť sumy pôvodne vykázané ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným zložkám a každá takáto zložka sa 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.

	Životnosť v rokoch
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenie a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Reziduálna hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena v súčasnosti, znížená o odhadované náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Reziduálna hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca jeho životnosti.

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 č. 2.7).

Majetok, ktorý je opotrebovaný alebo inak 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 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 aj nedokončené investície vo výstavbe určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistické areály) 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 operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacía cena zahŕňa 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 investícií vo výstavbe pre budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola získaná za predaj nehnuteľnosti alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných trhových podmienok k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z trhových cien na aktívnych trhoch, ktoré sú prípadne upravené s ohľadom na rozdiely v charaktere, lokalite alebo stave konkrétneho majetku. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina uplatňuje alternatívne metódy ocenenia, napríklad aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Správy z ocenenia k dátumu súvahy vypracovávajú nezávislí znalci s uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a spadajúcich do podobnej kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sú predmetom prestavby pre ich ďalšie použitie ako investície do nehnuteľností, alebo ktorých trh sa stal menej aktívny, sa ďalej vykazujú v reálnej hodnote.

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 výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných nákladov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky 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 technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce úžitky z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti z dôvodu zmeny jej použitia, vykáže sa 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 začne využívať 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 investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa tento nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásoby bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako využívané alebo voľné a investície do nehnuteľností vo výstavbe 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 skolaudované. 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“ ohľadne účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú konečnú životnosť a zahŕňa najmä (i) externe obstarané licencie na počítačový software a (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 z poklesu 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

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6. Nehmotný majetok (pokračovanie)

Nehmotný majetok sa začne odpisovať 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 reziduálnou 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.

Reziduálna 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 reziduálna 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 návrhu a testovaniu identifikovateľných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa vykazujú ako nehmotné aktívum, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- je technicky možné softvérový produkt dokončiť tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer softvérový produkt dokončiť za účelom jeho používania alebo predaja,
- existuje možnosť softvérový produkt používať alebo predaj,
- je možné preukázať, že softvérový produkt bude generovať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky,
- sú k dispozícii zodpovedajúce technické, finančné a iné zdroje na dokončenie vývoja, ako aj použitia alebo predaja; a
- výdavky súvisiace s vývojom softvérového produktu je možné spoľahlivo oceniť.

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 aktivované do majetku.

Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy na linke Bratislava (Slovenská republika) – Viedeň (Rakúska republika) bola vykázaná pri akvizícii SAD, a.s. (v súčasnosti Slovak lines, a.s.).

2.7 Pokles hodnoty nefinančného majetku

Goodwill 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 poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje 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 potrebné opravné položky rozpušťať.

2.8 Finančné nástroje

Finančné nástroje. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaradí finančné aktíva do kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocení reálnou hodnotou plus v prípade investícií, ktoré nie sú oceňované v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, priamo priraditeľné transakčné náklady.

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 jeho 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 oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k poklesu hodnoty. Deriváty sa na konci každého účtovného obdobia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny hodnoty sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok. Finančný majetok k dispozícii na predaj sa oceňuje reálnou hodnotou a zisk alebo strata z precenenia, ktorú predstavuje rozdiel medzi umorovanou hodnotou a reálnou hodnotou, sa vykazuje v ostatnom súhrnnom zisku až do doby jeho odúčtovania alebo znehodnotenia. Úrokové výnosy z finančného majetku k dispozícii na predaj zahŕňajú vplyv zmien odhadov peňažných tokov pohľadávok s podielom na hospodárskom výsledku, a preto boli zmeny reálnej hodnoty vykázané v ostatnom súhrnnom zisku nevýznamné.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysokoliquidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vykazuje znaky poklesu hodnoty. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napríklad, ak sa dlžník nachádza vo významných finančných ťažkostiach, došlo k porušeniu zmluvy alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na pokles hodnoty. Suma straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou očakávaných budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje v rámci výkazu ziskov a strát do ostatných prevádzkových nákladov.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku 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. Znehodnotenú dlžnú sumu sa odúčtuje, ak sú vyhodnotenú ako nevymožiteľnú. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prísúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok 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 transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou 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 umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje, keďže dopad by bol nevýznamný.

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 výnos z prenájmu. Doba trvania leasingu je nevypovedateľné 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 konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19. Depozity nájomcu zabezpečujúce leasingové platby sa vykazujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (Poznámka č. 2.8).

V prípade, že Skupina je s nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, celkové leasingové splátky sa vykazujú rovnomerne v nákladoch počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný leasing.

Finančný leasing a podiely v nehnuteľnostiach 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 svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho leasingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok, podľa toho, ktorá je nižšia. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných nákladov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou 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, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa s vplyvom na zisk alebo stratu pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostatnom súhrnnom zisku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.10. Splatná a odložená daň z príjmov (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 súvahovej záväzkovej metódy a v prípade neumorenej straty minulých období a v prípade 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 vyказuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že bude po ich využití realizovaná predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykázanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bude transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových vplyvov súvisiacich s predajom nehnuteľnosti.

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 vymožitelné právo započítať splatné daňové pohľadávky so splatnými 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 netto.

2.11 Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac ako 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 dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12 Zákazková výroba

Skupina bežne vykonáva zákazkovú výrobu. Náklady na zákazku sa vykazujú v období, 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 je možné výsledok zo zákazkovej výroby 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 objednanej zákazke, nároky z dodatočných nákladov a doplatky, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom 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 každý projekt.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté zo stanovenia stupňa rozpracovanosti.

Skupina prezentuje ako aktívum brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch, pri ktorých vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) prevyšuje priebežnú fakturáciu. Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje ako záväzok brutto sumu splatnú zákazníkom za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty).

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.13 Základné imanie a emisné ážio**

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako zníženie príjmu z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú príjem a pohľadávka z emisie akcií prevyšuje 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 schválená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni avšak pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie.

2.15 Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vyказuje v nákladoch použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. 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 súvahovom dni.

2.16 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú zaúčtované, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia umorovanou 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 je možné spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím diskontnej 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 pravdepodobne platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vyказuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdov 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

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy rovnomerne počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného a v prípade indexovaného nájomného alebo postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vyказuje ako dlhodobé aktívum alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nezapočítava aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľnosti nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho leasingu, pretože toto sa vyказuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vyказovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.19 Vykazovanie výnosov (pokračovanie)**

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch 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 náklady, ktoré majú kompenzovať.

Výnosové úroky sa vykazujú časovo rozlíšené, 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.

Určení členovia vrcholového vedenia sú oprávnení nadobudnúť od akcionárov platby odvodené od účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov a nie záväzok Skupiny, a výška záväzku nie je naviazaná na cenu akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady.

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 Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vykázané ako náklady v období, v ktorom vznikli (na báze časového rozlíšenia).

2.23 Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny majetku, ktoré môžu obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok, sú v súvahe vykázané ako dlhodobý majetok držaný na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude realizovať predovšetkým predajom, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, do dvanástich mesiacov od konca účtovného obdobia. Majetok sa preklasifikuje, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) majetok je k dispozícii k okamžitému predaju vo svojom súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo predaj a iniciovalo aktívny plán zameraný na nájdenie kupujúceho; (c) majetok aktívne ponúkaný na predaj za primeranú cenu; (d) predaj majetku sa očakáva v priebehu jedného roka a (e) nie je pravdepodobné, že plán predaja vykáže podstatné zmeny alebo bude zrušený. Dlhodobý majetok a skupiny majetku vykazované v súvahe bežného obdobia ako dlhodobý majetok držaný na predaj nie sú v súvahe za minulé obdobie preklasifikované ani nie sú inak vykázané, aby odrážali klasifikáciu majetku na konci bežného účtovného obdobia.

Skupina majetku na odúčtovanie je majetková skupina, ktorá môže obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok a je určená na prevod (formou predaja alebo inak) spoločne ako skupina v rámci jedinej transakcie spolu so všetkými záväzkami týkajúcimi sa majetku, ktorý bude v rámci transakcie prevedený. Dlhodobý majetok je majetok obsahujúci časti, pri ktorých sa očakáva, že budú získané alebo inkasované za viac než dvanásť mesiacov od konca účtovného obdobia. Ak sa vyžaduje reklasifikácia, podlieha jej tak dlhodobá ako aj krátkodobá časť daného aktíva. Skupiny majetku držané na predaj sa oceňujú buď účtovnou hodnotou alebo reálnou hodnotou, od ktorej sa odpočítajú náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami majetku držaného na predaj, ktoré budú prevedené v rámci transakcie predaja, sa reklasifikujú a v súvahe vykážu samostatne.

2.24 Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokovanie zdrojov a hodnotenie výkonnosti prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina identifikovala predstavenstvo Spoločnosti ako najvyšší orgán rozhodovania.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v účtovnej uzávierke. Tieto odhady a predpoklady sa priebežne posudzujú a sú založené na skúsenostiach vedenia, a iných faktoroch, vrátane očakávaní 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 vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej uzávierke 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 96% investícií do nehnuteľností (k 31. decembru 2013: 93%) uskutočnila Skupina na základe znaleckého poradenstva, poskytnutého medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a s podobnými vlastnosťami. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk 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 prínosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme toku príjmov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy zisk 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; hluchých období (bez prenájmu); požiadaviek na údržbu; diskontných sadzieb a v prípade prebiehajúcich projektov, budúcich nákladov na výstavbu a zisku developerov. Ocenenie sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v Poznámke 32.

Základné predpoklady a dopad reálne možných zmien týchto predpokladov na celkové ocenenia sú nasledovné:

- Nájomné za m² za mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zazmluvnených a existujúcich sadzieb na trhu podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa nájomné zvýšilo alebo znížilo o 10%, zvýšila, resp. znížila účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 72,5 milióna eur. (2013: 64,4 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov v celom portfóliu sa predpokladala vo výške 4,75% až 9,00%, čo zodpovedá priemeru 6,90% (2013: 6,25% až 9,25%, priemer 7,32%). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila / znížila o 25 bázičných bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností vyššia / nižšia o 45,2 mil. EUR (2013: vyššia / nižšia o 41,6 mil. EUR).

Dane z príjmov. Skupina je daňovým poplatníkom na daň z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pre stanovenie rezervy na daň z príjmov sa vyžadujú významné odhady. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. V prípadoch, keď sa konečný vplyv týchto okolností na daň z príjmov líši od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú tieto rozdiely vplyv na daň z príjmov a odloženú daň v období, keď vznikli.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza zo skutočnosti, že by sa mohli realizovať prostredníctvom transakcie s cennými papiermi, ale prostredníctvom transakcie s majetkom. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny kapitálový zisk v prípade transakcie s cennými papiermi oslobodený od akejkoľvek dane za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto sa môžu kumulované odložené daňové záväzky vykázať ako zisk v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi kupcami.

Spoločnosť je zapísaná do luxemburského obchodného registra. Európska komisia oznámila zámer zahájiť vyšetrovanie, či určité zákony o dani z príjmu nepredstavujú nezákonnú 'pomoc štátu'. Takáto pomoc štátu môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenia alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna výnimka poskytnutá daňovému poplatníkovi (napr. Prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo dohody). Vedenie sa domnieva, že uvedené daňové pozície sú udržateľné, ale nie je možné spoľahlivo kvantifikovať potenciálny dopad vyššie popísaného vývoja na budúcu finančnú pozíciu alebo výsledky Skupiny.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledujúce štandardy a interpretácie sa na Skupinu vzťahujú od 1. januára 2014:

IFRS 10, Konsolidovaná účtovná závierka (vydané v máji 2011 a v EÚ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr), nahrádza všetky predchádzajúce ustanovenia o kontrole a konsolidácii z IAS 27 "Konsolidovaná a individuálna účtovná závierka" a SIC-12 "Konsolidácia - subjekty špeciálneho určenia". IFRS 10 mení definíciu kontroly tak, aby pri stanovovaní kontroly vzťahovali na všetky subjekty rovnaké kritériá. Túto definíciu podporujú rozsiahle ustanovenia týkajúce sa jej uplatnenia. Štandard nemá významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

IFRS 11, Spoločné podnikanie (vydané v máji 2011 a v EÚ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr), nahrádza IAS 31 "Podiely na spoločnom podnikaní" a SIC-13 "Podielové jednotky - nepeňažné vklady spoločníkov". Zmeny definícií znížili počet typov spoločných dojednaní na dva: spoločné operácie a spoločné podniky. Doterajší postup voľby podielovej konsolidácie u podielových jednotiek bol zrušený. Účtovanie metódou vlastného imania je pre účastníkov spoločných podnikov povinné. Preto sa o spoločných podnikoch Skupiny dnes účtuje metódou vlastného imania a Skupina preklasifikovala svoje podiely v aktívach a pasívach spoločných podnikov na investície do spoločných podnikov, ktoré sú súčasťou dlhodobého majetku (Poznámka 12). Vplyv na komparatívne finančné informácie je nasledujúci:

V mil. EUR	Preklasifikovaná čiastka
Zníženie investícií do nehnuteľností	(5,3)
Zvýšenie ostatného dlhodobého majetku (Pôžičky spoločným podnikom, Poznámka 11)	2,3
Zvýšenie investícií do spoločného podniku (Poznámka 10)	
Zníženie pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	1,9
Zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	(0,1)
Zníženie záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	(0,2)
Zníženie dlhodobých záväzkov	1,3
	0,1

Vplyv na položky konsolidovaného výkazu ziskov a strát za rok 2013 spočíval v znížení výnosov z prenájmu o 0,4 mil. Eur, zvýšenie výnosov z precenenia investičných nehnuteľností o 0,4 mil. Eur, zníženie prevádzkových nákladov o 0,1 mil. EUR a zvýšenie podielu strát spoločných podnikov o 0,1 mil. EUR. Vedenie dospelo k záveru, že vplyv zmien v účtovných pravidlách nie je natoľko veľký, aby vyžadoval zverejnenie upravenej súvahy k 1. januáru 2013.

IFRS 12, Zverejnenia podielov v iných účtovných jednotkách, (vydané v máji 2011 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr), sa týka subjektov majúcich podiel v dcérskej spoločnosti, spoločnom podnikaní, pridružené spoločnosti alebo nekonsolidovanom štruktúrovanom subjekte. IFRS 12 stanovuje požiadavky na zverejnenie u subjektov účtujúcich a vykazujúcich podľa dvoch nových štandardov: IFRS 10, Konsolidovaná účtovná závierka, a IFRS 11, Spoločné dojednania, a nahrádza požiadavky na zverejnenie, ktoré sa v súčasnosti nachádzajú v IAS 28, Investície do pridružených spoločností. IFRS 12 od jednotiek požaduje, aby zverejnili informácie, ktoré čitateľom uzávierky pomôžu vyhodnotiť charakter, riziká a finančné efekty súvisiace s podielmi jednotky v dcérskych spoločnostiach, pridružených spoločnostiach, spoločnom podnikaní a nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektoch. Na splnenie týchto cieľov si vyžaduje nový štandard zverejnenie v mnohých oblastiach a tiež významné posúdenie a významné predpoklady, či jednotka kontroluje, spoločne kontroluje alebo významne ovplyvňuje svoje podiely v iných jednotkách, rozšírené zverejňovanie informácií o podiele menšinových účastí na aktivitách a finančných tokoch Skupiny, súhrnné finančné informácie o dcérskych spoločnostiach s podstatnými menšinovými účastami a podrobné zverejnenie účasti v nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektoch. Štandard mal za následok zverejnenie uvedená v Poznámke 10.

IAS 27, Individuálna účtovná závierka, (novelizovaná v máji 2011 a v EÚ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr), bola zmenená a jej terajší cieľ je predpis požiadaviek na vedenie účtovníctva a zverejňovanie týkajúcich sa investícií do dcérskych spoločností, spoločných podnikov a pridružených spoločností v prípade, že jednotka spracováva individuálnu účtovnú závierku. Ustanovenia týkajúce sa kontroly a konsolidovaných finančných uzávierok boli nahradené IFRS 10, Konsolidovaná účtovná závierka. Novelizovaný štandard nemal žiadny vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

IAS 28, Investície do pridružených podnikov, (novelizovaná v máji 2011 a v EÚ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr). Novelizáciu IAS 28 vyvolal projekt IASB týkajúci sa spoločných podnikov. Pri rokovaní o tomto projekte sa IASB rozhodlo zahrnúť účtovanie o spoločných podnikoch s využitím metódy vlastného imania pod IAS 28, pretože túto metódu je možné uplatniť pre spoločné podniky aj pridružené spoločnosti. Až na túto výnimku zostávajú ostatné pokyny nezmenené. Novelizovaný štandard nemal žiadny vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

Novelizácia prechodných ustanovení k IFRS 10, IFRS 11 a IFRS 12 (vydané 28. júna 2012 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr). Tieto novelizácie objasňujú prechodné ustanovenia v IFRS 10, Konsolidovaná účtovná závierka. Jednotky účtujúce podľa IFRS 10 by mali vyhodnotiť kontrolu prvý deň ročného obdobia, pre ktoré je štandard IFRS 10 prijatý, a ak sa konsolidačný záver podľa IFRS 10 líši od IAS 27 a SIC 12, potom bezprostredne predchádzajúce porovnávacie obdobie (tzn. Kalendárny rok 2012 pre jednotku, ktorá prijme IFRS 10 v roku 2013) sa s výnimkou prípadov, keď by takýto krok nebol praktický, upraví. Novelizácia tiež poskytuje ďalšiu prechodnú úľavu v štandardoch IFRS 10, IFRS 11, Spoločné dojednania, a IFRS 12, Zverejnenia podielov v iných účtovných jednotkách, formou obmedzenia požiadavky na poskytnutie upravených porovnávacích informácií iba na bezprostredne predchádzajúce porovnávacie obdobie. Novelizácia ďalej odstráni požiadavku na predloženie porovnávacích informácií u zverejnenia týkajúcich sa nekonsolidovaných štruktúrovaných subjektov u obdobia, ktoré predchádzajú prvému uplatneniu IFRS 12. Novelizovaný štandard nemal žiadny vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

„Vzájomná kompenzácia finančných aktív a finančných pasív“ - Novelizácia IAS 32 (vydané v decembri 2011 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr). Novelizácia doplnila ustanovenia k aplikácii IAS 32 a zaoberala sa nezrovnalosťami pri uplatňovaní niektorých kompenzačných kritérií. Patrí sem aj objasnenie pojmu 'v súčasnej dobe má právne vymáhateľné právo na započítanie' a to, že niektoré systémy pre brutto kompenzáciu môžu byť považované za ekvivalentnú netto kompenzáciu. Štandard objasnil, že právo na kompenzáciu (a) nesmie závisieť na budúcej udalosti a (b) musí byť právne vymožiteľné za všetkých ďalej uvedených okolností: (i) pri bežnej podnikateľskej / obchodnej činnosti, (ii) v prípade neplnenia záväzkov a (iii) v prípade platobnej neschopnosti alebo konkurzu. Novelizovaný štandard nemal žiadny podstatný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

„Novelizácia IFRS 10, IFRS 12 a IAS 27 - Investičné subjekty (vydané 31. októbra 2012 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr). Novelizácia zaviedla definíciu investičného subjektu ako subjektu, ktorý (i) získava prostriedky od investorov za účelom poskytovania služieb riadenia investícií týmto investorom, (ii) sa svojim investorom zaväzuje, že účelom jeho podnikania je investovať prostriedky výhradne pre zhodnotenie kapitálu alebo pre výnos z investícií, a (iii) vykazuje a hodnotí svoje investície na základe ich reálnej hodnoty. Od investičného subjektu sa vyžaduje, aby o svojich dcérskych spoločnostiach účtoval na základe ich reálnej hodnoty prostredníctvom výkazu ziskov a strát a konsolidoval iba tie dcérske spoločnosti, ktoré poskytujú služby súvisiace s investičnými činnosťami subjektu. Účelom novelizácie IFRS 12 bolo zaviesť nové zverejnenia, vrátane akýchkoľvek významných predpokladov súvisiacich s určením, či je daný subjekt investičným subjektom, a informácií o plánovanej alebo už poskytnutej finančnej či inej podpore nekonsolidovanej dcérskej spoločnosti. Novelizovaný štandard nemal žiadny podstatný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny. Spoločnosť nie je investičným subjektom, pretože (i) výkonnosť Spoločnosti a jej portfólia sa hodnotí na základe niekoľkých výkonnostných ukazovateľov, vrátane vnútornej návratnosti, kapitalizačnej sadzby, plnenia podmienok zadlženosti, kvality a profilu nájomníkov, umiestnenia nehnuteľností, dividendového výnosu, obsadenosti, čistého prevádzkového zisku z nehnuteľností a ďalších ukazovateľov, a (ii) Spoločnosť má v držbe určité dcérske spoločnosti, ktoré neboli získané výlučne pre zhodnotenie kapitálu alebo pre výnos z investícií.

Novelizácia IAS 36 - "Zverejnenie spätne ziskateľných súm u nefinančných aktív" (vydané v máji 2012 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014 alebo neskôr; je možná aj skoršia aplikácia, pokiaľ sa pre rovnaké účtovné a porovnávacie obdobie uplatní IFRS 13). Novelizácia odstraňuje požiadavku na zverejnenie spätne ziskateľných súm, ak jednotka vytvárajúca peňažné prostriedky obsahuje goodwill alebo nehmotný majetok s neobmedzenou životnosťou, ale nedošlo k zníženiu hodnoty. Novelizovaný štandard nemal žiadny vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Novelizácia IAS 39 - "novácia derivátov a pokračovanie zabezpečovacieho účtovníctva" (vydané v júni 2013 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2014). Novelizácia umožňuje, aby účtovanie zaistenia pokračovalo za predpokladu, kedy derivát určený ako nástroj zaistenia podstúpi nováciu (tzn. Strany sa dohodnú na nahradení pôvodného nástroja novým) na vykonanie clearingu s centrálnou protistranou v dôsledku zákonov či nariadení, ak sú splnené špecifické podmienky. Novelizovaný štandard nemal žiadny vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

5 Nové účtovné štandardy

Bolo vydaných niekoľko nových štandardov a interpretácií, ktoré sú povinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr, a ktoré Skupina doteraz neaplikovala.

IFRIC 21 - "Odvody" (vydané 20. mája 2013 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 17. júna 2014 alebo neskôr, tj. Pre Skupinu od 1. januára 2015). Interpretácia objasňuje účtovanie záväzku uhradiť odvod, ktorý nie je daňou z príjmu. Udalosť zakladajúca povinnosť a vytvárajúca záväzok je udalosť určená zákonom a zakladajúca povinnosť uhradiť odvod. Skutočnosť, že subjekt je ekonomicky prinútený pokračovať v činnosti v budúcom období alebo spracovávať svoje finančné výkazy s predpokladom neobmedzenej doby trvania subjektu, nezakladá povinnosť. Rovnaké zásady platia aj pre priebežnú a ročnú účtovnú závierku. Aplikácia interpretácie na záväzky vznikajúce z obchodu s emisnými povolenkami nie je povinná. Nepredpokladá sa, že by interpretácia mala mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Novelizácia IAS 19 - "Programy so stanovenými pôžitkami: Zamestnanecké príspevky" (vydané v novembri 2013 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. februárom 2015). Novelizácia umožňuje subjektom vykazovať zamestnanecké príspevky ako zníženie nákladov služby v období, kedy je príslušná zamestnanecká služba poskytnutá, a nie priradovať príspevky na obdobia služby, ak výška zamestnaneckých príspevkov nezávisí od počtu odpracovaných rokov. Nepredpokladá sa, že by novelizácia mala mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Ročné zdokonalenie štandardov IFRS 2012 (vydané v decembri 2013 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. februárom 2015 alebo neskôr, ak nie je nižšie uvedené inak). Zdokonalenie spočíva v zmenách siedmich štandardov. Štandard IFRS 2 bol novelizovaný s cieľom jasnejšie definovať 'rozhodné podmienky' a samostatne definovať 'výkonnostnú podmienku' a 'podmienku služby'; Novelizácia je účinná pre platobné transakcie viazané na akcie, ktorých dátum poskytnutia je 1. júl 2014 alebo ktoré budú poskytnuté neskôr. Štandard IFRS 3 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že (1) povinnosť uhradiť podmienenú protihodnotu spĺňajúcu definíčné podmienky finančného nástroja sa klasifikuje ako finančný záväzok alebo ako vlastné imanie, v súlade s definíciami uvedenými v IAS 32 a že (2) všetky podmienené protihodnoty (finančné aj nefinančné), ktoré nie sú vlastným kapitálom, sa oceňujú reálnou hodnotou ku každému dátumu vykazovania, pričom zmeny reálnej hodnoty sa účtujú vo výkaze ziskov a strát. Novelizácie IFRS 3 sú účinné pre podnikové kombinácie, ktorých akvizíciným dátumom je 1. júl 2014 alebo, ktoré sa uskutočnia neskôr. Novelizácia IFRS 8 spočíva v požiadavke na (1) zverejnenie úsudku vedenia pri uplatnení kritérií na agregáciu prevádzkových segmentov, vrátane opisu agregovaných segmentov a hospodárskych ukazovateľov posudzovaných pri určovaní, či agregované prevádzkové segmenty zdieľajú podobné ekonomické vlastnosti, a (2) zosúladienie aktív segmentu s aktívami účtovnej jednotky, ak sú vykazované aktíva segmentu. Základ pre záver IFRS 13 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že odstránenie niektorých odsekov z IAS 39 pri vydaní IFRS 13 nebolo vykonané s úmyslom znemožniť vykazovanie krátkodobých pohľadávok a záväzkov vo fakturovanej hodnote v prípadoch, keď je dopad diskontovania nepodstatný. Štandardy IAS 16 a IAS 38 boli novelizované s cieľom ujasniť, ako sa zaobchádza s brutto účtovnou hodnotou a oprávkami v prípade, že jednotka používa model preceňovania. Cieľom novelizácie štandardu IAS 24 bolo zahrnúť ako spriaznenú stranu subjekt, poskytujúci služby vyššieho manažmentu vykazujúcej jednotke alebo materskému subjektu vykazujúcej jednotky ('riadiaca jednotka') a požadovať zverejnenie súm účtovaných vykazujúcej jednotke riadiacou jednotkou za poskytnuté služby. Nepredpokladá sa, že by novelizácie mali mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Ročné zdokonalenie štandardov IFRS 2013 (vydané v decembri 2013 a v EÚ účinné pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2015 alebo neskôr). Zdokonalenie spočíva v zmenách štyroch štandardov. Základ pre záver IFRS 1 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že v prípadoch, keď nová verzia štandardu ešte nie je povinná, ale je k dispozícii pre prijatie, môže subjekt, ktorý ju prijíma prvýkrát, využiť buď starú, alebo novú verziu, ale za predpokladu, že je pre všetky predkladané obdobia použitá tá istá verzia. Cieľom novelizácie IFRS 3 bolo ujasniť, že sa štandard nevzťahuje na vykazovanie vzniku akéhokoľvek spoločného dojednania podľa IFRS 11. Novelizácia tiež vysvetľuje, že táto výnimka platí len pre finančné výkazy samotného spoločného dojednania. IFRS 13 objasňuje, že výnimka uvedená v štandarde IFRS 13, ktorá umožňuje jednotke stanovovať reálnu hodnotu skupiny finančných aktív a finančných pasív na netto základe, platí pre všetky zmluvy (vrátane zmlúv na predaj či kúpu nefinančných položiek) spadajúcich pod štandardy IAS 39 alebo IFRS 9. Štandard IAS 40 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že IAS 40 a IFRS 3 sa navzájom nevyklúčujú. Ustanovenia v IAS 40 pomáhajú spracovateľom rozlíšiť medzi investičným majetkom a majetkom využívaným vlastníkom. Spracovatelia musia takisto na základe pokynov v IFRS 3 určiť, či obstaranie investícií do nehnuteľností je podnikovou kombináciou. Nepredpokladá sa, že by novelizácie mali mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Nasledujúce nové štandardy a novelizácie ešte Európska únia neschválila:

IFRS 9 „Finančné nástroje: Klasifikácia a ocenenie“ (novelizované v júli 2014 a účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januárom 2018 alebo neskôr). Kľúčové prvky nového štandardu:

Štandard vyžaduje klasifikáciu finančných aktív v troch kategóriách ocenenia: aktíva oceňované následne amortizovanými nákladmi; aktíva oceňované následne reálnou hodnotou v ostatných súhrnných ziskoch (tzv. FVOCI); a aktíva oceňované následne reálnou hodnotou prostredníctvom výkazu ziskov a strát (tzv. FVPL).

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

- Klasifikácia dlhových nástrojov vychádza z obchodného modelu jednotky pre riadenie finančných aktív a závisí aj od toho, či zmluvné peňažné toky predstavujú len platby istiny a úrokov (tzv. SPPI). Ak je dlhový nástroj v držbe za účelom jeho inkasa, môže byť vykazovaný vo výške amortizovanej obstarávacej ceny, keď spĺňa požiadavku SPPI. Dlhové nástroje spĺňajúce požiadavku SPPI a nachádzajúce sa v portfóliu, v ktorom jednotka drží aktíva, z ktorých budú plynúť peňažné toky, a aktíva, ktoré sú určené na predaj, môžu byť klasifikované ako FVOCI. Finančné aktíva neobsahujúce peňažné toky predstavované SPPI musia byť ocenené metódou FVPL (napríklad deriváty). Vložené deriváty už nie sú oddelené od finančných aktív, ale sú zahrnuté do hodnotenia podmienky SPPI.
- Investície do nástrojov vlastného imania sa vždy oceňujú reálnou hodnotou. Vedenie sa však môže neodvolateľne rozhodnúť, že bude zmeny reálnej hodnoty vykazovať v ostatných súhrnných ziskoch, pokiaľ nie je príslušný nástroj určený na obchodovanie. Ak je nástroj vlastného imania určený na obchodovanie, budú sa zmeny reálnej hodnoty vykazovať v ziskoch a stratách.
- Väčšina požiadaviek IAS 39 na klasifikáciu a oceňovanie finančných záväzkov bola do IFRS 9 prenesená bez zmien. Kľúčovou zmenou je to, že jednotka bude musieť vykazovať následky zmien vo vlastnom úverovom riziku finančných záväzkov ocenených reálnou hodnotou prostredníctvom zisku a straty v ostatných súhrnných ziskoch.
- Štandard IFRS 9 zavádza nový model účtovania strát zo zníženia hodnoty - model očakávaných úverových strát (tzv. ECL). Jedná sa o "trojstupňový" prístup založený na zmene úverovej kvality finančných aktív od ich počiatočného zaúčtovania. V praxi nové pravidlá znamenajú, že jednotky budú musieť zaniest' počiatočné straty rovno ECL za 12 mesiacov pri prvotnom zaúčtovaní finančných aktív, ktoré nie sú postihnuté znehodnotením úverovej kvality (alebo ECL za celú dobu životnosti u pohľadávok z obchodnej činnosti). Ak dôjde k výraznému zvýšeniu úverového rizika, používa sa namiesto ECL za 12 mesiacov ECL za celú dobu životnosti. Model zahŕňa prevádzkové zjednodušenie pre pohľadávky z nájmov a obchodnej činnosti.
- 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 vzťahy zaistenia, pretože sa v súčasnosti nezaobera účtovaním makrozaistenia.

Skupina v súčasnosti posudzuje vplyv nového štandardu na svoju konsolidovanú účtovnú závierku.

IFRS 14, Regulačné účty časového rozlíšenia (vydané v januári 2014 s účinnosťou pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2016 alebo neskôr). IFRS 14 umožňuje subjektom, ktoré IFRS 14 prijímajú prvýkrát, vykazovať sumy týkajúce sa regulácie sadzieb podľa požiadaviek predchádzajúceho GAAP. Pre zlepšenie porovnateľnosti s účtovnými jednotkami, ktoré štandard IFRS 14 už prijali a takéto čiastky nevykazujú, však štandard požaduje, aby bol vplyv regulácia sadzieb vykazovaný samostatne. Subjektu, ktorý už predkladá vyhlásenia podľa IFRS, sa tento štandard netýka. Štandard nie je pre Skupinu relevantný.

Účtovanie o nadobudnutí podielu v spoločných činnostiach - Novelizácia IFRS 11 (vydané 6. mája 2014 s účinnosťou pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2016 alebo neskôr). Novelizácia obsahuje nové ustanovenia, ako účtovať nadobudnutie podielu v spoločnej činnosti, ktorá predstavuje business. Nepredpokladá sa, že by tieto novelizácie mali mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Objasnenie prípustných metód odpisovania a amortizácie - Novelizácia IAS 16 a IAS 38 (vydané 12. mája 2014 s účinnosťou pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2016 alebo neskôr). V tejto novelizácii IASB objasňuje, že použitie metód vychádzajúcich z výnosov pre výpočet odpisov majetku nie je vhodné, pretože výnos generovaný činnosťou využívajúci príslušný majetok všeobecne odráža aj iné faktory ako spotrebu ekonomických prínosov obsiahnutých v danom majetku. Nepredpokladá sa, že by tieto novelizácie mali mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

IFRS 15, Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydané 28. mája 2014 s účinnosťou pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2017 alebo neskôr). Nový štandard zavádza kľúčovú zásadu, že výnos je potrebné vykázat' v okamihu odovzdania tovaru alebo služby zákazníkovi a za cenu transakcie. Všetky špecifické skupiny tovarov alebo služieb sa musia vykazovať samostatne a prípadné zľavy či rabaty zo zmluvnej ceny musia byť všeobecne pripísané k týmto špecifickým prvkom. Ak sa úhrada z akéhokoľvek dôvodu zmení, je treba vykázat' minimálne sumy, ak nehrozí výrazné riziko ich zvratu. Náklady vynaložené na zabezpečenie zmlúv so zákazníkmi musia byť kapitalizované a amortizované po celú dobu, kedy z príslušnej zmluvy plynú prínosy. Skupina v súčasnosti posudzuje vplyv nového štandardu na svoju konsolidovanú účtovnú závierku.

Poľnohospodárstvo: plodiace biologické aktíva - Novelizácia IAS 16 a IAS 41 (vydané 30. júna 2014 s účinnosťou pre ročné účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2016). Novelizácia mení vykazovanie plodiacych biologických aktív, napríklad vínnej révy, gumovníka alebo olejových paliem, ktoré sa budú účtovať ako investičný majetok, lebo ich využitie je podobné využitiu vo výrobe. Preto ju novelizácie zahŕňajú do IAS 16 a nie do IAS 41. Plody rastúce na plodiacych biologických aktívach zostávajú pod štandardom IAS 41. Nepredpokladá sa, že by tieto novelizácie mali mať nejaký vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Metóda vlastného imania v samostatných finančných výkazoch - Novelizácia IAS 27 (vydané 12. augusta 2014 s účinnosťou pre ročné účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2016). Novelizácia umožní jednotkám používať pri zaúčtovaní investícií do dcérskych spoločností, spoločných podnikov a pridružených spoločností v ich samostatných finančných uzávierkach metódu vlastného imania. Štandard nebude mať žiadny vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

Predaj alebo vklad aktív medzi investorom a spoločníkom alebo spoločným podnikom - Novelizácia IFRS 10 a IAS 28 (vydané 11. septembra 2014 s účinnosťou pre ročné účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). Tieto novelizácie riešia nezrovnalosti medzi požiadavkami formulovanými v IFRS 10 a požiadavkami IAS 28 pri predaji alebo vložení aktív prebiehajúcim medzi investorom a pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom. Novelizácia sa prejaví najmä v tom, že plný zisk alebo strata sa vykáže v prípade, že sa transakcia týka businessu. Čiastočný zisk/čiastočná strata sa vykazuje v prípade, že sa transakcia týka aktív netvoriacich business, a to aj vtedy, keď sú tieto aktíva v držaní dcérskej spoločnosti. Nepredpokladá sa, že by táto novelizácia mala mať podstatný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

Ročné zdokonalenie štandardov IFRS 2014 (vydané 25. septembra 2014 s účinnosťou pre ročné účtovné obdobie začínajúce 1. januárom 2017 alebo neskôr). Úpravy majú dopad na 4 štandardy. Cieľom novelizácie štandardov IFRS 5 bolo vyjasniť, že zmena týkajúca sa spôsobu nakladania (reklasifikácie z „držané k predaji“ na „držané k distribúcii“, prípadne naopak) nezakladá zmenu plánu predaja či distribúcie, a v účtovníctve ju teda nie je treba takto vykazovať. Novelizácia IFRS 7 dopĺňa ustanovenie, ktorého účelom je pomôcť vedeniu stanoviť, či podmienky servisného dojednania týkajúceho sa finančného aktíva, ktoré bolo prevedené, predstavuje pre účely zverejnenia podľa požiadaviek IFRS 7 pokračujúcu účasť. Úprava tiež stanoví, že zverejnenie o zápočtoch obsiahnuté v IFRS 7 nie je pre priebežnú účtovnú uzávierku vyžadovaná, keď ju nevyžaduje IAS 34. Novelizácia IAS 19 objasňuje, že rozhodnutie týkajúce sa diskontnej sadzby, existencie likvidného trhu kvalitných podnikových dlhopisov a voľby štátnych obligácií, ktoré by mali byť použité ako základ pre stanovenie diskontnej sadzby, by pre zamestnanecké pôžitky po ukončení pracovného pomeru mala vychádzať z meny, v ktorej sú tieto záväzky denominované, a nie z krajiny, v ktorej vznikli. IAS 34 bude požadovať odkaz z priebežnej účtovnej uzávierky na miesto „informácii uvedených inde v priebežnej účtovnej uzávierke“. Nepredpokladá sa, že by táto novelizácia mala mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú uzávierku Skupiny.

Novelizácia IAS 1 – Iniciatíva ku zverejňovaniu informácií (vydané v decembri 2014 s účinnosťou pre ročné účtovné obdobie začínajúce 1. januárom 2016 alebo neskôr). Štandard bol upravený s cieľom objasniť pojem významnosti a vysvetľuje, že subjekt nemusí poskytnúť konkrétne zverejnenie požadované IFRS, pokiaľ informácie, ktoré sú predmetom tohto zverejnenia, nie sú významné, a to aj v prípade, že štandardy IFRS obsahujú zoznam konkrétnych požiadaviek alebo popis minimálnych požiadaviek. Štandard tiež poskytuje nové ustanovenia k medzisúčtom vo finančných závierkach; tieto medzisúčty by hlavne (a) mali byť zložené z riadkových položiek s čiastkami vykázanými a vypočítanými v súlade s IFRS; (b) mali byť prezentované a označené tak, aby riadkové položky vstupujúce do medzisúčtu boli jasné a zrozumiteľné; (c) mali byť medzi jednotlivými účtovnými obdobiami konzistentné, tj. bez zmien; a (d) nemali byť prezentované výraznejšie než súčty a medzisúčty požadované IFRS. Nepredpokladá sa, že by táto novelizácia mala mať podstatný dopad na konsolidovanú účtovnú uzávierku Skupiny.

Investičné jednotky: uplatňovanie konsolidačnej výnimky - novelty IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané v decembri 2014 s účinnosťou pre ročné účtovné obdobie začínajúce 1. januárom 2016 alebo neskôr). Štandard bol upravený s cieľom objasniť, že akákoľvek investičná účtovná jednotka by mala oceňovať reálnou hodnotou a prostredníctvom ziskov a strát všetky svoje dcérske spoločnosti, ktoré sú sami o sebe tiež investičnými účtovnými jednotkami. Okrem toho došlo k doplneniu výnimky z povinnosti zostavovať konsolidovanú účtovnú uzávierku, pokiaľ konečná materská spoločnosť alebo materská spoločnosť nachádzajúca sa medzi konečnou materskou spoločnosťou a investičnou účtovnou jednotkou zostavuje verejne dostupnú konsolidovanú účtovnú uzávierku, s tým, že výnimka platí bez ohľadu na to, či sú dcérske spoločnosti konsolidované alebo sú v konsolidovaných účtovných závierkach takýchto materských spoločností ocenené reálnou hodnotou prostredníctvom ziskov a strát v súlade s IFRS 10. Nepredpokladá sa, že by táto novelizácia mala mať podstatný dopad na konsolidovanú účtovnú uzávierku Skupiny.

Žiadne iné nové štandardy a interpretácie okrem štandardov vymenovaných a popísaných vyššie by nemali mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú uzávierku Skupiny.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker”) a sú za ne k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z preceňovania vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť „používaná alebo voľná” v rámci segmentu *Správa majetku*.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Príprava výstavby* do segmentu *Realizácia výstavby* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom. Prevádzkovanie verejnej dopravy a pozemkový fond boli súčasťou interného vykazovania predkladaného vedeniu ako segment *Vedľajšie činnosti*.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku.

Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, 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, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu	Nehnu- teľnosti vo výstavbe
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,4	5,0	0,8	10,2	-	-	-	43,4
- maloobchodné		13,0	-	1,0	3,3	-	-	-	17,3
- priemyselné		7,4	-	-	4,0	-	-	-	11,4
	20	47,8	5,0	1,8	17,5	-	-	-	72,1
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(12,4)	(1,6)	(0,3)	(2,9)	-	-	-	(17,2)
- maloobchodné		(4,0)	-	(0,5)	(1,1)	-	-	-	(5,6)
- priemyselné		(1,7)	-	-	(1,0)	-	-	-	(2,7)
	21	(18,1)	(1,6)	(0,8)	(5,0)	-	-	-	(25,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,7	3,4	1,0	12,5	-	-	-	46,6
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		1,8	68,3	36,7	(0,5)	-	-	-	106,3
- maloobchodné		3,2	5,0	0,5	0,4	(0,3)	-	-	8,8
- priemyselné		0,1	-	(0,1)	(1,1)	(5,4)	-	-	(6,5)
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	0,2	1,2	-	-	(0,5)	-	-	0,9
		5,3	74,5	37,1	(1,2)	(6,2)	-	-	109,5
Nákladové úroky		(7,4)	(3,8)	(2,2)	(6,4)	(0,3)	(0,6)	-	(20,7)
Ostatné (náklady) / výnosy		(9,9)	(11,0)	(8,9)	(1,1)	0,9	0,7	(5,9)	(35,2)
Výsledok segmentu		17,7	63,1	27,0	3,8	(5,6)	0,1	(5,9)	100,2

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľaj- šie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		489,5	275,2	275,9	104,3	-	-	-	1,144,9
- maloobchodné		-	11,3	27,0	31,2	-	-	-	69,5
- priemyselné		72,3	-	6,9	27,7	38,0	-	-	144,9
- spoločné podniky		4,4	-	9,4	-	0,5	-	-	14,3
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	151,1	-	11,0	-	-	-	-	162,1
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	151,0	119,4	270,4
Majetok spolu		717,3	286,5	330,2	163,2	38,5	151,0	119,4	1,806,1
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(235,9)	(54,0)	(62,0)	(136,8)	(11,0)	-	-	(499,7)
- krátkodobé	7, 18	(37,3)	-	(0,6)	(4,7)	(1,8)	-	-	(44,4)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	(129,0)	-	-	-	-	-	-	(129,0)
Záloha za predaj dcérskej spoločnosti	19	(32,5)	-	-	-	-	-	-	(32,5)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(167,1)	(167,1)
Záväzky spolu		(434,7)	(54,0)	(62,6)	(141,5)	(12,8)	-	(167,1)	(872,7)
Hodnota čistého majetku segmentu		282,6	232,5	267,6	21,7	25,7	151,0	(47,7)	933,4

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2014 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľaj- šie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	65,6	-	-	-	-	65,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	7,9	96,3	5,1	0,3	-	-	-	109,6
Investície spolu		7,9	96,3	70,7	0,3	-	-	-	175,2
Predaj investícií do nehnuteľností	25, 9	(115,1)	-	-	-	(5,0)	-	-	(120,1)
Predaj spolu		(115,1)	-	-	-	(5,0)	-	-	(120,1)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie

Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2014 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	21	54,6	8,5	4,6	0,3	4,1	-	-	72,1
Priame prevádzkové náklady	21	(19,8)	(2,3)	(3,0)	(0,3)	(0,1)	-	-	(25,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		34,8	6,2	1,6	-	4,0	-	-	46,6
Zisk z precenenia	9	5,6	8,0	70,4	9,7	14,9	-	-	108,6
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		(0,4)	-	1,3	-	-	-	-	0,9
Nákladové úroky		(9,5)	(1,6)	(6,4)	-	-	(3,2)	-	(20,7)
Ostatné (náklady) / výnosy		(7,3)	(4,5)	(9,6)	(1,7)	(3,8)	(0,8)	(7,5)	(35,2)
Zisk pred zdanením		23,2	8,1	57,3	8,0	15,1	(4,0)	(7,5)	100,2
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	362,2	92,2	236,8	33,8	-	-	-	725,0
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	179,1	91,5	207,9	7,5	148,3	-	-	634,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	171,1	-	-	-	-	-	-	171,1
Ostatný dlhodobý majetok		39,9	5,0	25,0	0,9	0,4	5,9	-	77,1
Dlhodobý majetok a dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu		752,3	188,7	469,7	42,2	148,7	5,9	-	1,607,5
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	8,1	11,2	1,0	7,6	37,7	-	-	65,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	15,3	33,2	45,8	6,3	9,0	-	-	109,6
Investície spolu		23,4	44,4	46,8	13,9	46,7	-	-	175,2
Predaj investícií do nehnuteľností	25, 9	(69,4)	(50,7)	-	-	-	-	-	(120,1)
Predaj spolu		(69,4)	(50,7)	-	-	-	-	-	(120,1)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		25,4	3,7	1,0	9,2	-	-	-	39,3
- maloobchodné		19,9	-	1,0	3,7	-	-	-	24,6
- priemyselné		7,6	-	-	3,8	-	-	-	11,4
	20	52,9	3,7	2,0	16,7	-	-	-	75,3
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(9,0)	(1,3)	-	(2,2)	-	-	-	(12,5)
- maloobchodné		(7,5)	-	(0,3)	(1,1)	-	-	-	(8,9)
- priemyselné		(1,7)	-	-	(0,9)	-	-	-	(2,6)
	21	(18,2)	(1,3)	(0,3)	(4,2)	-	-	-	(24,0)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		34,7	2,4	1,7	12,5	-	-	-	51,3
Zisk /(strata z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		5,7	40,2	30,0	0,6	(0,1)	-	-	76,4
- maloobchodné		(7,1)	-	4,1	(0,7)	(0,4)	-	-	(4,1)
- priemyselné		(0,3)	-	(0,1)	(0,6)	(2,2)	-	-	(3,2)
- iné		-	-	-	-	(0,2)	-	-	(0,2)
	9	(1,7)	40,2	34,0	(0,7)	(2,9)	-	-	68,9
Nákladové úroky		(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	(0,9)	(26,1)
Výsledok segmentu		20,6	31,7	23,5	5,5	(2,1)	0,6	(0,9)	78,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2013 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľaj- šie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		282,1	210,4	305,3	104,7	-	-	-	902,5
- maloobchodné		126,1	-	36,8	30,7	1,0	-	-	194,6
- priemyselné		71,6	-	7,0	28,8	46,5	-	-	153,9
- spoločné podniky	10	4,4	-	-	-	0,9	-	-	5,3
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	98,6	-	-	-	-	-	-	98,6
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	47,4	126,4	173,8
Majetok spolu		582,8	210,4	349,1	164,2	48,4	47,4	126,4	1,528,7
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(128,6)	(63,9)	(53,8)	(129,4)	(6,4)	-	-	(382,1)
- krátkodobé	7, 18	(78,8)	-	-	(4,6)	(1,5)	-	-	(84,9)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	(65,9)	-	-	-	-	-	-	(65,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(138,2)	(138,2)
Záväzky spolu		(273,3)	(63,9)	(53,8)	(134,0)	(7,9)	-	(138,2)	(671,1)
Hodnota čistého majetku segmentu		309,5	146,5	295,3	30,2	40,5	47,4	(11,8)	857,6

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2013 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	77,6	-	-	-	-	77,6
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	6,3	98,4	4,9	1,4	0,5	-	-	111,5
Investície spolu		6,3	98,4	82,5	1,4	0,5	-	-	189,1
Predaj investícií do nehnuteľností	25, 9	(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)
Predaj spolu		(164,2)	-	-	-	(1,4)	-	-	(165,6)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie

Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2013 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealo-kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	65,4	6,9	2,0	-	1,0	-	-	75,3
Priame prevádzkové náklady	21	(22,1)	(0,9)	(1,0)	-	-	-	-	(24,0)
Čistý prevádzkový zisk investícií do nehnuteľností		43,3	6,0	1,0	-	1,0	-	-	51,3
Zisk z precenenia	9	(7,2)	22,8	53,2	0,1	-	-	-	68,9
Nákladové úroky		(9,2)	(1,5)	(2,4)	-	-	(2,1)	-	(15,2)
Ostatné (náklady) / výnosy		(2,2)	(3,8)	(4,1)	(0,9)	-	(0,9)	(14,2)	(26,1)
Zisk pred zdanením		24,7	23,5	47,7	(0,8)	1,0	(3,0)	(14,2)	78,9
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	509,2	36,4	98,4	-	-	-	-	644,0
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	170,5	96,4	241,8	19,3	79,0	-	-	607,0
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	68,3	54,5	-	-	-	-	-	122,8
Ostatný dlhodobý majetok		41,5	2,7	7,4	0,3	-	7,6	-	59,5
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku určeného na predaj		789,5	190,0	347,6	19,6	79,0	7,6	-	1,433,3
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	-	-	77,6	-	-	77,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	19,7	28,3	50,7	12,8	-	-	-	111,5
Investície spolu		19,7	28,3	50,7	12,8	77,6	-	-	189,1
Predaj investícií do nehnuteľností	9,25	(164,2)	(1,4)	-	-	-	-	-	(165,6)
Predaj spolu		(164,2)	(1,4)	-	-	-	-	-	(165,6)

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 resp. 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 iba na jeho právnu formu. V bode č. 1 poznámok je uvedená bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 12 senior manažérov (2013: 16). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 31. decembru 2014, je uvedený nižšie.

K 31. decembru 2014 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>ν mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn.13)	3,2	10,2	1,5	14,9
Finančný majetok	-	0,7	-	0,7
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	2,9	-	2,3	5,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	0,9	0,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(1,2)	(0,5)	(8,4)	(10,1)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,8)	-	-	(0,8)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>ν mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek (Pozn.24)	-	4,9	0,5	5,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	(1,8)	(0,5)	(0,4)	(2,7)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	(2,1)	-	(2,1)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,3)	-	(0,3)
Výnosové úroky	0,7	0,1	-	0,8

K 31. decembru 2013 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>ν mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn.13)	3,9	5,2	-	9,1
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	2,5	0,2	4,5	7,2
Pôžičky (Pozn.18)	(0,6)	-	-	(0,6)
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(4,2)	(0,6)	-	(4,8)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn. 18)	(0,9)	-	-	(0,9)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2013 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>ν mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,8	-	-	0,8
Výnosy zo stavebných zákaziek (Pozn.24)	-	4,8	-	4,8
Ostatné služby	(4,0)	(4,9)	-	(8,9)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	(2,3)	-	(2,3)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,4)	-	(0,4)
Výnosové úroky	0,2	-	0,1	0,3

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Akcionár Skupiny sa v rámci programu vyplácania podielov na zisku, ktorých výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny, zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny za rok 2014 čiastku vo výške 0,7 mil. EUR (2013: 0,7 mil. EUR). Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2014 výšku 1,1 mil. EUR (2013: 0,8 mil. EUR).

K 31. decembru 2014 Skupina neevviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (31. december 2013: 0,2 mil. EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2014 a 2013, sú popísané v Pozn. 16.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn.10.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
1. január 2013					
Obstarávacia cena	24,8	3,9	25,5	1,0	55,2
Oprávky a opravné položky	(5,5)	(2,4)	(15,8)	-	(23,7)
Zostatková hodnota	19,3	1,5	9,7	1,0	31,5
Rok ukončený 31. decembra 2013					
Prírastky	-	-	-	9,3	9,3
Presuny do investícií do nehnuteľností	(0,4)	-	-	-	(0,4)
Presuny do spoločných podnikov	(0,3)	-	-	-	(0,3)
Presuny z investícií do nehnuteľností – vlastné kancelárie	6,5	-	-	-	6,5
Presuny	-	0,7	9,5	(10,2)	-
Presuny do majetku klasifikovaného ako držaný na predaj	(15,1)	-	-	-	(15,1)
Úbytky	-	(0,8)	(0,6)	-	(1,4)
Odpisy	(0,6)	(0,5)	(3,1)	-	(4,2)
Konečná zostatková hodnota	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
31. december 2013					
Obstarávacia cena	15,5	3,8	34,4	0,1	53,8
Oprávky a opravné položky	(6,1)	(2,9)	(18,9)	-	(27,9)
Zostatková hodnota	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Rok ukončený 31. decembra 2014					
Prírastky	-	-	-	8,5	8,5
Presuny	-	1,3	7,3	(8,6)	-
Úbytky	-	-	(0,5)	-	(0,5)
Odpisy	(0,1)	(0,6)	(3,6)	-	(4,3)
Konečná zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
31. december 2014					
Obstarávacia cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávky a opravné položky	(6,2)	(3,5)	(22,5)	-	(32,2)
Zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6

K 31. decembru 2014 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom) (2013: 0). K 31. decembru 2014 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 3,8 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 4,0 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2014		2013	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	607,0	644,0	515,6	691,2
Akvizície investícií do nehnuteľností	167,0	-	181,4	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	8,2	-	7,7
Presuny z rozostavaných do využívaných	(223,4)	223,4	(150,9)	150,9
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	0,4	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	-	(6,5)
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (Pozn. 14)	(11,0)	(151,1)	-	(98,6)
Presun do spoločného podniku (Pozn. 10)	(0,9)	-	-	(4,4)
Predaje	(5,0)	-	(1,4)	(86,3)
Zisky / (Straty) z precenenia na reálnu hodnotu				
- nehnuteľností dokončené počas roka	37,1	-	(3,8)	-
Zisky / (Straty) z precenenia na reálnu hodnotu				
- ostatné nehnuteľnosti *	67,9	3,8	75,3	(2,4)
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(4,4)	(3,3)	(9,6)	(7,6)
Reálna hodnota k 31. prosinci	634,3	725,0	607,0	644,0

*Bezprostredne pred predajom majetku, ktorý bol k 31. decembru 2013 klasifikovaný ako dlhodobý majetok určený na predaj, bol tento majetok precenený na reálnu hodnotu, pričom bola zaúčtovaná strata z precenenia vo výške 0,2 mil. EUR.

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2014 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 15,1 mil. EUR (31. december 2013: 18,2 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (31. december 2014: 96,3 % nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 31. december 2013: 93,3 %). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 32.

K 31. decembru 2014 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 845,7 mil. EUR (31. december 2013: 640,6 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež s ohľadom na náklady potrebné na dokončenie nehnuteľností, ktoré sú ocenené na báze „ako by bola nehnuteľnosť dokončená“. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2014	31. december 2013
Získané ocenenia		1.550,5	1.399,4
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty a pozemky na ďalší predaj) – hodnota stanovená znalcom (v zásobách v obstarávacej cene)		(7,4)	(8,8)
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		(4,0)	(20,5)
Mínus: pozemky, ktoré nie sú pod kontrolou Skupiny		(0,9)	(2,6)
Mínus: budúce náklady na výstavbu nehnuteľností a zisk developera (nehnuteľnosti ocenené „ako by bola nehnuteľnosť dokončená“)		(3,6)	(4,5)
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11 (a)	(10,3)	(11,0)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	14	(165,0)	(101,0)
Reálna hodnota k 31. decembru		1.359,3	1.251,0

10 Spoločné podniky

K 31. decembru 2014 vlastní Skupina 50% majetkové podiely v niekoľkých subjektoch (Pozn. 2.2.), ktoré sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

V mil. EUR	2014		2013
	Projekt West Station	Ostatné spoločné podniky	Ostatné spoločné podniky
Krátkodobý majetok	0,8	0,4	0,3
Dlhodobý majetok	13,5	4,9	5,3
Krátkodobé záväzky	(0,6)	(0,4)	(1,3)
Dlhodobé záväzky	(0,4)	(3,4)	(2,4)
Čisté aktíva príjemcu investície	13,3	1,5	1,9
Výnosy	0,0	0,4	0,4
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	1,2	(0,3)	(0,1)

Spoločný podnik má nesplatený úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa. Spoločný podnik nemá žiadne významné podmienené či kapitálové záväzky.

Na základe zmluvy o spoločnom podniku sa Skupina zaviazala, za predpokladu splnenia určitých krokov a záväzkov oboch partnerov v spoločnom podniku, k dodatočnému vkladu vo výške 10 mil. EUR na realizáciu projektu, ktorého celkový rozpočet je 30 mil. EUR.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2014	31. december 2013
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	10,3	11,0
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	2,9	2,7
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (Pozn. 7)	(c)	2,3	4,5
Úvery tretím stranám		1,2	0,2
Pohľadávky a úvery spolu		16,7	18,4

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 10,3 mil. EUR (31. december 2013: 11,0 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – viď Pozn. 0 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystať.
- (b) K 31. decembru 2014 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 2,9 mil. EUR (31. december 2013: 2,7 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2014, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 8,0 % do 10,25 % p.a.
- (c) K 31. decembru 2014 poskytla Skupina svojim spoločným podnikom pôžičky vo výške 2,3 mil. EUR (31. december 2013: 4,5 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2014, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 11,59 % do 12,00 % p.a.

12 Ostatný dlhodobý majetok

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2014	31. december 2013
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	1,1	3,6
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky		0,9	-
Ostatní dlhodobý majetok celkom		2,0	3,6

- (a) K 31. decembru 2014 sa suma 0,5 mil. EUR vzťahuje na uhradené preddavky za pozemky na Slovensku, ktoré majú byť nadobudnuté vo finančnom roku 2015 (31. december 2013: 1,6 mil. EUR). K 31. decembru 2013 sa čiastka vzťahuje na pohľadávku 'Earn-out' splatnú na základe dojednania súvisiaceho s predajom nehnuteľnosti v roku 2013.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2014	31. december 2013
Pohľadávky z obchodného styku		21,6	21,3
Príjmy z prenájmu		3,8	3,0
Pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku „Earn-out“		0,8	1,2
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	1,4	3,0
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		1,5	-
Ostatné finančné pohľadávky		2,6	2,8
Znížené o opravnú položku pohľadávok z obchodného styku		(1,7)	(1,0)
Finančný majetok celkom		30,0	30,3
Pohľadávky z DPH		8,4	10,3
Zálohy		2,9	2,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky celkom		41,3	42,6

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby: 3,5% - 7,5% (2013: 3,5% - 7,5%).

Pohyby opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

V mil. EUR	2014	2013
Opravná položka k 1. januáru	1,0	1,1
Dodatočná opravná položka	0,7	(0,1)
Opravná položka k 31. decembru	1,7	1,0

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

V mil. EUR	31. december 2014	31. december 2013
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	2,3	2,5
- vkladmi nájomcov	2,2	1,8
Spolu	4,5	4,3

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek k 31. decembru 2014 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

V mil. EUR	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obch. styku a ostatné pohľadávky	3,4	16,2	6,6	1,1

Finančný dopad zábezpek k 31. decembru 2013 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

V mil. EUR	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obch. styku a ostatné pohľadávky	1,0	7,8	5,0	3,3

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že nedôjde k plneniu zo strany klienta.

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2014:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku (vrátane spol. podn.)	Príjem budúcich období z prenájmu	Pohľadávka „earn-out“	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>						
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	4,5	-	-	-	-	4,5
Nezabezpečené pohľadávky	13,1	3,8	0,8	1,4	2,6	21,7
Pohľadávky – do splatnosti a neznehodnotené spolu	17,6	3,8	0,8	1,4	2,6	26,2
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>						
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,1	-	-	-	-	0,1
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,5	-	-	-	-	5,5
Znížené o opravnú položku	(1,7)	-	-	-	-	(1,7)
Spolu	21,4	3,8	0,8	1,4	2,6	30,0

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2013:

<i>V mil. EUR</i>	Pohľadávky z obch. styku (vrátane spol. podn.)	Príjem budúcich období z prenájmu	Pohľadávka „earn-out“	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>						
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	4,3	-	-	-	-	4,3
Nezabezpečené pohľadávky	9,3	3,0	1,2	3,0	2,8	19,3
Pohľadávky – do splatnosti a neznehodnotené spolu	13,6	3,0	1,2	3,0	2,8	23,6
<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
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	7,7	-	-	-	-	7,7
Znížené o opravnú položku	(1,0)	-	-	-	-	(1,0)
Spolu	20,3	3,0	1,2	3,0	2,8	30,3

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vysťahovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 31. decembru 2014 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 5,0 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (2013: 9,2 mil. EUR).

14 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

V mil. EUR	31. december 2014	31. december 2013
Dlhodobý hmotný majetok	-	15,1
Investície do nehnuteľností	162,1	98,6
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,4	2,4
Pohľadávky, úvery a pôžičky	2,9	1,3
Odložená daňová pohľadávka	0,4	3,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	4,3	2,3
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	171,1	122,8

K 31. decembru 2014 Skupina klasifikovala majetok a záväzky 4 (štyroch) dcérskych spoločností (AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Košice SC, s.r.o., AUPARK Tower Košice, s.r.o., INLOGIS VI s.r.o.) ako majetok držaný na predaj. Predaj sa uskutočnil vo februári 2015. K 31. decembru 2014 prijala Skupina preddavok vo výške 32,5 mil. EUR v súvislosti s týmto predajom (Pozn. 19).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. č. 3 a 32.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

V mil. EUR	31. december 2014	31. december 2013
Odložený daňový záväzok	20,2	10,9
Pôžičky	129,0	65,9
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	4,2	2,7
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj - spolu	153,4	79,5

K 31. decembru 2014 bolo na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 151,1 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 98,6 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 0,0 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 15,1 mil. EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 1,4 mil. EUR (k 31. decembru 2013: 1,3 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeku za prijaté úvery a pôžičky.

V roce 2014 bol predaný dlhodobý majetok, ktorý bol k 31. decembru 2013 klasifikovaný ako držaný na predaj (Pozn. 0). K 31. decembru 2013 boli majetok a záväzky príslušných dcérskych spoločností vykazované v segmente Správa majetku (Pozn. 6). Výsledky predaja v roku 2014 boli vykazované ako Nealokované (Pozn. 6).

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

V mil. EUR	31. december 2014	31. december 2013
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	135,2	44,0
Krátkodobé bankové vklady	15,8	3,4
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	151,0	47,4

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady je od 0,10% do 1,90% (2013: od 0,15% do 1,77%) a v priemere 1,14% (2013: 1,24%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 1,2 dne (2013: 1 den).

K 31. decembru 2014 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 4,3 mil. EUR (2013: 1,5 mil.).

Nijaké zostatky na bankových účtoch a žiadne termínované vklady nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

V mil. EUR	31. december 2014		31. december 2013	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating podľa kritérií Skupiny</i>				
- Banky s ratingom 1	101,7	1,3	24,8	1,1
- Banky s ratingom 2	27,5	14,5	9,2	2,3
- Banky s ratingom 3	0,5	-	-	-
- Banky bez ratingu	5,1	-	9,7	-
Spolu	134,8	15,8	43,7	3,4

Skupina klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 31. decembru 2014 a 2013 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíši významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je limitované účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

16 Základné imanie

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
K 1. januáru 2013	12.500	12.500	660.587.500	660.600.000
K 31. decembru 2013	12.500	12.500	651.197.500	651.210.000
K 31. decembru 2014	12.500	12.500	637.917.500	637.930.000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka sú uvedené v tabuľke:

V mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu	2014	2013
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	0,5	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka	13,3	9,4
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka	(13,8)	(8,9)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 31. decembra	-	0,5
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR	1.064,0	751,2

17 Menšinové podiely

Nasledujúca tabuľka poskytuje informácie o každej dcérskej spoločnosti majúcej menšinový podiel, ktorý je pre Skupinu podstatný:

<i>V mil. EUR</i>	Sídlo (krajina zápisu do registra, pokiaľ je odlišná)	Menšinový podiel (%)	Hlasovacie práva prislúchajúce menšinové- mu podielu (%)	Zisk/strata pripadajúca na menšinový podiel	Akumulovaný menšinový podiel v dcérskej spoločnosti	Dividendy vyplatené na menšinový podiel behom roka
Rok končiaci 31. decembrom 2014						
Eurovalley, a.s.	Slovensko	3,5%	3,5%	(0,1)	0,1	-
Slovak Lines, a.s.	Slovensko	44,0%	44,0%	0,6	18,5	-
Ostatné				(0,2)	-	-
Spolu				0,3	18,6	-
Rok končiaci 31. decembrom 2013						
Eurovalley, a.s.	Slovensko	3,5%	3,5%	-	0,2	-
Slovak Lines, a.s.	Slovensko	44,0%	44,0%	0,8	17,9	-
Ostatné				-	0,2	-
Spolu				0,8	18,3	-

Súhrnné finančné informácie za tieto dcérske spoločnosti:

<i>V mil. EUR</i>	Krátko- dobý majetok	Dlho- dobý majetok	Krátko- dobé záväzky	Dlho- dobé záväzky	Výnosy	Zisk/strata	Celkový príjem	Peňažné toky
Rok končiaci 31. decembrom 2014								
Eurovalley, a.s.	-	14,1	(0,5)	(9,5)	-	(3,0)	(3,0)	(0,6)
Slovak Lines, a.s.	40,4	17,5	(4,0)	(11,8)	13,7	1,4	1,4	0,8
Spolu	40,4	31,6	(4,5)	(21,3)	13,7	(1,6)	(1,6)	
Rok končiaci 31. decembrom 2013								
Eurovalley, a.s.	0,6	20,9	(1,3)	(13,1)	-	(0,9)	(0,9)	0,6
Slovak Lines, a.s.	38,7	13,0	(3,5)	(7,4)	13,7	1,9	1,9	(0,9)
Spolu	39,3	33,9	(4,8)	(20,5)	13,7	1,0	1,0	

18 Úvery a pôžičky

V mil. EUR		31. december 2014	31. december 2013
Dlhodobé			
Bankové úvery		399,0	328,3
Ostatné zadĺženie	(a)	38,7	27,1
Vydané dlhopisy	(b)	62,0	26,7
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		499,7	382,1
Krátkodobé			
Bankové úvery		43,7	84,3
Vydané dlhopisy		0,6	-
Ostatné zadĺženie		0,1	-
Pôžičky od spriaznených osôb (Pozn.7)		-	0,6
Krátkodobé spolu		44,4	84,9
Úvery a pôžičky spolu		544,1	467,0

(a) Vklady tretích strán do Fondu (Pozn. 1), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.

(b) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje: (i) dlhopisy denominované v PLN vo výške 111,0 mil. PLN, vydané vo Varšave v novembri 2013 so 4-ročnou dobou splatnosti, úročené sadzbou 3M WIBOR + 3,95 %. Dlhopisy boli swapované na EUR a úroková sadzba bola fixovaná vo výške 4,75 % podpísaním dohody o úrokovom a menovom swape; (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 6,6 mil. EUR, vydané vo Varšave v júni 2014 a splatné v novembri 2017, úročené sadzbou 4,95 % p.a.; (iii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny s výnimkou dlhopisov jsou denominované v EUR.

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek sú uvedené nižšie:

V mil. EUR	Účtovná hodnota k 31. decembru		Reálná hodnota k 31. decembru	
	2014	2013	2014	2013
Bankové úvery	399,0	328,3	404,6	325,4
Ostatné zadĺženie	38,7	27,1	38,7	27,1
Vydané dlhopisy	62,0	26,7	62,0	26,7
Dlhodobé úvery a pôžičky	499,7	382,1	505,3	379,2

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 32.

Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote..

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

V mil. EUR	31. december 2014	31. december 2013
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	80,5	10,8
- vyprší za viac než 1 rok	37,4	98,0
Nečerpané úverové linky spolu	117,9	108,8

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 453,0 mil. EUR (2013: 399,7 mil. EUR).

18 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 60% do 70% (2013: 65% až 70%) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,10 do 1,25 (2013: 1,01 do 1.25).

Počas roka 2014 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok. Navyše po 31. decembri 2014 až do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie refinancovala Skupina 4,3 mil. EUR z krátkodobých úverov a pôžičiek k 31. decembru 2014 (2013: 3,0 mil. EUR).

Úroková sadzba pôžičiek a úverov poskytnutých spriazneným stranám v roku 2013 činila 7%, v roku 2014 neboli poskytnuté žiadne takéto pôžičky.

19 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2014	31. december 2013
Dlhodobé		
Záväzkov z finančného lízingu ⁽¹⁾	5,4	5,3
Ostatné dlhodobé záväzky	7,5	7,5
Dlhodobé záväzky spolu	12,9	12,8
Krátkodobé		
Záväzky z obchodného styku	9,2	11,4
Záväzky spojené s kúpou investícií do nehnuteľností	7,2	-
Záväzky z výstavby investícií do nehnuteľností	20,0	20,0
Časovo rozlíšené záväzky	3,8	1,5
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 29)	3,0	0,1
Ostatné záväzky	4,1	3,0
Záväzky voči spoločným podnikom	8,4	-
Krátkodobé finančné záväzky spolu	55,7	36,0
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>		
Výnosy budúcich období z prenájmu	9,7	13,5
Výdavky budúcich období na zamestnanecké požitky	1,9	1,6
Ostatné splatné dane a poplatky	6,0	0,5
Preddavky na nájomné a ostatné preddavky	3,4	1,9
Preddavky na predaj dcérskej spoločnosti (Pozn.14)	32,5	-
Spolu krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	109,2	53,5

(1) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>V mil. EUR</i>	31. december 2014	31. december 2013
Splatnosť viac než 5 rokov	5,4	5,3
Spolu	5,4	5,3

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

20 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

V mil. EUR	2014	2013
Výnosy z prenájmu – kancelárie	43,4	39,3
Výnosy z prenájmu – maloobchod	17,3	24,6
Výnosy z prenájmu – priemysel	11,4	11,4
Výnosy spolu	72,1	75,3

Tam, kde je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevyvovedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

V mil. EUR	31. december 2014	31. december 2013
Najneskôr do 1 roka	33,1	38,5
1 – rokov	106,9	114,3
Viac než 5 rokov	56,1	76,1
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	196,1	228,9

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2014 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,2 mil. EUR (2013: 0,2 mil. EUR).

Pohľadávka z podmienených platieb nájomného sa vypočíta na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobených zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri jej výpočte sa zohľadňujú tak historické údaje vývoja výnosov nájomcu ako aj momentálne očakávaný vývoj výnosov.

21 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

V mil. EUR	2014	2013
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	0,5	0,6
Opravy a údržba	1,5	1,3
Náklady na sieťové služby	9,8	10,9
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	12,4	10,1
Daň z nehnuteľností	1,3	1,0
Ostatné náklady	-	0,1
Spolu	25,5	24,0

22 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

V mil. EUR	2014	2013
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	13,7	13,7
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	13,7	13,7

Skupina obstarala a prevádzkuje verejnú autobusovú dopravu.

23 Zamestnanecké požitky

V mil. EUR	2014	2013
Platy a mzdy	18,0	15,6
Platby na základe akcií	-	(0,3)
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,9	0,7
Zamestnanecké požitky spolu	18,9	16,0

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť, a vo verejnej doprave (po prepočte na ekvivalentné plné pracovné úväzky) je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	2014	2013
Realitná činnosť	380	350
Autobusová doprava	498	490
Celkový počet zamestnancov	878	840

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Provozní náklady:

V mil. EUR	2014	2013
Stavebné služby	6,8	6,4
Ostatné služby	15,9	17,9
Náklady na energie	0,1	0,2
Spotreba materiálu	1,3	2,2
Ostatné dane a poplatky	0,9	0,9
Náklady na predaj zásob	0,7	0,8
Náklady na predané pohonné hmoty	0,6	0,8
Poplatky za audit	0,4	0,5
Ostatné	2,4	3,0
Prevádzkové náklady spolu	29,1	32,7

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

V mil. EUR	2014	2013
Stavebné služby so spriaznenými osobami	7	4,9
Stavebné služby so spoločnými podnikmi	7	0,5
Zariadenie priestorov pre nájomcov		1,6
Predaj služieb		2,1
Predaj pohonných hmôt		2,5
Predaj zásob		0,9
Iné prevádzkové výnosy		0,9
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja		0,7
	(a)	1,2
	0,3	0,2
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	11,7	12,5

(a) Dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

V mil. EUR	2014	2013
Dotácie zo strany samosprávneho kraja – brutto	8,8	7,9
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:		
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	(4,2)	(4,1)
- Zamestnanecké požitky	(3,2)	(2,8)
- Odpisy a amortizácia	(1,1)	(0,8)
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie zo strany samosprávneho kraja	0,3	0,2

25 Zisk/strata z predaje majetku

Vo finančnom roku 2014 predala Skupina podiely v 3 dcérskych spoločnostiach: 100% akcií CBC Development, a. s., a RiGa Office West s.r.o., ktoré boli k 31. decembru 2013 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (Pozn. 14). Okrem toho bolo vo finančnom roku 2014 prodaných 100% obchodných podielov v dcérskej spoločnosti Polcom Investment XV Sp. z o. o..

Vo finančnom roku 2013 predala Skupina akcie a obchodné podiely v štyroch dcérskych spoločnostiach: 100% akcií Apollo Business Center IV a. s., ktoré boli k 31. decembru 2012 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj, AUPARK Žilina SC a. s., AUPARK Žilina, spol. s r.o. a TARASI Logistics, a.s.

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaje a zisk z predaje sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Investície do nehnuteľností – využívané	100,2	164,2
Zostatková hodnota vlastných kancelárií	14,9	-
Odložený daňový záväzok	(8,0)	(17,1)
Úvery a pôžičky	(64,9)	(77,7)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2,6	5,4
Ostatný pracovný kapitál	(1,4)	(2,8)
Čistá hodnota majetku	43,4	72,0
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5,6	12,3
Recyklovaná rezerva z kurzového prepočtu	2,1	-
Výnos z predaja dcérskych spoločností(mimo recyklovanej rezervy)	51,1	84,3
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu predaja	(2,6)	(5,4)
Mínus pohľadávka „Earn-out“	-	(2,8)
Prijatá pohľadávka „Earn-out“ z predchádzajúceho roka	2,0	-
Peňažné príjmy z predaja	50,5	76,1

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Splatná daň	2,1	(2,2)
Odložená daň	(14,1)	3,3
Náklady na daň z príjmov za rok	(12,0)	1,1

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie:

<i>V mil. EUR</i>	2014	2013
Zisk pred zdanením	100,2	78,9
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 21,21% (2013: 21,04%)	(21,3)	(16,6)
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:		
- Príjem oslobodený od dane	6,8	13,0
- Trvalé daňovo neuznané položky	(0,3)	(0,5)
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	2,7	-
Umorenie daňovej straty z predchádzajúcich rokov	0,1	3,8
Precenenie odloženej dane v dôsledku zmeny slovenskej sadzby dane (z 23% na 22% s účinnosťou od 1. januára 2014)	-	1,4
Náklady na daň z príjmov za rok	(12,0)	1,1

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 21,21% (2013: 21,04%), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku (22% - v roku 2013 23%), v Českej republike a Poľsku (19% - v roku 2013 19%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny.

Rozdiely medzi IFRS a platnou daňovou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Daňový dopad pohybov týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie:

V mil. EUR	1. január 2013	Účtované na tarchu/v (prospech) výkazu ziskov a strát	Odložená daň vyňatá pri predaji dcérskych spoločností	Prevod majetku držaného na predaj	31. december 2013	Účtované na tarchu/v (prospech) výkazu ziskov a strát	Odložená daň vyňatá pri predaji dcérskych spoločností	Prevod majetku držaného na predaj	31. december 2014
Daňový dopad odpočítateľných (zdaniteľných) dočasných rozdielov									
Investície do nehnuteľností	(68,0)	8,4	9,5	10,2	(39,9)	(18,5)	-	20,2	(38,2)
Nerealizovaný kurzový (zisk)/strata	(1,4)	-	-	-	(1,4)	0,3	-	-	(1,1)
Daňová strata minulých období	13,4	(4,8)	-	(2,4)	6,2	4,3	-	(0,4)	10,1
Dlhodobý hmotný majetok	(1,3)	(0,3)	-	-	(1,6)	-	-	-	(1,6)
Ostatné	(0,5)	-	-	-	(0,5)	(0,2)	-	-	(0,7)
Odložený daňový (záväzok) netto	(57,8)	3,3	9,5	7,8	(37,2)	(14,1)	-	19,8	(31,5)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielných spoločností v Skupine započítavať voči záväzkom zo splatnej 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 vtedy, ak sa vzťahujú na ten istý daňový subjekt.

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 31,5 mil. EUR (2013: 37,2 mil. EUR) sa vykryštalizuje po 12 mesiacoch od dátumu účtovnej závierky.

27 Kurzové straty / (zisky)

V mil. EUR	2014	2013
Bankové úvery – nerealizované	1,7	3,9
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvorí súčasť čistej investície – nerealizované	3,2	2,1
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	0,5	(0,7)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	2,4	3,3
Kurzové straty / (zisky)	7,8	8,6

28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, no dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť – môže však byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny (viď taktiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 31. decembru 2014 výšku 62,3 mil. EUR (2013: 48,3 mil. EUR). Z tejto sumy bude 28,8 mil. EUR financovaných externými úvermi. V súvislosti s týmito záväzkami už Skupina alokovala potrebné zdroje. Skupina je

presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

29 Akvizície dcérskych spoločností (obstaranie majetku)

V rokoch 2014 a 2013 Skupina neobstarala žiadnu dcérsku spoločnosť. V roku 2013 Skupina uhradila čiastku 6,7 mil. EUR za obstaranie dcérskej spoločnosti v roku 2012, ktorá bola vykázaná ako nadobudnutie majetku a nie ako podniková kombinácia.

30 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizika v Skupina je zamerané na finančné riziká ako: úverové riziko, tržové 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 je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nesplní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykazaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimosúvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové príslušby iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúruje Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu využíva 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. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v Pozn. 13.

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 31. decembru 2014:

V mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe			Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)		
Aktíva							
Pohľadávky z obchodného styku	4,5	-	4,5	2,3	2,2		-
Pasíva							
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	2,2	-	2,2	2,2	-		-

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2013:

V mil. EUR	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe					
	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	4,3	-	4,3	2,5	1,8	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,8	-	1,8	1,8	-	-

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 29 bankách (2013: 19 bánk), ale 90% (2013: 86%) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2014 uložených v 6 hlavných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Pozn. 15.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špecifickými pohybmi na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má na náležité riadenie peňažných prostriedkov a zabránenie strát slúžiť portfólio peňažných prostriedkov, ktoré je rozložené medzi viaceré krajiny.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2014 a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval vyšší o 0,8 mil. EUR (2013: o 0,9 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,6 mil. EUR vyššie (2013: o 0,7 mil. EUR vyššie).

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2014 a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval nižší o 0,8 mil. EUR (2013: o 0,9 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,6 mil. EUR nižšie (2013: o 0,7 mil. EUR nižšie).

Finančné záväzky vyplývajúce z menových a úrokových derivátov dosahujú výšku 3,0 mil. EUR (2013: pohľadávky vo výške 0,1 mil. EUR).

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

V mil. EUR	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31. december 2014			
Monetárny finančný majetok spolu	183,5	16,7	200,2
Monetárne finančné záväzky spolu	(499,1)	(106,1)	(605,2)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2014	(315,6)	(89,4)	(405,0)
31. december 2013			
Monetárny finančný majetok spolu	79,5	18,4	97,9
Monetárne finančné záväzky spolu	(449,2)	(59,1)	(508,3)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2013	(369,7)	(40,7)	(410,4)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2014 a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval o 1,4 mil. EUR vyšší (2013: o 1,2 mil. EUR), a to najmä kvôli nižším úrokovým nákladom na záväzky s variabilnou úrokovou sadzbou. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 1,1 mil. EUR vyššie (2013: 0,9 mil. EUR).

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2014 a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval o 1,4 mil. EUR nižší (2013: o 1,2 mil. EUR), a to najmä kvôli nižším úrokovým nákladom na záväzky s variabilnou úrokovou sadzbou. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 1,1 mil. EUR nižšie (2013: 0,9 mil. EUR).

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (Pozn. 18). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu u úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby. K 31. decembru 2014, rovnako ako v predchádzajúcom roku malo zhruba 15% (2013: 12%) úverov Skupiny buď fixnú úrokovú sadzbu alebo bola základná úroková sadzba úveru s variabilnou úrokovou sadzbou zaistená hedgingovými nástrojmi. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky i záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1 rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovej sadzby schvaľuje každý štvrťrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená, vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**(iii) Riziko likvidity**

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovnaním svojich finančných záväzkov.

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 31. decembru 2014 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2014 je zhrnutá v tejto tabuľke:

V mil. EUR	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 18)	44,4	85,8	292,6	121,3	544,1
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	15,6	17,5	34,6	4,6	72,3
Finančný leasing (Pozn. 19)	-	-	-	5,4	5,4
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	52,7	-	-	-	52,7
Deriváty a ostatné finančné nástroje	3,0	-	-	-	3,0
Kapitálové záväzky voči spoločným podnikom (Poznámka 10)	10,0	-	-	-	10,0
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	125,7	103,3	327,2	131,3	687,5

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2013 je zhrnutá v tejto tabuľke:

V mil. EUR	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 18)	84,9	30,0	341,1	11,0	467,0
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	13,4	14,0	20,2	0,9	48,5
Finančný leasing (Pozn. 19)	-	-	-	5,3	5,3
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	35,9	-	-	-	35,9
Deriváty a ostatné finančné nástroje	0,1	-	-	-	0,1
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	134,3	44,0	361,3	17,2	556,8

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze (bez prevádzkovania autobusovej dopravy). Prognóza na rok 2015 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 121,5 mil. EUR (2013: 105,4 mil. EUR). Spolu s aktuálnymi zostatkami na účtoch peňažných prostriedkov a už získaným novým financovaním vo výške ďalších 92,4 mil. EUR (2013: 30,5 mil. EUR) počas prvých štyroch mesiacov roku 2014 vo vzťahu k niektorým nehnuteľnostiam vo fáze výstavby (vrátane čerpania časti úverov, ktorých zmluvy boli uzavreté v roku 2015) bude táto čiastka dostatočná na pokrytie vyššie uvedených finančných záväzkov Skupiny v roku 2015. Okrem toho k 31. decembru 2014 Skupina mala k dispozícii ďalších 117,9 mil. EUR (2013: 108,8 mil. EUR) v poskytnutých, avšak nečerpaných viazaných úveroch a 10 mil. EUR (2013: 0 EUR) v poskytnutých, avšak nečerpaných voľných úveroch. Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

31 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

31 Riadenie kapitálu (pokračovanie)

V mil. EUR	Poznámka	31. december 2014	31. december 2013
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à		914,8	839,3
Upravené o:			
Plus – Závazky z odloženej dane z príjmov	14, 26	51,3	45,0
Plus – Pôžičky a záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-	-
Mínus – Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	(2,4)	(2,4)
Čistá hodnota majetku (upravená)		963,7	881,9

Skupina tiež riadi koeficient čistého dlhu. Tento koeficient je definovaný ako pomer medzi (i) úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 0a) a bez peňažných prostriedkov a (ii) celkových aktív Skupiny. V roce 2014 bolo stratégiou Skupiny udržať koeficient čistého dlhu v rozpätí 30-35% (2013: 25-35%). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento koeficient za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou tak ku koncu roka 2014 i ku koncu roka 2013. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

V mil. EUR	31. december 2014	31. december 2013
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	479,1	455,9
Aktíva spolu	1,806,1	1,530,1
Koeficient čistého dlhu¹	26,5%	29,8%

¹ K 31. decembru 2014 by bol koeficient čistého dlhu dosahoval výšku 21,41 %, ak by bol predaj projektu AUPARK Košice dovršený v roku 2014. Projekt je klasifikovaný ako držaný na predaj (Pozn. 14) a predaj bol úspešne ukončený vo februári 2015.

32 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvoditeľných z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre 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).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t. j. nepozorovateľné vstupy) (Úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

V mil. EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností – ocenenie získané k 31. decembru 2014	-	-	1.550,5	1.550,5
Investície do nehnuteľností – ocenenie získané k 31. decembru 2013	-	-	1.399,4	1.399,4

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacia cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Pozn. 3.

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku a riadenie investícií

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31.12.2014 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2013 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.12.2014	Rozpätie 31.12.2013
Slovensko						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	272,6	308,4	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	133,0 – 195,0 7,15% - 8,75% 6,9% - 8,0%	133,0 – 198,0 7,75% - 8,5% 7,25% - 8,00%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	49,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	181,0 6,9%
Administratívne priestory	Cena transakcie	22,0	-	-	-	-
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	31,9	162,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	240,0 8,25% 7,75%	250,0 – 297,0 7,75% - 8,25% 7,25% - 7,75%
Maloobchodné priestory	Cena transakcie	132,0	-	-	-	-
Logistika	Diskontované peňažné toky	63,9	65,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	50,0 – 53,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,0%	48,0 – 56,0 8,75% - 10,0% 8,25% - 9,25%
Spolu		522,4	585,0			
Česká republika						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	55,8	52,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	180,0 6,9%	172,0 6,4% - 7,0%
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	40,7	38,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	55,0 – 60,0 8,0% - 9,75%	50,0 – 58,0 8,5% - 8,75%
Spolu		96,5	90,5			
Poľsko						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	244,0	103,1	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	187,0 – 220,0 6,25% - 7,25%	181,0 7,5% - 8,0%
Spolu		244,0	103,1			
Maďarsko						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	33,9	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	147,0 7,5%-8,25%	- -
Spolu		33,9	-			
Spolu za segment		896,8	778,6			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Realizácia a príprava výstavby

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31.12.2014 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2013 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.12.2014	Rozpätie 31.12.2013
Slovensko						
Administratívne priestory,	Metóda reziduálnej hodnoty	149,0	133,5	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	347,7	268,7
Administratívne / Maloobchodné priestory	Porovnávací metóda	0,5	-	Miera kapitalizácie	7,1%-8,5%	7,25%-8,5%
Maloobchodné priestory	Zostatková cena	-	2,1	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	-	11,1
				Miera kapitalizácie	-	7,75%
Maloobchodné priestory	Cena transakcie	11,0	-	-	-	-
Spolu		160,5	135,6			
Česká republika						
Administratívne priestory	Zostatková cena	49,9	70,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	46,9	56,9
				Miera kapitalizácie	7,25%-7,5%	7,0%-7,5%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	11,1	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	168,0	-
				Miera kapitalizácie	8,35%	-
Maloobchodné priestory	Zostatková cena	23,5	14,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	45,0	30,1
	Obstarávací cena	0,1	3,7	Miera kapitalizácie	7,0%	7,0%
					-	-
	Metóda priamej kapitalizácie	-	1,8	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	55,0
				Miera kapitalizácie	-	8,5%
Logistika	Zostatková cena	1,8	-	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	1,5	-
				Miera kapitalizácie	8,5%	-
	Porovnávací metóda	5,1	5,2	-	-	-
Spolu		91,5	96,2			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31.12.2014 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2013 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.12.2014	Rozpätie 31.12.2013
Poľsko						
Administratívne priestory	Zostatková cena	206,6	205,4	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	174,6	143,4
				Miera kapitalizácie	6,25%-6,75%	6,25%-7,5%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	36,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	218
				Miera kapitalizácie	-	6,75%-6,9%
Administratívne priestory	Obstarávacia cena	1,3	1,2	-	-	-
Spolu		207,9	243,3			
Veľká Británia						
	Obstarávacia cena*	39,2	79,0	-	-	-
Administratívne priestory	Zostatková cena	109,1	-	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	67,3	-
				Miera kapitalizácie	4,75%	-
Spolu		148,3	79,0			
Maďarsko						
Administratívne priestory	Zostatková cena	-	19,3	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie	-	7,3
	Obstarávacia cena*	7,5	-	Miera kapitalizácie	-	7,75%
Spolu		7,5	19,3			
Spolu za segment		615,7	573,4			
Vedľajšie činnosti						
Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31.12.2014 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.12.2013 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.12.2014	Rozpätie 31.12.2013
Maloobchodné priestory	Porovnávací metóda	-	1,0	Cena v EUR za m ²	-	88,0
Logistika	Porovnávací metóda	38,0	46,4	Cena v EUR za m ²	5,9-17,5	6,1-27,6
Spolu za segment		38,0	47,4			

* Náklady na projekty vo Veľkej Británii a Maďarsku predstavujú kúpnu cenu pred skončením roka, ktorá sa rovná reálnej hodnote k 31. decembru 2014. 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 kontroľingu a finančný riaditeľ ('CFO'). 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.

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 požiadať o jej zaplatenie. Diskontná sadzba predstavovala 2,51% p.a. (2013: 3,09% p.a.). Viď Poznámku č.18, 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.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kotácií bánk a považuje sa za ocenenie na Úrovni 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.

Všetky finančné aktíva Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie, a pohľadávky typu „earn-out“ (Pozn. 11), ktorá je klasifikovaná ako finančný majetok k dispozícii na predaj. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn. 19).

34 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vlastní menej než 50% hlasovacích práv v plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, t. j. vo Fonde (Pozn. 1). Skupina ovláda túto dcérsku spoločnosť prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. Expozícia Skupiny voči čistým aktívam tohto Fondu by nemala klesnúť pod 25 %

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL Sp. z o.o. zaregistrovanej v Poľsku a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o. zaregistrovanej na Slovensku. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pro potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky príjmy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 111,0 mil. PLN a 36,6 mil. EUR (Pozn.18).

35 Udalosti po súvahovom dni

Vo februári 2015 Skupina dokončila predaj svoj podiel v projektových spoločnostiach vlastniacich komplex kancelárií a maloobchodných priestorov v Košiciach (Slovensko).

V marci 2015 Skupina vydala nezabezpečené dlhopisy vo výške 40 mil. EUR.

Počas prvých štyroch mesiacov roku 2015 podpísala Skupina nové úverové linky v celkovej výške 69,4 mil. EUR. Tieto prostriedky budú použité na financovanie developerských aktivít Skupiny.

K 1. aprílu 2015 sa zmenila adresa materskej spoločnosti na: 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Luxembourg.

Okrem týchto skutočností nedošlo po skončení finančného roka k žiadnym iným dôležitým udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

PRÍLOHA 5

**PRIEBEŽNÁ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA RUČITEĽA ZA
OBDOBIE ŠIESTICH MESIACOV KONČIACE 30. JÚNA 2016 VYPRACOVANÁ PODĽA IFRS**

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka
k 30. júnu 2016**

Obsah

PRIEBEŽNÁ SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 30. JÚNU 2016 A ZA OBDOBIE 6 MESIACOV UKONČENÝCH K TOMUTO DÁTUMU

Priebežná skrátená konsolidovaná súvaha	1
Priebežný skrátený konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku	2
Priebežný skrátený konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania	3
Priebežný skrátený konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky k priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke

1. Skupina HB REAVIS a jej činnosti	5
2. Súhrn významných účtovných zásad a metód	6
3. Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov	20
4. Prijatie nových alebo revidovaných účtovných štandardov a interpretácií	21
5. Nové účtovné štandardy	21
6. Segmentálna analýza	22
7. Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami	29
8. Dlhodobý hmotný majetok	30
9. Investície do nehnuteľností	31
10. Spoločné podniky	33
11. Pohľadávky, úvery a pôžičky	33
12. Ostatný dlhodobý majetok	34
13. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	34
14. Dlhodobý majetok držaný na predaj	36
15. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	37
16. Základné imanie	38
17. Úvery a pôžičky	38
18. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	40
19. Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	40
20. Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	41
21. Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	41
22. Zamestnanecké požitky	41
23. Prevádzkové výnosy a náklady	42
24. Predaje dcérskych spoločností	43
25. Daň z príjmov	43
26. Kurzové zisky (+) / straty (-)	45
27. Podmienené záväzky a prevádzkové riziká	45
28. Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku	45
29. Riadenie finančného rizika	45
30. Riadenie kapitálu	49
31. Odhad reálnej hodnoty	50
32. Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia	54
33. Konsolidované štruktúrované subjekty	54
34. Udalosti po súvahovom dni	54

v mil. EUR	Bod	30. jún 2016 neu- ditované	31. december 2015 auditované
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	593,2	570,3
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	849,8	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	49,8	48,4
Dlhodobý hmotný majetok	8	12,0	11,3
Dlhodobý nehmotný majetok		0,3	0,4
Pohľadávky a úvery	70, 11	12,9	13,5
Odložená daňová pohľadávka	25	6,4	6,9
Ostatné dlhodobé aktíva	7, 12	8,5	5,1
Dlhodobé aktíva spolu		1 532,9	1 509,3
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	476,2	430,9
Zásoby		0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	77,4	48,4
Ostatný majetok		4,3	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	92,1	97,8
		174,2	149,1
Obežné aktíva spolu		650,4	580,0
AKTÍVA SPOLU		2 183,3	2 089,3
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	16	-	-
Emisné ážio	16	553,7	581,3
Nerozdelený zisk minulých období		523,2	521,0
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2, 30	-33,3	-6,4
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1 047,4	1 099,7
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	24	0,6	0,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 048,0	1 100,3
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	17	583,6	486,0
Odložený daňový záväzok	25	92,5	88,5
Ostatné záväzky	7, 18	10,1	11,8
Dlhodobé záväzky spolu		686,2	586,3
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	14	277,4	254,3
Úvery a pôžičky	17	67,4	57,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 18	80,6	70,3
Výnosy budúcich období	18	15,0	12,2
Splatná daň z príjmov		8,7	8,7
		171,7	148,4
Krátkodobé záväzky spolu		449,1	402,7
ZÁVÄZKY SPOLU		1 135,3	989,0
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		2 183,3	2 089,3

Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka bola 30. septembra 2016 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. členmi jej predstavenstva. Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto priebežnú skrátenú konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Michaël Watrin
Manažér A

Fabrice Mas
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

v mil. EUR	Bod	6 mesiacov ukončených	
		30. júna 2016 neauditované	30. júna 2015 neauditované
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	19	36,4	34,8
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20	-11,2	-12,4
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		25,2	22,4
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	63,5	86,1
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	3,3	1,6
Zisk z predaja dcérskych spoločností	24	5,9	12,5
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	-	7,2
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 23	1,4	2,5
Výnosy zo stavebných zákaziek		39,6	15,5
Stavebné služby		-36,1	-12,2
Zamestnanecké požitky	7, 22	-7,8	-9,2
Náklady na pohonné hmoty		-0,1	-1,3
Odpisy a amortizácia		-0,7	-1,9
Ostatné prevádzkové náklady	23	-13,3	-17,1
Prevádzkový zisk		80,9	106,1
Výnosové úroky	7	0,5	0,6
Nákladové úroky		-13,4	-10,5
Kurzové zisky (+) / straty (-), netto	26	-37,9	15,4
Ostatné finančné výnosy		2,1	2,0
Ostatné finančné náklady		-19,7	-1,5
Finančné náklady netto		-68,4	6,0
Zisk pred zdanením		12,5	112,1
Splatná daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	25	-0,5	-1,8
Odložená daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	25	-9,8	-10,5
Daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)		-10,3	-12,3
Čistý zisk za sledované obdobie		2,2	99,8
Ostatný súhrnný zisk/(strata) <i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i> Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2, 3	-26,9	9,7
Celkový súhrnný zisk za sledované obdobie		-24,7	109,5
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		2,2	99,6
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	0,2
Zisk za sledované obdobie		2,2	99,8
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		-24,7	109,3
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	0,2
Celkový súhrnný zisk za sledované obdobie		-24,7	109,5

v mil. EUR	Bod	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti						Podiel vlastníkov nekontrol- ných po- dielov	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (bod 16)	Emisné ážio (bod 16 pozná- mok)	Nerozde- lený zisk minulých období	Rezerva z kurzo- vých rozdielov	Oceňo- vacie rozdiely	Spolu		
1. január 2015		-	637,9	284,7	-7,8	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za účtovné obdobie		-	-	99,6	-	-	99,6	0,2	99,8
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	9,7	-	9,7	-	9,7
Celkový súhrnný zisk za obdobie		-	-	99,6	9,7	-	109,3	0,2	109,5
Rozdelenie vlastníkom	16	-	-36,1	-	-	-	-36,1	-	-36,1
30. jún 2015		-	601,8	384,3	1,9	-	988,0	18,8	1 006,8
1. január 2016		-	581,3	521,0	-6,4	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3
Zisk za účtovné obdobie		-	-	2,2	-	-	2,2	-	2,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	-26,9	-	-26,9	-	-26,9
Celkový súhrnný zisk za obdobie		-	-	2,2	-26,9	-	-24,7	-	-24,7
Rozdelenie vlastníkom	16	-	-27,6	-	-	-	-27,6	-	-27,6
30. jún 2016		-	553,7	523,2	-33,3	3,8	1 047,4	0,6	1 048,0

		6 mesiacov ukončených	
v mil. EUR	Bod	30. júna 2016 neauditované	30. júna 2015 neauditované
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		12,5	112,1
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy a amortizáciu		0,7	2,7
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	-63,5	-86,1
Zisky znížené o straty z predaja majetku	24	-5,9	-12,5
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov	10	-3,3	-1,6
Výnosové úroky	7	-0,5	-0,6
Nákladové úroky		13,4	10,5
Nerealizované kurzové zisky (-)/straty (+)	26	37,9	-15,0
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie		16,8	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		8,1	9,5
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu:</i>			
Zníženie (+) /Zvýšenie (-) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		-17,9	-16,9
Zníženie (+) /Zvýšenie (-) zásob		-	-
Zvýšenie (+) / Zníženie (-) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		-3,9	-10,1
Zvýšenie (+) / Zníženie (-) splatných daní		-0,2	2,4
Peňažné toky z prevádzky		-13,9	-15,1
Zaplatené úroky		-11,3	-7,1
Prijaté úroky		0,5	0,6
Daň z príjmov zaplatená (-) / prijaté refundácie (+)		-0,2	-1,8
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		-24,9	-23,4
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	-1,4	-8,2
Nákup investícií do nehnuteľností		-71,2	-14,5
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		-106,4	-84,4
Investície do spoločných podnikov		-	-0,2
Úvery a pôžičky poskytnuté spoločným podnikom		-10,7	-
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	24	59,7	3,0
Nákupy finančných investícií držaných na obchodovanie		-5,4	-
Viazané peňažné prostriedky		-5,6	-1,3
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		-141,0	-105,6
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		207,0	136,7
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		-27,2	-16,8
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	16	-24,0	-36,1
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		155,8	83,8
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku sledovaného obdobia	15	113,5	151,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci sledovaného obdobia		103,4	105,8
<i>Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- viazané peňažné prostriedky	15	7,5	5,6
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	14	-18,8	-3,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu šesťmesačného obdobia	15	92,1	108,3

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IAS 34, „Finančné vykazovanie v priebehu účtovného roka“ za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. (ďalej ako „Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako „Skupina“ alebo „skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*). Bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku a je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxembourg pod č.: B 156 287.

Najvyššou osobou, ktorá Spoločnosť kontroluje, je pán Ivan Chrenko. Priamou materskou spoločnosťou Skupiny k dátumu vydania tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky bola spoločnosť Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerskou skupinou, ktorá vlastní značné portfólio investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho lízingu, správa majetku a takisto aktívne riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje investície do nehnuteľností s cieľom získať výnosy z ich prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. Počas prvých 6 mesiacov roku 2016 Skupina otvorila obchodné centrum Gdanski Business Center II vo Varšave (Poľsko) a budovu Twin City Business Centre (blok B) v Bratislave (Slovensko), v roku 2015 obchodné centrá Metronom Business Center v Prahe (Česká republika) a Business Centrum Postepu vo Varšave (Poľsko), a taktiež budovu Twin City Business Centre (blok A) v Bratislave (Slovensko), v roku 2014 administratívne priestory River Garden Office II/III v Prahe (Česká republika) a obchodné centrum Gdanski Business Center I vo Varšave (Poľsko), a v roku 2013 obchodné centrum Konstruktorska Business Center vo Varšave (Poľsko). Pokiaľ ide o nedávne akvizíčné činnosti, počas prvých 6 mesiacov roku 2016 získala Skupina projekt na prestavbu v londýnskej mestskej štvrti Southwark, v roku 2015 kúpila pozemok na ul. Burakowska vo Varšave (Poľsko) a úspešne zavŕšila kúpu pozemku v mestskej časti Váci v Budapešti (Maďarsko). V rámci naplňovania svojej stratégie diverzifikácie na iné trhy Skupina v roku 2014 získala projekt prestavby administratívnych priestorov na ulici Farringdon Str. 20 v centrálnej časti londýnskej City a rok predtým začala so stavebnými prácami na inom projekte výstavby administratívnych priestorov v tej istej londýnskej mestskej časti na ulici King William Str. 33. K dátumu zostavenia tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na oboch spomínaných londýnskych projektoch, na projektoch Aupark Hradec Králové (Česká republika) a West Station BC I-II vo Varšave (Poľsko), ako aj výstavba budovy Twin City Business Centre (blok C) a Twin City Tower v Bratislave (Slovensko).

Štruktúra realitných fondov HB Reavis. HB Reavis Real Estate SICAV – SIF („Fond“) je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť s ručením obmedzeným do výšky základného imania (*société en commandite par actions* or S.C.A.) v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva, a je zapísaný ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom (*société d'investissement à capital variable*) v súlade so zákonom z 13. februára 2007 v znení neskorších predpisov (zákon z roku 2007), ktorý sa týka špecializovaných investičných fondov, a zákonom z 10. augusta 1915 (zákon z roku 1915), ktorý sa týka obchodných spoločností. Fond sa navyše riadi osobitnými predpismi pre riadenie a správu majetku. Bol zriadený 25. mája 2011 a je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska pod číslom R.C.S. Luxembourg B 161180. Okrem toho spadá do pôsobnosti zákona o Alternatívnych investičných fondoch z 12. júla 2013 („zákon AIFM“) a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond („AIF“). V roku 2011 Skupina spustila činnosť svojho prvého podfonde HB Reavis CE REIF (ďalej „Podfond A“ alebo „CE REIF“). Druhý podfond, HB Reavis Global REIF (ďalej „Podfond B“ alebo „Global REIF“), začal činnosť 15. septembra 2015. Fond spravuje spoločnosť HB Reavis Investment Management S.à r.l. na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à r.l. je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva (reg. číslo B 161.176) so sídlom na ulici 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembursko.

Podfond CE REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať do komerčných nehnuteľností najmä v strednej Európe (napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku). Počiatočné portfólio Podfonde predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach v hlavných mestách Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku však plynú investície do segmentu administratívnych priestorov tak v hlavnom meste ako aj v regionálnych mestách. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF 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 strategicknej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Podfond Global REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v krajinách EÚ a v Turecku. Počiatočné portfólio Podfonde sa sústreďuje na investície do nehnuteľností výhradne na Slovensku. Investície do administratívnych priestorov sa budú realizovať najmä v administratívnych zónach v hlavných a regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka, avšak bez obmedzenia na špecifické lokality. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať tak v hlavných ako i regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka. Investície do logistických centier sa obmedzia na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ a Turecku. Čo sa týka „hlavných“ investícií, podfond Global REIF sa zameriava na maximalizáciu

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali 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 Global REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

V rámci projektu Twin City plánuje Skupina prestavbu nadobudnutej autobusovej stanice v Bratislave na Slovensku.

Skupina tiež v obmedzenej miere realizuje stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny je zohľadnená aj v plánoch peňažných tokov, ktoré predstavenstvo pravidelne monitoruje, pričom zároveň posudzuje aj primeranosť zostavovania účtovnej závierky za predpokladu nepretržitého trvania činnosti Skupiny. Prognóza peňažných tokov je podrobnejšie popísaná v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v bode 29. Očenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností, ktoré Skupina realizovala, sú detailnejšie uvedené v bode 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo Spoločnosti a miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxembourg
Luxembursko

Skupina má kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Istanbule.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto priebežnej skrátenej 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 účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade so štandardom IAS 34, „Finančné vykazovanie v priebehu účtovného roka“. Je potrebné ju čítať spolu s ročnou konsolidovanou účtovnou závierkou za rok ukončený 31. decembra 2015, ktorá bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva („IFRS“, z angl. *International Financial Reporting Standards*). Skupina aplikovala všetky štandardy a interpretácie vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy („IASB“, z angl. *The International Accounting Standards Board*), ktoré boli v platnosti k 30. júnu 2016.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Skupina sa rozhodla prezentovať jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

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, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

Zostavenie priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky. Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur („EUR“) zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Táto priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti a v súlade s princípom oceňovania historickými cenami. Výnimku tvorilo oceňovanie investícií do nehnuteľností, finančného majetku k dispozícii na predaj (pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku, viď bod 13), finančných derivátov a ostatných finančných nástrojov držaných na obchodovanie, ktoré boli ocenené reálnou hodnotou.

Zostavenie tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS si vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho je treba, aby vedenie pri aplikácii účtovných zásad a metód Skupiny uplatňovalo vlastný úsudok. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na priebežnú skrátenú konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú primerané. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru aplikovania vlastného úsudku alebo sú zložitejšie, prípadne oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v bode 3.

Oceňovacie techniky (napr. modely diskontovaných peňažných tokov, modely založené na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok príp. modely založené na finančných údajoch protistrán) sa používajú pri oceňovaní niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností reálnou hodnotou, u ktorých nie sú verejne známe trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (viď bod 31).

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka

Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú. Individuálne účtovné závierky konsolidovaných účtovných jednotiek sa zostavujú na konsolidovanej báze, ak majú tieto jednotky dcérske spoločnosti.

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti a iné účtovné jednotky (vrátane účelových spoločností), ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) je oprávnená riadiť príslušné činnosti týchto spoločností, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy plynúce z jej vzťahu s danou spoločnosťou a (iii) má možnosť využiť svoje právomoci na to, aby ovplyvnila výšku svojich výnosov ako investora. Pri posudzovaní, či Skupina ovláda iný subjekt, sa berie do úvahy existencia a účinok podstatných práv, vrátane potenciálnych podstatných hlasovacích práv. Termínom „podstatné právo“ sa označuje právo dávajúce jeho držiteľovi praktickú schopnosť toto právo uplatniť pri rozhodovaní o relevantných činnostiach tohto subjektu. Skupina môže ovládať takýto subjekt aj vtedy, keď vlastní menej než polovicu hlasovacích práv. V takomto prípade posudzuje rozsah svojich hlasovacích práv so zreteľom na rozsah a rozdelenie hlasovacích práv medzi ostatnými držiteľmi, a na základe tohto posúdenia určuje, či daný subjekt ovláda de facto. Ochranné práva ostatných investorov, napr. práva týkajúce sa zásadných zmien činnosti subjektov, či práva, ktoré platia len za výnimočných okolností, nebránia Skupine kontrolovať daný subjekt. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom jej ukončenia.

Účtovné jednotky zahrnuté do tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Por. č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina registrácie	Majetkový podiel a hlasovacie práva (%)	
				30. júna 2016	31. decembra 2015
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	100	100
6	TRITRI House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
7	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
8	GBC A S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
9	Gdanskí A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
10	GBC B S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
11	Gdanskí B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
12	GBC C S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
13	Gdanskí C SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
14	GBC D S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
15	Gdanskí D SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
16	Tamino Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
17	Pamina Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
18	Hetman Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
19	Varso 1 Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
20	Varso 2 Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
21	EIGHT House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
22	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
23	THIRTYFIVE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
24	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
25	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
26	P14 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
27	Postepu 14 SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
28	HB REAVIS GROUP B.V. (Predecessor Holding Company)	EUR	Holandsko	100	100
29	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99,5	99,5
30	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
31	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
32	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
33	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
34	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
35	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
36	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
37	HB Reavis UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
38	HB Reavis Construction UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
39	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
40	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
41	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
42	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
43	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
44	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
45	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2 Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina registrácie	Majetkový podiel a hlasovacie práva (%)	
				30. júna 2016	31. decembra 2015
46	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
47	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
48	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
49	Váci Comer Offices Kft. ²	HUF	Maďarsko	-	100
50	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
51	HB Reavis Project 2 Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
52	HB REAVIS Buda Project Kft. ¹	HUF	Maďarsko	100	-
53	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
54	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96,5	96,5
55	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
56	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
57	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
58	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
60	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
61	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
64	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
65	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
66	UNI - CC a. s. (do 29.8.2015 ako UNI - CC s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
67	Apollo Business Center III, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
68	Apollo Business Center V, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
69	Logistické Centrum Rača a.s. ²	EUR	Slovensko	-	100
	Logistické Centrum Svätý Jur a. s. (do 15.7.2015 ako Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
70	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
71	Logistické centrum Malý Šariš a. s. (do 8.9.2015 ako Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
72	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
73	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	INLOGIS I, spol. s r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
75	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
77	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
79	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
81	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
82	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
83	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
84	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
88	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
90	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
91	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
92	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
93	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
94	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. (do 17.2.2015 ako Twin City VI s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
95	HB REAVIS Finance SK III s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
96	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
98	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
99	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
100	ALISTON Finance III s. r. o. (do 24.9.2015 ako ALISTON VI s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
101	ALISTON II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Apollo Business Center III a.s. (do 27.4.2016 ako HoldCo I a. s.) ³	EUR	Slovensko	100	100
103	Apollo Business Center V a. s. (do 26.4.2016 ako HoldCo II a.s.) ³	EUR	Slovensko	100	100
104	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
105	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
106	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
107	HB REAVIS Consulting k.s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
108	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česko	100	100
109	AR Consulting, a.s.	CZK	Česko	100	100
110	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česko	100	100
111					

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.2 Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

Por. č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina registrácie	Majetkový podiel a hlasovacie práva (%)	
				30. júna 2016	31. decembra 2015
112	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česko	100	100
113	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
114	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česko	100	100
115	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česko	100	100
116	FORSEA s.r.o.	CZK	Česko	100	100
117	Riga Office East s.r.o.	CZK	Česko	100	100
118	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česko	100	100
119	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česko	100	100
120	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
121	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česko	100	100
122	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
123	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česko	-	100
124	MALVIS s.r.o.	CZK	Česko	100	100
125	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česko	100	100
126	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
127	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česko	100	100
128	MOLDERA, a.s.	CZK	Česko	100	100
129	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česko	100	100
130	Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česko	-	100
131	DII Czech s.r.o.	CZK	Česko	100	100
132	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česko	100	100
133	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česko	100	100
134	Combar, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
135	Phibell s.r.o.	CZK	Česko	100	100
136	Temster, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
137	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	Česko	100	100
138	KELOM s.r.o.	CZK	Česko	100	100
139	ITAPE s.r.o.	CZK	Česko	100	100
140	GALIM s.r.o.	CZK	Česko	100	100
141	HB Reavis Finance CZ, s.r.o. (do 1.7.2015 ako LUCASE s.r.o.)	CZK	Česko	100	100
142	RECLUN s.r.o.	CZK	Česko	100	100
143	Radlická ATA s.r.o. ¹	CZK	Česko	100	-
144	HB Reavis Poland Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
145	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
146	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
147	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
148	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
149	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
150	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
151	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
152	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
153	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
154	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
155	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
156	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
157	GBC A POLCOM INVESTMENT XXI Sp. z o.o. (predtým POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.) ⁴	PLN	Poľsko	100	100
158	GBC B POLCOM INVESTMENT XXII Sp. z o.o. (predtým POLCOM INVESTMENT IX Sp. z o.o.) ⁴	PLN	Poľsko	100	100
159	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
160	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
161	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
162	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
163	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
164	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
165	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
166	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
167	Polcom Investment XX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
168	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
169	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
170	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	PLN	Poľsko	100	100
171	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Poľsko	100	100
172	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
173	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
174	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
175	Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
176	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
177	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2 Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. č.	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina registrácie	Majetkový podiel a hlasovacie práva (%)	
				30. júna 2016	31. decembra 2015
178	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
179	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
180	Polcom Investment XXX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
181	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
182	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
183	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
184	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
185	Polcom Investment XXXV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
186	Polcom Investment XXXVI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
187	Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
188	Polcom Investment XXXVIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
189	Polcom Investment XXXIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
190	Polcom Investment XL Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
191	Polcom Investment XLI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
192	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	
193	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	
Spoločné podniky					
194	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
195	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
196	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	71	71
197	WEST STATION INVESTMENT 2 Sp. z o. o. (predtým Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	72	72

¹ Spoločnosti, ktoré Skupina založila/nadobudla počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016

² Spoločnosti, ktoré Skupina predala počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016 (viď bod 24)

³ Spoločnosti, ktoré boli súčasťou zlúčení a následne sa premenovali počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016

⁴ Spoločnosti sa stali súčasťou podštruktúry FIZ (spoločnosť pod por. č. 172)

⁵ Spoločnosti zlikvidované počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016

⁶ Spoločnosti HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglicku a Walese pod č. 08493236 a 08917100, si uplatňujú výnimku z požiadaviek stanovených v Časti 479A Zákona o spoločnostiach z roku 2006 a týkajúcej sa auditu ročnej účtovnej závierky. Spoločnosti pod por. č. 3, 4, 60, 61, 66 a 82 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (Podfond CE REIF) založenej v roku 2011, a spoločnosti pod por. č. 24, 25, 103 a 104 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (Podfond Global REIF) založenej v roku 2015

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní o akvizíciách dcérskych spoločností, ktoré predstavujú podnik, sa uplatňuje akvizíčná metóda účtovania, s výnimkou podnikov získaných od subjektov pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytovania návratnosti pre investorov, resp. nižších nákladov či iných ekonomických výhod priamo a proporcionálne pre podielnikov alebo účastníkov. Podnik vo všeobecnosti pozostáva zo vstupov, procesov aplikovaných na týchto vstupoch a z výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak je súčasťou prevodu súboru činností a majetku goodwill, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

Kúpna cena za nadobúdaný subjekt predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých či nadobudnutých záväzkov, vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov vyplývajúcich z podmienených úhrad; no nezahŕňa náklady súvisiace s akvizíciou (napr. náklady na poradenské, právne, oceňovacie a iné podobné odborné služby). Transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s vydaním nástrojov vlastného imania, sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s emitovaním dlhových nástrojov, sa odpočítajú od ich účtovnej hodnoty, a všetky ostatné náklady, ktoré vznikli v dôsledku akvizície, sa zaúčtujú do nákladov. Obstaraný identifikovateľný majetok ako aj záväzky a podmienené záväzky prevzaté v podnikovej kombinácii sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu získania kontroly, bez ohľadu na rozsah podielu menšinových vlastníkov.

Goodwill sa oceňuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu iných vlastníkov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v drže bezprostredne pred dátumom akvizície. Prípadný záporný výsledok („záporný goodwill“) sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, keď vedenie posúdi, či identifikovalo všetok nadobúdaný majetok i všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky, a preverí primeranosť ich ocenenia.

Nekontrolným podielom je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá sa viaže na podiely, ktoré nie sú ani v priamom ani v nepriamom vlastníctve Skupiny. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície oceňuje Skupina nekontrolný podiel predstavujúci súčasný vlastnícky podiel a oprávňujúci jeho vlastníka na pomerný podiel z čistého majetku v prípade likvidácie, samostatne pre každú transakciu, buď (a) reálnou hodnotou, alebo (b) pomerným podielom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu, ktorý zodpovedá nekontrolnému podielu. Nekontrolné podiely, ktoré nepredstavujú súčasné vlastnícke podiely, sa oceňujú reálnou hodnotou.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2 Priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Transakcie v rámci skupiny, zostatky a nerealizované výnosy z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú v prípade, že sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy zodpovedajúce účtovným postupom Skupiny.

Akvizícia dcérskych spoločností vlastniacich investičný nehnuteľný majetok. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti, ale netvoria podnik. Tieto transakcie sa považujú za akvizície majetku, a nie za podnikové kombinácie. Skupina alokuje obstarávaciu cenu jednotlivým identifikovateľným položkám majetku a jednotlivým záväzkom v pomere podľa ich reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách nevzniká goodwill.

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 priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka zostavuje tak, ako keby bola daná účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia, resp. ak to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa daná konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou sa uvedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostávajúca konsolidovaná účtovná závierka, do ktorej boli konsolidované IFRS finančné informácie danej dcérskej spoločnosti. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločné podnikanie. V závislosti od zmluvných práv a povinností každého investora sa investície do spoločného podnikania klasifikujú buď ako spoločné operácie alebo ako spoločné podniky. Spoločnosť vyhodnotila povahu svojho spoločného podnikania a považuje ho za spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V rámci metódy podielu na vlastnom imaní sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne sa upravujú o podiel Skupiny na ziskoch alebo stratách a o pohyby v ostatných súhrnných ziskoch, ktoré nastali po akvizícii. Keď podiel Skupiny na stratách spoločného podniku dosiahne alebo prevýši hodnoty jej podielu v ňom (kam patria akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločného podniku), Skupina už nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej voči spoločnému podniku nevznikli záväzky alebo pokiaľ v jeho prospech neuhradila nijakú platbu.

Nerealizované výnosy z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v rozsahu, ktorý zodpovedá podielom Skupiny v spoločných podnikoch. Takisto sú eliminované aj straty, s výnimkou prípadov, kedy transakcia indikuje zníženie hodnoty prevádzaného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v nevyhnutných prípadoch upravené tak, aby zodpovedali účtovným postupom používaným v Skupine.

Predaj dcérskych spoločností alebo spoločných podnikov. Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, preceňuje sa akýkoľvek zostávajúci podiel na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, tak pre účely následného zaúčtovania zostávajúceho podielu predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, ktoré boli predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. To môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku, sa musia previesť do zisku alebo straty.

Ak sa vlastnícky podiel v spoločnom podniku zníži, ale spoločnú kontrolu si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa prevedie len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

Kúpa a predaj nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnou cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

2.3 Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

Funkčná mena a mena prezentácie. Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí („funkčná mena“). Funkčnou menou pre všetky spoločnosti v Skupine je ich lokálna mena. Táto priebežná skrátená 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 vyrovnania takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.3. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet (pokračovanie)

Položky nepeňažného charakteru účtované v reálnej hodnote, vrátane nehnuteľností a investícií do akcií a obchodných podielov, sa prepočítajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenného kurzu na nepeňažné položky vykazované v reálnej hodnote v cudzej mene sa vykazujú ako zisk alebo strata reálnej hodnoty.

Spoločnosti v Skupine. Výsledky hospodárenia a finančná situácia 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.

Pôžičky medzi subjektmi v Skupine a s tým súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. V prípade pôžičky medzi subjektmi v Skupine s odlišnými funkčnými menami však nie je možné kurzové zisky a straty úplne eliminovať, takže sa účtujú v konsolidovanom zisku alebo strate, pokiaľ nejde o pôžičku, ktorej splatenie sa očakáva v dohľadnej dobe, a preto predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takomto prípade sa kurzový zisk alebo strata vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty, ktoré vznikli pri akvizícii zahraničnej spoločnosti, sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti, a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov v rámci vlastného imania.

2.4. Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacej cene zníženej o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacia cena. Obstarávacia cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie dlhodobého hmotného majetku.

Výdavky po zaradení majetku do užívania sú podľa situácie zahrnuté buď do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a ak obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do zisku alebo straty v účtovnom období, v ktorom boli vynaložené.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, v ktorom je daný do užívania. Odpisuje sa rovnomerne v súlade so schváleným odpisovým plánom. Výška mesačného odpisu je určená ako podiel rozdielu medzi obstarávacou cenou a zostatkovej hodnotou a predpokladanej doby jeho používania.

Každá zložka akejkolvek položky dlhodobého hmotného majetku, ktorej obstarávacia cena je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priradzuje pomernú časť sumy pôvodne vykázananej ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným zložkám a každá takáto zložka sa odpisuje samostatne.

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny.

Medzi zariadenia a inventár patrí najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné.

Motorové vozidlá zahŕňajú osobné automobily Skupiny. Táto skupina majetku však obsahovala aj autobusový park konsolidovaného podniku verejnej dopravy až do doby predaja tejto dcérskej účtovnej jednotky v roku 2015.

	<u>Životnosť (roky)</u>
Budovy	30
Stroje a zariadenia s príslušenstvom	4 až 6
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8

Zostatková hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Zostatková hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena v súčasnosti, znížená o odhadované 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 jeho životnosti.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

Ak je účtovná hodnota majetku vyššia než jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, účtovná hodnota tohto majetku sa okamžite zníži na jeho realizovateľnú hodnotu (bod 2.7.).

Majetok, ktorý je zlikvidovaný alebo inak vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb s jeho účtovnou hodnotou a sú zahrnuté do prevádzkového zisku.

2.5. Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu, prípadne oboch, a nie sú využívané Skupinou. Zahŕňajú nedokončené investície, ktoré sa majú v budúcnosti používať ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, vlastnené komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie a logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho lízingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňajú jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci operatívny prenájom vykazuje tak, akoby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, a to vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacia cena zahŕňa vykonané práce a náklady na zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom a riadením projektu a určené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Po počiatočnom vykázaní v obstarávacej cene sa investície do nehnuteľností (vrátane investícií vo výstavbe alebo prestavbe, ktoré majú byť v budúcnosti využívané ako investičné nehnuteľnosti) vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola získaná za predaj nehnuteľnosti alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných trhových podmienok k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z trhových cien na aktívnych trhoch, ktoré sú prípadne upravené s ohľadom na rozdiely v charaktere, lokalite alebo stave konkrétneho majetku. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina uplatňuje alternatívne metódy ocenenia, napr. aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Správy z ocenenia k dátumu zostavenia súvahy vypracovávajú nezávislí znalci s uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a spadajúcich do podobnej kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sa prestavujú, aby sa v budúcnosti trvalo využívali ako investície do nehnuteľností, alebo pre ktoré sa trh stal menej aktívny, sa naďalej oceňujú v reálnej hodnote.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, aj príjem zo súčasných prenájmov a predpokladané príjmy z budúcich prenájmov vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré možno v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré z nich sa vykazujú ako záväzok (vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností); ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného, sa v priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady (napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných nákladov a dane z prevodu nehnuteľnosti) sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v tom prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky a ak sa obstarávacia cena položky dá spoľahlivo stanoviť. Všetky 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 nehnuteľností vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť, a nezohľadňuje ani príslušné budúce úžitky z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

Ak sa nejaká položka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti, pretože sa zmenil účel jej využívania, vykáže sa akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku a zároveň v kumulatívnej hodnote ako rezerva z precenenia vo vlastnom imaní, a to do doby predaja majetku, kedy sa rezerva z precenenia preklasifikuje do nerozdeleného zisku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.5. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

Ak investíciu do nehnuteľnosti začne využívať 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 investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako o zásobách bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako „využívané alebo voľné“ alebo ako „rozostavané“, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (bod 6) klasifikuje Skupina nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli skolaudované. Skupina taktiež prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov nehnuteľností – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe prevládajúcej funkcie, akú budú mať spomínané priestory pre svojich nájomcu.

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Vid' bod 2.2 ohľadne postupov účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä externe obstarané licencie na počítačový software. Okrem toho, až do predaja dcérskej spoločnosti pôsobiacej v oblasti verejnej dopravy v roku 2015, zahŕňal nehmotný majetok aj licenciu na prevádzkovanie verejnej dopravy.

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 ak možno majetok spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacej cene zníženej o oprávky a kumulované straty z poklesu hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby jeho životnosti:

	<u>Životnosť (roky)</u>
Software a licencie na software	5
Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy nadobudnutá v dôsledku podnikovej kombinácie	10

Nehmotný majetok sa začína odpisovať v čase, keď je daný do užívania. Odpisuje sa rovnomerne v súlade so schváleným odpisovým plánom. Odpisy sa stanovujú ako podiel rozdielu medzi obstarávacou cenou a zostatkovou hodnotou a predpokladanej 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 z nich je vyššia.

Zostatková hodnota sa považuje za nulovú, ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo ak (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a zostatková hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu, pričom nie je pravdepodobné, že takýto 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 sa dajú priamo priradiť navrhovaniu a testovaniu identifikovateľných a jedinečných softvérových produktov pod kontrolou Skupiny, sa vykazujú ako nehmotný majetok, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- z technického hľadiska je možné softvérový produkt dokončiť tak, že sa bude dať používať,
- vedenie má v pláne softvérový produkt dokončiť za účelom jeho používania alebo predaja,
- existuje možnosť softvérový produkt používať alebo predajť,
- dá sa preukázať, že softvérový produkt bude generovať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky,
- sú k dispozícii zodpovedajúce technické, finančné a iné zdroje na dokončenie vývoja ako aj na jeho používanie alebo predaj; a
- výdavky súvisiace s vývojom softvérového produktu možno spoľahlivo odhadnúť.

Medzi priamo priraditeľné náklady, ktoré sa aktivujú ako súčasť softvérového produktu, patria náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli, a príslušná 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 aktivované do majetku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je daný do užívania, sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje, sa preskúmava z hľadiska možného poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje vo výške, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá z nich je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje 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 potrebné opravné položky rozpustiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančný majetok. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaraďuje finančné aktíva do jednotlivých kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocení reálnou hodnotou, v prípade investícií, ktoré nie sú oceňované v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, zvýšenou o priamo priraditeľné transakčné náklady.

Finančný majetok sa odúčtuje len vtedy, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo keď Skupina previedla v podstate všetky riziká a výhody vyplývajúce z jeho vlastníctva.

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj. Finančný majetok vykázaný v priebežnej skrátenej konsolidovanej súvahe v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tie sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k poklesu hodnoty. Deriváty a investície na obchodovanie sa na konci každého účtovného obdobia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny hodnoty sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok. Finančný majetok k dispozícii na predaj sa oceňuje reálnou hodnotou a zisk alebo strata z precenenia, ktorú predstavuje rozdiel medzi umorovanou hodnotou a reálnou hodnotou, sa vyказuje v ostatnom súhrnnom zisku až do doby jeho odúčtovania alebo znehodnotenia. Úrokové výnosy z finančného majetku k dispozícii na predaj zahŕňajú vplyv zmien odhadov peňažných tokov pohľadávok s podielom na hospodárskom výsledku, a preto boli zmeny reálnej hodnoty vykázané v ostatnom súhrnnom zisku nevýznamné.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou 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.

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vykazuje znaky poklesu hodnoty. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napr. ak má dlžník vážne finančné problémy, ak došlo k porušeniu zmluvy alebo ak je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na pokles hodnoty. Výška straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t. j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje do ostatných prevádzkových nákladov.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku v prípade, že existuje objektívny dôkaz, že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry (napr. ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo má vážne finančné problémy). Znehodnotenú dlžnú sumu sa odúčtuje, ak sú vyhodnotenú ako nevyhnutné. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnostiam, ktoré nastali po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vyказuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa podľa okolností klasifikujú buď ako finančné záväzky účtované v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok alebo ako ostatné záväzky.

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 transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď bod 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 umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej než jeden rok, táto suma sa nediskontuje, keďže dopad by bol nevýznamný.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.9. Lizing

IAS 17 definuje lízing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na použitie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny lízing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho lízingu vykazuje Skupina lízingové platby počas doby prenájmu rovnomerne ako výnos z prenájmu. Doba trvania lízingu je nevypovedateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok, plus ďalšie obdobia, počas ktorých má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku za úhradu alebo i bez nej, ak je na začiatku lízingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vykazuje v konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (bod 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v bode 2.19. Depozity nájomcu zabezpečujúce lízingové platby sa vykazujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (bod 2.8).

Ak je Skupina s nájomcom v lízingovom vzťahu, v ktorom nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, vykazujú sa celkové lízingové splátky rovnomerne v nákladoch počas doby trvania lízingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; u ktorých sa prenájom účtuje ako finančný lízing.

Finančný lízing a podiely v nehnuteľnostiach držané na základe operatívneho lízingu. Ak je Skupina nájomcom v lízingovom vzťahu, v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho lízingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, potom sa prenajímaný majetok na začiatku doby prenájmu aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych lízingových splátok, podľa toho, ktorá z nich je nižšia. Každá lízingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu znížené o budúce finančné náklady sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou finančného lízingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k súvahovému dňu, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov pozostáva zo splatnej a odloženej dane a vykazuje sa s vplyvom na hospodársky výsledok, 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 vrátenie sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Iné dane ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje súvahovou záväzkovou metódou v prípade neumorenej daňovej straty minulých období a v prípade dočasných rozdielov vznikajúcich medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázaných v súvahe a ich daňovou základňou. V súlade s výnimkou pri prvotnom vykázaní sa o odloženej dani z príjmov v prípade dočasných rozdielov neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v transakcii, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu a ktorá pri prvotnom vykázaní neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Zostatky odloženej dane z príjmov sa stanovujú aplikovaním daňových sadzieb, ktoré boli platné alebo schválené ku koncu príslušného sledovaného obdobia a ktorých aplikácia sa predpokladá v čase vyrovnania dočasných rozdielov alebo umorenia daňových strát. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a neumorených strát minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii budúci zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že sa bude realizovať predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykázanom v konsolidovanej súvahe bez ohľadu na to, či Skupina bude transakciu štruktúrovať cez 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 vplyvov v dôsledku predaja nehnuteľnosti.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v prípade dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností. Výnimku predstavujú prípady, keď Skupina kontroluje načasovanie vyrovnania dočasných rozdielov a keď je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v blízkej budúcnosti.

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožitelné právo započítať splatné daňové pohľadávky so splatnými daňovými záväzkami a ak sa odložené daňové pohľadávky a záväzky týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom buď od jedného daňovníka alebo od viacerých daňovníkov, pričom zámerom je vyrovnanie zostatkov na netto báze.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.11. Zásoby**

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny, a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu sú prezentované ako krátkodobý majetok. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac než 12 mesiacoch. Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá z nich 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 dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zmluvy o zhotovení (Zákazková výstavba)

Skupina bežne realizuje zákazkovú výstavbu. Náklady na zákazku sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výstavby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky iba v rozsahu nákladov na zákazku, u ktorých je pravdepodobné, že sa ich podarí získať späť. Ak sa výsledok zo zákazkovej výstavby dá spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia jej trvania. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov. Zmeny v objednanej zákazke, náklady na reklamácie a výkonnostné prémie sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom boli odsúhlasené so zákazníkom a v akom sa dajú spoľahlivo oceňovať.

Presnú sumu, ktorá sa má vykázať v danom období, určí Skupina metódou stupňa dokončenosti zákazky, pričom ten sa stanovuje na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percentuálny podiel celkových odhadovaných nákladov na daný projekt.

Náklady vynaložené v bežnom účtovnom období, ktoré sa týkajú budúcich činností na zákazke, sú pri určovaní stupňa dokončenosti vyňaté z nákladov na zákazku.

Skupina vykazuje ako aktívum brutto sumu, ktorá je splatná zo strany zákazníkov za zmluvné práce na všetkých rozbehnutých projektoch, pri ktorých vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) prevyšujú priebežnú fakturáciu. Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané v rámci účtu „Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky“.

Skupina vykazuje ako záväzok brutto sumu, ktorá je splatná zákazníkom za zmluvné práce na všetkých rozbehnutých projektoch, pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty).

2.13. Základné imanie a emisné ážio

Kmeňové akcie sú klasifikované ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako zníženie príjmu z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií, je vykázaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú príjmy a pohľadávky z emisie akcií prevyšujú nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.14. Dividendy a iné rozdelenia vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k súvahovému dňu sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata schválená ku koncu sledovaného obdobia alebo pred ním. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni, avšak ešte predtým, ako bude priebežná skrátená konsolidovaná účtovná závierka schválená na zverejnenie.

2.15. Pôžičky a úvery

Pôžičky a úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vykazuje v zisku alebo strate použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Pôžičky a úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky, pokiaľ Skupina nemá neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po súvahovom dni.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.16. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

Závazky z obchodného styku sa zaúčtujú, ak protistrana splnila svoje zmluvné záväzky. Pri vzniku sa oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia umorovanou 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 diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku plynutia 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, no iba vtedy, ak je takmer isté, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2.18. Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Pozície u dane z príjmov, u ktorých podľa názoru vedenia hrozí, že v prípade ich spochybnenia daňovými orgánmi bude musieť Skupina zaplatiť dodatočné dane, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej alebo schválenej k súvahovému dňu a zo známych rozhodnutí súdov v podobných prípadoch. Záväzky z penále, úrokov a nepriamych daní sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie finančných povinností k dátumu súvahy.

2.19. Vykazovanie výnosov

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy rovnomerne počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného, a taktiež indexovaného alebo postupne zvyšovaného nájomného. V závislosti od očakávaného harmonogramu splácania sa výsledná pohľadávka vykazuje buď ako dlhodobé aktívum alebo v rámci pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností nezapočítava Skupina aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľností nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho lízingu, pretože toto sa vykazuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe lízingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, a to na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch sa vykazuje provízia, a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, v ktorom sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklady, ktoré sa nimi majú kompenzovať (viď bod 23).

Výnosové úroky sa časovo rozlišujú 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 účtované ako záväzok v roku, v ktorom si ich zamestnanci Skupiny odpracovali.

Určití členovia vrcholového vedenia sú oprávnení dostávať od akcionárov platby odvodené od účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov, a nie o záväzok Skupiny, a výška záväzku nie je naviazaná na cenu akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala o týchto zamestnaneckých požitkoch ako o svojich nákladoch.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.21. Štátne dotácie**

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočná istota, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, odpismi 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. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vykázané ako náklady v období, v ktorom vznikli (v súlade s akruálnym princípom).

2.23. Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny aktív určených na predaj, ktoré môžu zahŕňať dlhodobý i krátkodobý majetok, sú v súvahe vykázané ako dlhodobý majetok držaný na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude realizovať predovšetkým predajom (vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou) do dvanástich mesiacov od konca účtovného obdobia. Majetok sa preklasifikuje, keď sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) majetok je k dispozícii na okamžitý predaj vo svojom súčasnom stave, (b) vedenie Skupiny schválilo predaj a iniciovalo aktívny plán zameraný na nájdenie kupujúceho, (c) majetok je aktívne ponúkaný na predaj za primeranú cenu, (d) predaj majetku sa očakáva v priebehu jedného roka, a (e) nie je pravdepodobné, že budú urobené výrazné zmeny v pláne predaja alebo že ten bude dokonca zrušený. Dlhodobý majetok alebo skupiny aktív určených na predaj, ktoré sú v súvahe bežného obdobia vykazované ako dlhodobý majetok držaný na predaj, nie sú v súvahe za minulé obdobie preklasifikované ani nie sú inak vykázané, aby odrážali klasifikáciu majetku na konci bežného účtovného obdobia.

Skupina aktív určených na predaj je skupina majetkových položiek, ktorá môže obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok a je určená na prevod (formou predaja alebo inak) spoločne ako skupina v rámci jedinej transakcie spolu so všetkými záväzkami týkajúcimi sa majetku, ktorý bude v rámci transakcie prevedený. Dlhodobý majetok je majetok obsahujúci čiastky, pri ktorých sa očakáva, že budú získané alebo inkasované za viac než dvanásť mesiacov od konca účtovného obdobia. Ak sa vyžaduje reklasifikácia, podlieha jej tak dlhodobá ako aj krátkodobá časť daného aktíva. Skupiny aktív, ktoré sú určené na predaj, sa oceňujú buď účtovnou hodnotou alebo reálnou hodnotou zníženou o náklady na predaj, podľa toho, ktorá z nich je nižšia.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami aktív určených na predaj, ktoré budú prevedené v rámci predajnej transakcie, sa preklasifikujú a v súvahe sa vykážu samostatne.

2.24. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním, ktoré sa predkladá najvyššiemu výkonnému rozhodovaciemu orgánu. Najvyšší výkonný rozhodovací orgán je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokovanie zdrojov a hodnotenie výkonnosti prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina určila predstavenstvo Spoločnosti ako najvyšší orgán rozhodovania.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady, ktoré sa priebežne prehodnocujú, sa opierajú o skúsenosti vedenia a iné faktory, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód uplatňuje vedenie svoj úsudok aj v iných situáciách ako sú účtovné odhady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané v priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke, a odhady, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Reálnu hodnotu 95,9 % investícií do nehnuteľností (31. december 2015: 99,6 %) odhadla Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje metódou kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhadne z očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čisté výnosy generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktoré sa kapitalizujú, aby sa stanovila hodnota oceňovanej nehnuteľnosti. Primárne predpoklady, z ktorých sa vychádza pri odhade reálnej hodnoty, sa týkajú: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne marže stavebného investora. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v bode 31.

Základné prijaté predpoklady a dopad akceptovateľných potenciálnych zmien v týchto predpokladoch na celkové ocenenie sú nasledujúce:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe skutočného zmluvného nájomného a bežného trhového nájomného podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úroveň nájomného zvýšila, resp. znížila o 10 %, zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 59,3 mil. EUR (31. december 2015: o 57,1 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 4,50 % do 9,00 %, resp. v priemere 6,20 % (31. december 2015: 4,75 % až 8,70 %, resp. v priemere 6,44 %). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností vyššia o 84,6 mil. EUR, resp. o 78,1 mil. EUR nižšia (31. december 2015: o 65,8 mil. EUR vyššia, resp. o 71,1 mil. EUR nižšia).

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov treba urobiť významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. Keď je výsledná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú vyčíslené rozdiely dopad na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastnia, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akejkoľvek dane z príjmu v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu viesť zaúčtované odložené daňové záväzky k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxemburgu. Európska komisia (EK) oznámila úmysel začať vyšetrovanie, či určitá legislatíva ohľadom dane z príjmov nepredstavuje nezákonnú štátnu pomoc. Takáto štátna pomoc môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenie alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna úľava poskytnutá daňovému subjektu (napr. prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo vyrovnania). Vedenie sa domnieva, že daňové pozície sú obhájiteľné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Od posledného 12-mesačného účtovného obdobia ukončeného 31. decembra 2015 nedošlo k výrazným zmenám v nových alebo revidovaných štandardoch a interpretáciách.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité novely existujúcich štandardov a interpretácie, ktoré sú účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016. Skupina momentálne posudzuje ich dopad na túto priebežnú skrátenú konsolidovanú účtovnú závierku.

Účtovanie o obstaraní podielov v spoločných činnostiach – Novela IFRS 11 (vydaná 6. mája 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)

Táto novela prináša nové usmernenie ohľadom toho, ako účtovať o obstaraní podielu v spoločnej činnosti, ktorá predstavuje podnik.

Objasnenie prijateľných metód odpisovania – Novela IAS 16 a IAS 38 (vydaná 12. mája 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)

V tejto novele IASB objasnila, že nie je vhodné počítať odpisy nejakého aktíva metódami založenými na výnosoch, pretože výnosy generované činnosťou, ktorá zahŕňa používanie nejakého aktíva, vo všeobecnosti zohľadňujú iné faktory než užívanie ekonomických výhod, ktoré sú súčasťou daného aktíva.

Pol'nohospodárstvo: Plodiace rastliny – Novela IAS 16 a IAS 41 (vydaná 30. júna 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)

Novelou sa mení finančné výkazníctvo pre plodiace rastliny, akými sú napr. vinič, kaučukovník či palma olejová, o ktorých by sa odteraz malo účtovať rovnakým spôsobom ako o dlhodobom majetku, pretože ich prevádzkovanie sa podobá úkonom vo výrobe. V dôsledku toho ich novela zahŕňa do pôsobnosti štandardu IAS 16, a nie IAS 41. Plody, ktoré na plodiach rastlín rastú, ostávajú naďalej v pôsobnosti IAS 41.

Metóda vlastného imania v individuálnej účtovnej závierke – Novela IAS 27 (vydaná 12. augusta 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)

Novela umožní účtovným jednotkám používať metódu vlastného imania pre účtovanie o investíciách do dcérskych spoločností, spoločných podnikov a pridružených spoločností vo svojej individuálnej účtovnej závierke.

Vylepšenia IFRS na roky 2012 – 2014 (novela vydaná 25. septembra 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)

Novela sa týka štyroch štandardov. IFRS 5 bol novelizovaný s cieľom objasniť, že zmena v spôsobe prevodu majetku (preklasifikovanie z kategórie „držaný na predaj“ do kategórie „držaný na distribúciu“ alebo naopak) ešte neznamená, že treba zmeniť plán predaja alebo distribúcie, a ako o takej sa o nej nemusí účtovať. Do IFRS 7 sa pridáva usmernenie, ktoré má vedeniu účtovných jednotiek pomôcť určiť, či podmienky dohody o obsluhovaní finančného majetku, ktorý bol prevedený, zakladajú pokračujúcu angažovanosť pre účely zverejňovania, ktoré požaduje IFRS 7. Novela taktiež objasňuje, že zverejnenia podľa IFRS 7 týkajúce sa vzájomného započítania sa špecificky nevyžadujú pre všetky priebežné účtovné obdobia, pokiaľ to nepožaduje štandard IAS 34. Novelizácia IAS 19 objasňuje, že pre záväzky týkajúce sa požitkov po skončení zamestnania sa musia rozhodnutia ohľadom diskontnej sadzby, existencie rozvinutého trhu s vysoko kvalitnými korporátnymi dlhopismi či toho, aké štátne dlhopisy použiť ako základ, opierať o menu, v ktorej sú záväzky denominované, a nie o krajinu, v ktorej vznikajú. IAS 34 bude vyžadovať krížovú referenciu z priebežnej účtovnej závierky na miesto „s informáciou zverejnenou niekde inde v priebežnej finančnej správe“.

Novela IAS 1 v súvislosti s Iniciatívou o zverejňovaní (vydaná 18. decembra 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)

Štandard bol novelizovaný s cieľom objasniť koncept významnosti. Vysvetľuje, že účtovná jednotka nemusí zverejniť konkrétny údaj požadovaný IFRS, ak informácia vyplývajúca z daného zverejnenia nie je významná, aj keby IFRS obsahoval zoznam špecifických požiadaviek či popisoval ich ako minimálne požiadavky. Štandard takisto prináša nové usmernenie ohľadom medzisúčtov v účtovnej závierke, najmä to, že takéto medzisúčty: (a) musia obsahovať riadkové položky tvorené čiastkami vykázanými a ocenenými v súlade s IFRS; (b) musia byť prezentované a označené takým spôsobom, aby riadkové položky vchádzajúce do medzisúčtu boli jasné a zrozumiteľné; (c) byť konzistentne uvádzané v každom účtovnom období; a (d) nesmú byť uvádzané s väčšou dôležitosťou než medzisúčty a súčty požadované štandardmi IFRS.

Pokiaľ nie je vyššie uvedené inak, Skupina nepredpokladá, že by spomínané novely významným spôsobom ovplyvnili jej priebežnú skrátenú konsolidovanú účtovnú závierku.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker“) a sú za ne k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť „používaná alebo voľná“ v rámci segmentu *Správa majetku*.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Príprava výstavby* do segmentu *Realizácia výstavby* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby.

V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Prevádzkovanie verejnej dopravy a pozemkový fond boli súčasťou interného vykazovania predkladaného vedeniu ako segment *Vedľajšie činnosti*.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa IFRS platných v EÚ. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku.

Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, 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, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)**(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov**

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Bod	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		16,6	0,1	1,3	9,7	-	-	-	27,7
- maloobchodné		-	-	1,3	1,8	-	-	-	3,1
- priemyselné		3,8	-	-	1,7	0,1	-	-	5,6
Medzisúčet	0	20,4	0,1	2,6	13,2	0,1	-	-	36,4
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		-5,5	-0,2	-0,5	-2,5	-	-	-	-8,7
- maloobchodné		-	-	-0,5	-0,7	-	-	-	-1,2
- priemyselné		-0,8	-	-	-0,4	-0,1	-	-	-1,3
Medzisúčet	20	-6,3	-0,2	-1,0	-3,6	-0,1	-	-	-11,2
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		14,1	-0,1	1,6	9,6	-	-	-	25,2
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		31,8	7,5	9,7	-0,8	-	-	-	48,2
- maloobchodné		-	16,4	1,7	0,3	-	-	-	18,4
- priemyselné		-	-	-	-2,0	-1,1	-	-	-3,1
Medzisúčet	9	31,8	23,9	11,4	-2,5	-1,1	-	-	63,5
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		0,1	3,2	-	-	-	-	-	3,3
Zisk (+) / strata (-) z prece- nenia investícií do nehnuteľ- ností, vrátane spoločných podnikov		31,9	27,1	11,4	-2,5	-1,1	-	-	66,8
Nákladové úroky		-3,8	-0,2	-3,6	-4,9	-	-	-0,9	-13,4
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-1,2	-5,3	-6,6	-	-0,6	-0,8	-51,6	-66,1
Výsledok segmentu		41,0	21,5	2,8	2,2	-1,7	-0,8	-52,5	12,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 30. júnu 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Bod	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		346,9	317,7	400,6	217,9	-	-	-	1 283,1
- maloobchodné		-	63,8	31,3	-	0,1	-	-	95,2
- priemyselné		28,4	-	3,1	-	33,2	-	-	64,7
- spoločné podniky	10	2,5	47,3	-	-	-	-	-	49,8
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	401,5	-	-	32,2	-	-	-	433,7
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,4	6,4
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	92,1	158,3	250,4
Majetok spolu		779,3	428,8	435,0	250,1	33,3	92,1	164,7	2 183,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-185,7	-141,5	-75,8	-180,2	-0,4	-	-	-583,6
- krátkodobé	17	-3,2	-0,6	-1,8	-6,9	-	-	-54,9	-67,4
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	-241,5	-	-	-19,8	-	-	-	-261,3
Odložený daňový záväzok		-	-	-	-	-	-	-92,5	-92,5
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-130,5	-130,5
Záväzky spolu		-430,4	-142,1	-77,6	-206,9	-0,4	-	-277,9	-1 135,3
Hodnota čistého majetku segmentu		348,9	286,7	357,4	43,2	32,9	92,1	-113,2	1 048,0

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Bod	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	71,2	-	-	-	-	71,2
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	22,2	70,6	13,2	0,4	-	-	-	106,4
Investície spolu		22,2	70,6	84,4	0,4	-	-	-	177,6
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-87,3	-0,9	-	-28,0	-4,9	-	-	-121,1
Predaj spolu		-87,3	-0,9	-	-28,0	-4,9	-	-	-121,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016 a geografické informácie o dlhodobom majetku k 30. júnu 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Bod	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	0	18,6	5,2	11,8	0,6	0,2	-	-	36,4
Priame prevádzkové náklady	20	-6,3	-1,2	-3,4	-0,3	-	-	-	-11,2
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		12,3	4,0	8,4	0,3	0,2	-	-	25,2
Zisk z precenenia	9	-7,0	35,1	52,7	-5,0	-12,3	-	-	63,5
Podiel na zisku spoločných podnikov		0,1	-	3,2	-	-	-	-	3,3
Nákladové úroky		-4,8	-1,2	-2,9	-1,2	-	-3,3	-	-13,4
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-1,6	-3,1	-1,3	0,3	-5,9	-14,6	-39,9	-66,1
Zisk pred zdanením		-1,0	34,8	60,1	-5,6	-18,0	-17,9	-39,9	12,5
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	262,6	93,5	237,1	-	-	-	-	593,2
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	204,3	103,7	181,8	39,3	320,7	-	-	849,8
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	47,3	-	-	0,1	-	49,8
Ostatný dlhodobý majetok		11,0	5,5	19,0	0,2	1,7	2,7	-	40,1
Dlhodobý majetok spolu		480,3	202,7	485,2	39,5	322,4	2,8	-	1 532,9
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	81,1	79,2	315,9	-	-	-	-	476,2
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj			281,9	801,1	39,5	322,4	2,8	-	2 009,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	29,1	10,0	10,8	2,4	2,5	37,3	-	92,1
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	82,1	82,1
Majetok spolu		590,5	291,9	811,9	41,9	324,9	40,1	82,1	2 183,3
Úvery a pôžičky	17								
- dlhodobé		-302,3	-139,5	-132,9	-8,5	-	-0,4	-	-583,6
- krátkodobé		-63,1	-2,2	-1,4	-0,7	-	-	-	-67,4
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj	14	-51,0	-36,0	-190,4	-	-	-	-	-277,4
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-206,9	-206,9
Závazky spolu		-416,4	-177,7	-324,7	-9,2	-	-0,4	-206,9	-1 135,3
Hodnota čistého majetku segmentu		174,1	114,2	487,2	32,7	324,9	39,7	-124,8	1 048,0
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	-	3,6	0,1	11,6	55,9	-	-	71,2
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	27,8	19,0	20,6	31,5	7,5	-	-	106,4
Investície spolu		27,8	22,6	20,7	43,1	63,4	-	-	177,6
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-63,8	-8,3	-	-49,0	-	-	-	-121,1
Predaj spolu		-63,8	-8,3	-	-49,0	-	-	-	-121,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Bod	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		15,6	-	1,0	6,4	-	-	-	23,0
- maloobchodné		4,0	-	0,4	1,7	-	-	-	6,1
- priemyselné		3,9	-	-	1,8	-	-	-	5,7
Medzisúččet	0	23,5	-	1,4	9,9	-	-	-	34,8
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		-6,8	-0,2	-0,4	-1,2	-	-	-	-8,6
- maloobchodné		-1,6	-	-0,4	-0,5	-	-	-	-2,5
- priemyselné		-0,8	-	-	-0,5	-	-	-	-1,3
Medzisúččet	20	-9,2	-0,2	-0,8	-2,2	-	-	-	-12,4
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		14,3	-0,2	0,6	7,7	-	-	-	22,4
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		28,7	61,8	0,2	-2,7	-	-	-	88,0
- maloobchodné		-	1,2	1,0	-0,1	-	-	-	2,1
- priemyselné		-2,4	-	-3,3	0,1	1,6	-	-	-4,0
Medzisúččet	9	26,3	63,0	-2,1	-2,7	1,6	-	-	86,1
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		0,1	0,6	1,1	-0,2	-	-	-	1,6
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		26,4	63,6	-1,0	-2,9	1,6	-	-	87,7
Nákladové úroky		-4,1	-1,0	-1,8	-3,3	-0,2	-0,1	-	-10,5
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-6,6	-6,7	-2,1	-0,6	-	1,1	27,4	12,5
Výsledok segmentu		30,0	55,7	-4,3	0,9	1,4	1,0	27,4	112,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 30. júnu 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Bod	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		407,7	420,9	328,1	102,4	-	-	-	1 259,1
- maloobchodné		-	33,0	29,7	31,8	-	-	-	94,5
- priemyselné		28,4	-	3,1	-	38,6	-	-	70,1
- spoločné podniky	10	4,3	44,3	-	-	-	-	-	48,6
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	391,2	-	0,9	-	0,4	-	-	392,5
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,9	6,9
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	97,8	119,8	217,6
Majetok spolu		831,6	498,2	361,8	134,2	39,0	97,8	126,7	2 089,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-201,4	-79,4	-77,6	-127,2	-0,4	-	-	-486,0
- krátkodobé	17	-7,2	-1,3	-1,0	-2,7	-	-	-45,0	-57,2
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	-239,8	-	-	-	-	-	-	-239,8
Odložený daňový záväzok		-	-	-	-	-	-	-88,5	-88,5
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-117,5	-117,5
Záväzky spolu		-448,4	-80,7	-78,6	-129,9	-0,4	-	-251,0	-989,0
Hodnota čistého majetku segmentu		383,2	417,5	283,2	4,3	38,6	97,8	-124,3	1 100,3

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Bod	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	7,6	-	-	-	-	7,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	15,2	59,2	9,0	1,1	-	-	-	84,5
Investície spolu		15,2	59,2	16,6	1,1	-	-	-	92,1
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-163,9	-	-1,1	-	-0,6	-	-	-165,6
Predaj spolu		-163,9	-	-1,1	-	-0,6	-	-	-165,6

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015 a geografické informácie o dlhodobom majetku k 31. decembru 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Bod	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	0	25,7	3,9	4,5	0,7	-	-	-	34,8
Priame prevádzkové náklady	20	-9,3	-1,0	-1,8	-0,3	-	-	-	-12,4
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		16,4	2,9	2,7	0,4	-	-	-	22,4
Zisk z precenenia	9	11,7	-1,8	41,4	8,0	26,8	-	-	86,1
Podiel na zisku spoločných podnikov		-	-	1,7	-	-	-0,1	-	1,6
Nákladové úroky		-4,2	-1,1	-3,5	-	-	-1,7	-	-10,5
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		4,4	-2,5	-3,3	-1,1	-1,9	-0,8	17,7	12,5
Zisk pred zdanením		28,3	-2,5	39,0	7,3	24,9	-2,6	17,7	112,1
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	289,1	147,6	133,6	-	-	-	-	570,3
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	237,0	67,2	242,7	29,5	277,0	-	-	853,4
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	62,6	8,7	310,4	49,2	-	-	-	430,9
Investície do spoločných podnikov		2,4	-	45,9	-	-	0,1	-	48,4
Ostatný dlhodobý majetok		12,7	6,2	13,1	0,2	1,1	3,9	-	37,2
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj			229,7	745,7	78,9	278,1	4,0	-	1 940,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	27,3	7,6	14,0	1,8	8,7	38,4	-	97,8
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	51,3	51,3
Majetok spolu		631,1	237,3	759,7	80,7	286,8	42,4	51,3	2 089,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-302,9	-61,5	-112,0	-9,2	-	-0,4	-	-486,0
- krátkodobé	17	-52,0	-3,4	-1,7	-0,1	-	-	-	-57,2
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj	14	-41,2	-4,3	-191,4	-17,4	-	-	-	-254,3
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-191,5	-191,5
Závazky spolu		-396,1	-69,2	-305,1	-26,7	-	-0,4	-191,5	-989,0
Hodnota čistého majetku segmentu		235,0	168,1	454,6	54,0	286,8	42,0	-140,2	1 100,3
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	-	-	-	7,6	-	-	-	7,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	26,5	11,7	33,4	1,2	11,7	-	-	84,5
Investície spolu		26,5	11,7	33,4	8,8	11,7	-	-	92,1
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-165,6	-	-	-	-	-	-	-165,6
Predaj spolu		-165,6	-	-	-	-	-	-	-165,6

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, resp. 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 iba na jeho právnu formu. V bode 1 je uvedená bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 14 senior manažérov (2015: 14). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 30. júnu 2016, je uvedený nižšie.

K 30. júnu 2016 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obch. styku a ostatné pohľadávky (bod 13)	4,7	3,9	33,9	42,5
Finančný majetok	-	0,6	-	0,6
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (bod 11)	0,6	-	-	0,6
Ostatný dlhodobý majetok (bod 12)	-	-	5,9	5,9
Závazky z obch. styku a ostatné záväzky – krátkodobé (bod 18)	-4,6	-0,5	-8,7	-13,8
Ostatné dlhodobé záväzky (bod 18)	-0,7	-	-	-0,7

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,2	-	-	0,2
Výnosy zo stavebných zákaziek (bod 23)	-	2,0	35,4	37,4
Výnosy z prenájmu	0,8	-	-	0,8
Náklady na prenájom	-0,3	-	-	-0,3
Ostatné služby	-0,7	-0,5	-	-1,2
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	-1,3	-	-1,3
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	-0,1	-	-0,1
Výnosové úroky	0,4	-	0,1	0,5

K 31.decembru 2015 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obch. styku a ostatné pohľadávky (bod 13)	4,2	1,6	15,1	20,9
Finančný majetok	-	0,6	-	0,6
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (bod 11)	0,6	-	2,6	3,2
Ostatný dlhodobý majetok (bod 12)	-	-	3,7	3,7
Závazky z obch. styku a ostatné záväzky – krátkodobé (bod 18)	-1,1	-1,0	-17,4	-19,5
Ostatné dlhodobé záväzky (bod 18)	-0,8	-	-	-0,8

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za 6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,2	-	-	0,2
Výnosy zo stavebných zákaziek (bod 23)	-	2,0	12,1	14,1
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	-0,5	-0,7	-8,6	-9,8
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	-1,0	-	-1,0
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	-0,2	-	-0,2
Výnosové úroky	0,4	-	0,2	0,6

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Akcionár Skupiny sa v rámci programu vyplácania podielov na zisku, ktorých výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny, zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny za rok 2016 čiastku vo výške 0,5 mil. EUR (2015: 0,5 mil. EUR). Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahmula do nákladov. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016 výšku 0,4 mil. EUR (počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2015: 0,4 mil. EUR).

K 30. júnu 2016 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (31. december 2015: 0 EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v 6-mesačných obdobiach ukončených 30. júna 2016 a 30. júna 2015, sú popísané v bode 10.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v bode 10.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
31. december 2015					
Obstarávacia cena	14,5	6,4	26,6	0,2	47,7
Oprávky a opravné položky	-7,3	-4,2	-24,9	-	-36,4
Zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016					
Prírastky	-	-	-	1,4	1,4
Presuny	0,6	0,4	0,3	-1,3	-
Odpisy	-0,1	-0,2	-0,4	-	-0,7
Konečná zostatková hodnota	7,7	2,4	1,6	0,3	12,0
30. jún 2016					
Obstarávacia cena	15,1	6,8	26,9	0,3	49,1
Oprávky a opravné položky	-7,4	-4,4	-25,3	-	-37,1
Zostatková hodnota	7,7	2,4	1,6	0,3	12,0

K 30. júnu 2016 Skupina neprenajímala žiaden významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného lízingu (kde Spoločnosť je nájomcom) (k 31. decembru 2015: 0 EUR).

K 30. júnu 2016 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 8,0 mil. EUR (k 31. decembru 2015: 7,1 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a za- riadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
31. december 2014					
Obstarávacia cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávky a opravné položky	-6,2	-3,5	-22,5	-	-32,2
Zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015					
Prírastky	-	-	-	8,3	8,3
Presuny	-	0,4	7,8	-8,2	-
Úbytky	-	-	-0,1	-	-0,1
Odpisy	-0,1	-0,3	-2,1	-	-2,5
Konečná zostatková hodnota	9,2	1,7	24,3	0,1	35,3
30. jún 2015					
Obstarávacia cena	15,5	5,5	48,9	0,1	70,0
Oprávky a opravné položky	-6,3	-3,8	-24,6	-	-34,7
Zostatková hodnota	9,2	1,7	24,3	0,1	35,3

9 Investície do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016		31. december 2015	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	853,4	570,3	634,3	725,0
Akvizície investícií do nehnuteľností	155,0	-	196,4	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	22,6	-	29,9
Presuny z rozostavaných do využívaných	-142,2	142,2	-231,4	231,4
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (bod 8)	-	-	8,2	4,4
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (bod 8)	-	-	-4,7	-3,4
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (bod 14)	-	-151,9	-1,3	-391,2
Predaje	-4,5	-0,1	-1,1	-45,1
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľnosti dokončené počas roka	22,7	-	63,8	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti	11,5	29,3	182,0	17,4
Dopad prepočtu na menu prezentácie	-46,1	-19,2	7,2	1,9
Reálna hodnota k 30. júnu 2016 a 31. decembru 2015	849,8	593,2	853,4	570,3

9 Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

v mil. EUR	30. jún 2015	31. december 2014		
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	634,3	725,0	607,0	644,0
Priame akvizície investícií do nehnuteľností	75,8	-	167,0	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	16,3	-	8,2
Presuny z rozostavaných do využívaných	-117,2	117,2	-223,4	223,4
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (bod 14)	-1,1	-145,0	-11,0	-151,1
Presun do spoločného podniku (bod 10)	-	-	-0,9	-
Predaje	-0,6	-	-5,0	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	15,6	-	37,1	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti	47,0	23,5	67,9	3,8
Dopad prepočtu na menu prezentácie	20,3	5,7	-4,4	-3,3
Reálna hodnota k 30. júnu 2015 a 31. decembru 2014	674,1	742,7	634,3	725,0

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 30. júnu 2016 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 12,2 mil. EUR (31. december 2015: 12,2 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každého pol roka oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (30. jún 2016: 95,9 % nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 30. jún 2015: 97,1 %). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v bodoch 3 a 31.

K 30. júnu 2016 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 842,7 mil. EUR (31. december 2015: 925,0 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a o iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR		Bod	30. jún 2016	31. december 2015
Získané ocenenia			1 917,2	1 857,4
Mínus:	nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		-8,0	-8,1
Mínus:	úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväzné ponuky na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		-3,5	-10,1
Mínus:	pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	-10,9	-9,0
Mínus:	presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	14	-451,8	-406,5
Reálna hodnota k 30. júnu 2016 a 31. decembru 2015			1 443,0	1 423,7

10 Spoločné podniky

V roku 2015 predala Skupina svoj 50% majetkový podiel v spoločnosti Hotel Šachtička, a.s. Spoločnosť Hotel Šachtička, a.s. je 100% vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá vlastní hotel nachádzajúci sa na Slovensku.

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station Investment. V roku 2015 zvýšila Skupina svoj majetkový podiel v tomto spoločnom podniku na 71 %.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

v mil. EUR	30. jún 2016		31. december 2015	
	West Station Investment 1-2	Ostatné spoločné podniky	West Station Investment 1-2	Ostatné spoločné podniky
Výnosy	-	0,8	-	0,8
Zisk a celkový súhrnný zisk za sledované obdobie	4,6	0,2	17,5	-0,2
Krátkodobý majetok	4,4	0,7	4,5	3,5
Dlhodobý majetok	83,1	8,7	79,6	8,7
Krátkodobé záväzky	-11,7	-0,3	-11,0	-2,9
Dlhodobé záväzky	-9,5	-4,1	-9,5	-4,2
Čisté aktíva príjemcu investície	66,3	5,0	63,6	5,1
Podiel ostatných investorov	-19,0	-2,5	-17,7	-2,6
Investícia do spoločného podniku	47,3	2,5	45,9	2,5

Spoločný podnik má nesplatený úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa. Spoločný podnik nemá žiadne významné podmienené či kapitálové záväzky.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

v mil. EUR	Bod	30. jún 2016	31. december 2015
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	10,9	9,0
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (bod 7)	(b)	1,2	1,2
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (bod 7)	(c)	-	2,6
Úvery tretím stranám		0,8	0,7
Pohľadávky, úvery a pôžičky spolu		12,9	13,5

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 10,9 mil. EUR (31. december 2015: 9,0 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – vid' body 2.9. a 219. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystaťhovať.
- K 30. júnu 2016 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 1,2 mil. EUR (31. december 2015: 1,2 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 30. júnu 2016, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 4,0 % do 10,78 % p.a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.
- K 30. júnu 2016 poskytla Skupina svojim spoločným podnikom pôžičky vo výške 0,0 mil. EUR (31. december 2015: 2,6 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 30. júnu 2016, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 11,59 % do 12,00 % p.a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>v mil. EUR</i>	Bod	30. jún 2016	31. december 2015
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	2,6	1,4
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky (bod 7))		5,9	3,7
Ostatný dlhodobý majetok spolu		8,5	5,1

- (a) K 30. júnu 2016 a taktiež k 31. decembru 2015 sa suma 0,5 mil. EUR vzťahuje na zadržanú čiastku súvisiacu s projektom v Košiciach na Slovensku, ktorý sa v roku 2015 predal.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Bod	30. jún 2016	31. december 2015
Pohľadávky z obchodného styku		19,8	11,6
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		33,6	15,1
Príjmy budúcich období z prenájmu		2,6	3,0
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	0,6	0,5
Ostatné finančné pohľadávky		2,1	1,5
Znížené o opravnú položku k pohládkam z obchodného styku		-2,8	-2,3
Finančný majetok spolu		55,9	29,4
Pohľadávka z titulu DPH		13,4	12,0
Preddavky		8,1	7,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		77,4	48,4

- (a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby od 4,0 % do 10,8 % (2015: 4.0 % - 10.8 %).

Pohyb opravnej položky k pohládkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Opravná položka k 1. januáru	2,3	1,7
Dodatočná opravná položka na zníženie hodnoty pohládkov	0,5	0,6
Opravná položka k 30. júnu 2016 a 31. decembru 2015	2,8	2,3

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	0,8	1,1
- vkladmi nájomcov	0,5	1,0
Spolu	1,3	2,1

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Finančný dopad zábezpek z 30. júna 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0,7	5,5	4,3	0,6

Finančný dopad zábezpek z 31. decembra 2015 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,4	7,6	6,5	0,7

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 30. júnu 2016:

v mil. EUR	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spoločných podnikov)	Prijmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	1,3	-	-	-	1,3
Nezabezpečené pohľadávky	48,3	2,6	0,6	2,1	53,6
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	49,6	2,6	0,6	2,1	54,9
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	2,0	-	-	-	2,0
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,1	-	-	-	0,1
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,2	-	-	-	0,2
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,2	-	-	-	0,2
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,3	-	-	-	1,3
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	3,8	-	-	-	3,8
Znížené o opravnú položku	-2,8	-	-	-	-2,8
Spolu	50,6	2,6	0,6	2,1	55,9

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2015:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spoločných podnikov)	Príjmy budú- cich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a nezhodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,1	-	-	-	2,1
Nezabezpečené pohľadávky	18,8	3,0	0,5	1,5	23,8
Do splatnosti a nezhodnotené spolu	20,9	3,0	0,5	1,5	25,9
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 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	1,5	-	-	-	1,5
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,8	-	-	-	5,8
Znížené o opravnú položku	-2,3	-	-	-	-2,3
Spolu	24,4	3,0	0,5	1,5	29,4

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystá-hovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 30. júnu 2016 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 6,2 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (31. december 2015: 10,0 mil. EUR).

14 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Dlhodobý hmotný majetok	-	1,0
Investície do nehnuteľností	433,7	392,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	2,8	4,7
Pohľadávky, úvery a pôžičky	18,1	13,9
Odložená daňová pohľadávka	2,7	1,2
Ostatné aktíva	0,1	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	18,8	17,6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	476,2	430,9

K 30. júnu 2016 klasifikovala Skupina majetok a záväzky siedmich (7) dcérskych spoločností (GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o. sp. k, GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o. sp. k, Konstruktorska BC Sp. z o.o., Twin City II s. r. o., AUPARK Piešťany SC, s. r. o., AUPARK Piešťany, spol. s r.o. a Riga Office East s.r.o.) ako držané na predaj.

14 Dlhodobý majetok držaný na predaj (pokračovanie)

K 31. decembru 2015 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 10 (desiatich) dcérskych spoločností (Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o., Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o., INLOGIS I, spol. s r.o., Váci Corner Offices Kft., GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o. sp. k, GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o. sp. k a Konstruktorska BC Sp. z o.o.) ako držané na predaj.

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v bodoch 3 a 31.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Odložený daňový záväzok	6,3	5,5
Úvery a pôžičky	261,3	239,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	9,8	9,0
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj – spolu	277,4	254,3

K 30. júnu 2016 bolo na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 433,7 mil. EUR (31. december 2015: 391,2 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 0,0 mil. EUR (31. december 2015: 1,0 EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 2,4 mil. EUR (31. december 2015: 3,9 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Skupina počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016 predala sedem (7) z desiatich (10) dcérskych spoločností klasifikovaných k 31. decembru 2015 ako dlhodobý majetok držaný na predaj (bod 24 poznámok).

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	88,6	94,1
Krátkodobé bankové vklady	3,5	3,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	92,1	97,8

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady je 0,72 % (2015: 0,71 %) a v priemere 0,72 % (2015: 0,71 %). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 1 deň (2015: 2,2 dňa).

K 30. júnu 2016 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 7,5 mil. EUR (31. december 2015: 1,9 mil. EUR).

Nijaké zostatky na bankových účtoch a nijaké termínované vklady nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016		31. december 2015	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating podľa kritérií Spoločnosti</i>				
- Banky s ratingom 1	37,4	-	30,9	-
- Banky s ratingom 2	33,4	3,5	31,5	3,7
- Banky s ratingom 3	-	-	-	-
- Banky bez ratingu	17,5	-	31,4	-
Spolu	88,3	3,5	93,8	3,7

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 30. júnu 2016 a 31. decembru 2015 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je limitované ich účtovnou hodnotou.

16 Základné imanie

	Počet akcií	Kmeňové akcie (EUR)	Emisné ážio (EUR)	Spolu (EUR)
31. december 2015	12 500	12 500	581 327 500	581 340 000
30. jún 2016	12 500	12 500	553 747 500	553 760 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016 a počas roka ukončeného 31. decembra 2015 sú uvedené v tabuľke:

<i>v mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu</i>	2016	2015
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	0,3	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas sledovaného obdobia (z emisného ážia)	27,6	56,6
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné než z nerozdeleného zisku)	-	2,7
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas sledovaného obdobia	-24,0	-59,0
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné k 30. júnu 2016 a 31. decembru 2015	3,9	0,3
Čiastka na akciu schválená počas sledovaného obdobia v EUR	2 206,4	4 744,0

17 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Dlhodobé		
Bankové úvery	379,3	337,4
Ostatné zadĺženie (a)	57,6	46,7
Vydané dlhopisy (b)	146,7	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu	583,6	486,0
Krátkodobé		
Bankové úvery	66,1	55,4
Vydané dlhopisy	1,2	1,8
Ostatné zadĺženie	0,1	-
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu	67,4	57,2
Úvery a pôžičky spolu	651,0	543,2

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

- (a) Vklady tretích strán do Fondu (bod 1), ktoré sú pre účely tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.
- (b) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje: (i) dlhopisy denominované v PLN vo výške 111,0 mil. PLN, vydané vo Varšave v novembri 2013 so 4-ročnou dobou splatnosti, úročené sadzbou 3M WIBOR + 3,95 %. Dlhopisy boli swapované na EUR a úroková sadzba bola fixovaná vo výške 4,75 % podpísaním dohody o úrokovom a menovom swape; (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 6,6 mil. EUR, vydané vo Varšave v júni 2014 a splatné v novembri 2017, úročené sadzbou 4,95 % p.a.; (iii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p.a.; (iv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2015 a splatné v marci 2020, úročené sadzbou 4,25 % p.a., a (v) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1,25 mld. CZK, vydané v Prahe v marci 2016 a splatné v marci 2021, úročené sadzbou 6M PRIBOR + 4 % p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR s výnimkou jedného bankového úveru súvisiaceho s projektom v Českej republike, ktorý je denominovaný v CZK (t. j. 6,4 mil. EUR k 30. júnu 2016, resp. 6,6 mil. EUR k 31. decembru 2015).

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek sú uvedené nižšie:

v mil. EUR	Účtovná hodnota		Reálne hodnoty	
	30. jún 2016	31. december 2015	30. jún 2016	31. december 2015
Bankové úvery	379,3	337,4	390,7	342,7
Ostatné zadĺženie	57,6	46,7	57,6	46,7
Vydané dlhopisy	146,7	101,9	146,7	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky	583,6	486,0	595,0	491,3

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v bode 31.

Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

v mil. EUR	30. jún 2016	31. december 2015
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	21,7	81,7
- vyprší za viac než 1 rok	117,1	156,5
Nečerpané úverové linky spolu	138,8	238,2

Na investície do nehnuteľností (bod 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 428,9 mil. EUR (31. december 2015: 396,4 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovatele maximálnej výšky úveru k hodnote majetku v rozmedzí od 60 % do 75 % (2015: 60 % až 70 %) a minimálne ukazovatele krytia dlhovej služby v rozmedzí od 1,10 do 1,30 (2015: od 1,10 do 1,30).

Od 30. júna 2016 až do dátumu schválenia tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a o žiadnych úverových podmienkach nebolo potrebné znova rokovať z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok.

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Dlhodobé		
Závazky z finančného lízingu ⁽¹⁾	5,9	5,7
Ostatné dlhodobé záväzky	4,2	6,1
Dlhodobé záväzky spolu	10,1	11,8
Krátkodobé		
Závazky z obchodného styku	11,4	8,0
Závazky z výstavby investícií do nehnuteľností	12,8	25,1
Časovo rozlíšené záväzky	5,3	7,5
Deriváty a ostatné finančné nástroje (bod 29)	2,7	0,9
Ostatné záväzky	12,4	5,2
Závazky voči spoločným podnikom	8,7	17,4
Závazky z titulu DPH	0,4	-
Krátkodobé záväzky spolu	53,7	64,1
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>		
Výnosy budúcich období z prenájmu	15,0	12,2
Výdavky budúcich období na zamestnanecké požitky	2,1	4,5
Ostatné splatné dane a poplatky	0,5	0,2
Preddavky na nájomné a ostatné preddavky	17,8	1,5
Preddavky na predaj dcérskej spoločnosti (bod 14)	6,5	-
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	95,6	82,5

(1) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Splatnosť viac než 5 rokov	5,9	5,7
Spolu	5,9	5,7

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Výnosy z prenájmu – kancelárie	27,7	22,3
Výnosy z prenájmu – maloobchod	3,1	6,1
Výnosy z prenájmu – priemysel	5,6	6,4
Výnosy spolu	36,4	34,8

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností (pokračovanie)

Tam, kde je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevypovedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	30. jún 2015
Najneskôr do 1 roka	43,9	38,8
1 – rokov	113,5	144,0
Viac než 5 rokov	85,4	92,5
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	242,8	275,3

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané v 6-mesačnom období ukončenom 30. júna 2016 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0 EUR (v 6-mesačnom období ukončenom 30. júna 2015: 0 EUR).

Pohľadávka z podmienených platieb nájomného sa vypočíta na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobených zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri jej výpočte sa zohľadňujú tak historické údaje vývoja výnosov nájomcu ako aj momentálne očakávaný vývoj výnosov.

20 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	0,2	0,3
Opravy a údržba	0,6	0,7
Náklady na sieťové služby	4,1	4,6
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	5,1	5,9
Daň z nehnuteľností	1,2	0,9
Spolu	11,2	12,4

21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – predaj lístkov	-	7,2
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	7,2

Skupina sa počas roka 2015 zbavila prevádzkovania verejnej autobusovej dopravy (viď bod 24).

22 Zamestnanecké požitky

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Platy a mzdy	7,4	8,8
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,4	0,4
Zamestnanecké požitky spolu	7,8	9,2

22 Zamestnanecké požitky (pokračovanie)

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť, je uvedený v nasledujúcej tabuľke (po prepočte na ekvivalentné plné pracovné úväzky):

	30. jún 2016	31. december 2015
Realitná činnosť	486	477
Celkový počet zamestnancov	486	477

23 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Služby	10,2	14,1
Náklady na energie	-	0,1
Spotreba materiálu	0,4	0,8
Ostatné dane a poplatky	0,3	0,4
Náklady na predaj zásob	0,3	0,5
Náklady na predané pohonné hmoty	-	0,1
Poplatky za audit	0,5	0,1
Ostatné	1,6	1,0
Prevádzkové náklady spolu	13,3	17,1

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Predaj služieb	1,3	1,4
Predaj pohonných hmôt	-	0,2
Predaj zásob	0,1	0,4
Iné prevádzkové výnosy	-	0,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja (a)	-	0,1
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	1,4	2,5

(a) Dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Dotácie zo strany samosprávneho kraja – brutto	-	4,3
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:		
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	-	-2,0
- Zamestnanecké požitky	-	-1,5
- Odpisy a amortizácia	-	-0,7
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie zo strany samosprávneho kraja	-	0,1

24 Predaje dcérskych spoločností

Počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016 predala Skupina akcie a obchodné podiely v týchto siedmich (7) dcérskych spoločnostiach: Váci Corner Offices Kft., Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur a. s., Logistické centrum Malý Šariš a. s. a INLOGIS I, spol. s r.o., ktoré boli k 31. decembru 2015 klasifikované ako dlhodobý majetok držaný na predaj.

Počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2015 predala Skupina obchodné podiely v týchto šiestich (6) dcérskych spoločnostiach: 100 % podielov v spoločnostiach AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Košice SC, s.r.o., AUPARK Tower Košice, s.r.o. a INLOGIS VI s.r.o., ktoré boli k 31. decembru 2014 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (bod 14), a okrem toho aj 100 % podielov v spoločnosti Twin Capital s. r. o. a 50 % podielov v spoločnosti PHVH SOLUTIONS, s.r.o. Po 30. júni 2015 predala aj 100 % podielov v spoločnostiach FORUM BC I s. r. o. a BUS TRANSPORT s.r.o. (riadi a vlastní živnosť na prevádzkovanie verejnej dopravy).

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Investície do nehnuteľností – využívané	115,5	165,0
Zostatková hodnota vlastných kancelárií	1,0	-
Zásoby	-	-
Odložený daňový záväzok	-5,0	-11,4
Úvery a pôžičky	-51,8	-129,0
Peniaze a peňažné ekvivalenty	6,1	84,7
Ostatný pracovný kapitál	-6,3	45,8
Čistá hodnota majetku	59,5	155,1
Zisk z predaja dcérskych spoločností	5,9	12,5
Výnos z predaja dcérskych spoločností	65,8	167,6
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu predaja	-6,1	-84,7
Mínus preddavok za predaj dcérskej spoločnosti prijatý v minulom roku	-	-78,4
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	0,5	-1,5
Plus záväzok z predaja dcérskej spoločnosti	-0,9	-
Peňažné príjmy z predaja	59,7	3,0

25 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Splatná daň	-0,5	-1,8
Odložená daň	-9,8	-10,5
Náklady na daň z príjmov za sledované obdobie	-10,3	-12,3

25 Daň z príjmov (pokračovanie)

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Zisk pred zdanením	12,5	112,1
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 20,44 % (2015: 20,89 %)	-2,6	-23,4
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:		
- Príjem oslobodený od dane	5,5	13,0
- Trvalé daňovo neuznané položky	-10,2	1,9
Umorenie a rozpustenie daňovej straty z predchádzajúcich rokov	-2,5	-2,9
Daň zahrnutá do podielu na zisku alebo strate spoločných podnikov	-	0,5
Ostatné	-0,5	-1,4
Náklady na daň z príjmov za sledované obdobie	-10,3	-12,3

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 20,44 % (2015: 20,89 %), ktorú vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku (2016 i 2015: 22 %), v Českej republike a Poľsku (2016 i 2015: 19 %) a v Spojenom kráľovstve (2016 i 2015: 20 %), keďže v týchto krajinách sa nachádza väčšina jej prevádzok.

Rozdiely medzi IFRS a platnou daňovou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Daňový dopad pohybov týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie:

<i>v mil. EUR</i>	1. január 2015	Účtované na ťarchu (+) / v prospech (-) ziskov a strát	Predaj dcérskych spoločností	Prevod do majetku určeného na predaj	30. jún 2015	1. január 2016	Účtované na ťarchu (+) / v prospech (-) ziskov a strát	Predaj dcérskych spoločností	Prevod do majetku určeného na predaj	30. jún 2016
Daňový dopad odpočítateľných (+) / zdaniteľných (-) dočasných rozdielov										
Investície do nehnuteľností	-38,2	-11,1	-8,2	6,5	-51,0	-87,3	-10,6	1,7	6,3	-89,9
Nerealizované kurzové zisky (-) / straty (+)	-1,1	-	-	-	-1,1	-	-	-	-	-
Daňové straty minulých období	10,1	-2,9	-	-0,6	6,6	5,8	0,8	-	-2,7	3,9
Dlhodobý hmotný majetok	-1,6	2,3	-	0,3	1,0	0,6	-	-	-	0,6
Ostatné	-0,7	1,2	-	-	0,5	-0,7	-	-	-	-0,7
Odložený daňový záväzok (-) netto	-31,5	-10,5	-8,2	6,2	-44,0	-81,6	-9,8	1,7	3,6	-86,1

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielných spoločností v Skupine započítat voči záväzkom zo splatnej 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 vtedy, ak sa vzťahujú na ten istý daňový subjekt.

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 86,1 mil. EUR (31. december 2015: 81,6 mil. EUR) sa zrealizuje po viac než 12 mesiacoch od súvahového dňa.

26 Kurzové zisky (+) / straty (-)

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Bankové úvery – nerealizované k 30. júnu 2016	-9,3	1,0
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície – nerealizované k 30. júnu 2016	-27,2	12,4
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas sledovaného obdobia	-0,5	0,4
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované k 30. júnu 2016	-0,9	1,6
Kurzové zisky (+) / straty (-)	-37,9	15,4

27 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, no dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť – môže však byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny (viď taktiež bod 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 30. júnu 2016 výšku 103,5 mil. EUR (31. december 2015: 82,1 mil. EUR). Z tejto sumy bude 102,1 mil. EUR financovaných externými úvermi. V súvislosti s týmito záväzkami už Skupina alokovala potrebné zdroje. Je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

28 Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku

Dopad prevádzkovania verejnej dopravy na jednotlivé riadkové položky uvedené vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku je takýto:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2016	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	7,2
Zamestnanecké požitky	-	-2,4
Náklady na pohonné hmoty	-	-1,2
Odpisy a amortizácia	-	-1,1
Ostatné prevádzkové výnosy	-	0,5
Ostatné prevádzkové náklady	-	-2,0
Nákladové úroky	-	-0,2
Daň z príjmov	-	-0,2
Zisk (+) alebo strata (-)	-	0,6
Celkový súhrnný zisk	-	0,6

29 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, tržové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**(i) Úverové riziko**

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nesplní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimosúvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúruje Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu využíva 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. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v bode 13.

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 30. júnu 2016 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	1,3	-	1,3	0,8	0,5	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,5	-	0,5	0,5	-	-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2015 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,1	-	2,1	1,1	1,0	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,0	-	1,0	1,0	-	-

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď zloženie peňažnej zábezpeky alebo vystavenie bankovej záruky v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 30 bankách (2015: 30), ale 53 % (2015: 59 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 30. júnu 2016 uložených v 7 hlavných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v bode 15.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív, a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špecifickými pohybmi na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií (vrátane odhadovaných investičných a prevádzkových výdavkov až na obdobie nasledujúcich 12 mesiacov) ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má na náležité riadenie peňažných prostriedkov a zabránenie strát slúžiť portfólio peňažných prostriedkov, ktoré je rozložené medzi viaceré krajiny.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za uvedené obdobie by bol býval vyšší o 3,8 mil. EUR (2015: nižší o 1,5 mil. EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 3,0 mil. EUR vyššie (2015: o 1,2 mil. EUR nižšie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za uvedené obdobie by bol býval nižší o 3,8 mil. EUR (2015: o 1,5 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 3,0 mil. EUR nižšie (2015: o 1,2 mil. EUR vyššie).

Finančné záväzky vyplývajúce z menových a úrokových derivátov dosahujú výšku 2,7 mil. EUR (31. december 2015: 0,9 mil. EUR).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
30. jún 2016			
Monetárny finančný majetok spolu	152,3	12,9	165,2
Monetárne finančné záväzky spolu	-500,3	-210,2	-710,5
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 30. júnu 2016	-348,0	-197,3	-545,3
31. december 2014			
Monetárny finančný majetok spolu	129,7	13,5	143,2
Monetárne finančné záväzky spolu	-458,7	-154,3	-613,0
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2015	-329,0	-140,8	-469,8

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za uvedené obdobie by bol býval o 0,9 mil. EUR (31. december 2015: o 1,4 mil. EUR) vyšší, a to najmä kvôli vyšším úrokovým nákladom na záväzky s variabilnou úrokovou sadzbou. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,4 mil. EUR (31. december 2015: o 0,7 mil. EUR) vyššie.

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za uvedené obdobie by bol býval o 0,5 mil. EUR (31. december 2015: o 0,9 mil. EUR) nižší, a to najmä kvôli nižším úrokovým nákladom na záväzky s variabilnou úrokovou sadzbou. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,4 mil. EUR (31. december 2015: o 0,7 mil. EUR) nižšie.

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (bod 17). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu aktívne riadiť úrokovú sadzbu u niektorých úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby. K 30. júnu 2016 malo zhruba 27 % (31. december 2015: 24 %) úverov Skupiny buď fixnú úrokovú sadzbu alebo bola základná úroková sadzba úveru s variabilnou úrokovou sadzbou zaistená hedgingovými nástrojmi. Navyše väčšina úverových zmlúv obsahuje povinnosť hedgingu pre subjekty v Skupine, ktoré by mohli byť aktivované pri konverzii úveru (zo stavebného na investičný) alebo ak budú dosiahnuté určité (dohodnuté) prahové hodnoty. Vedenie Skupiny zohľadňuje tieto ustanovenia, keď sa zaoberá politikou zaistenia sa proti riziku zmien úverových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a ani záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1 rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovej sadzby schvaľuje každý štvrtrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená. Vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

Riziko volatility cien akcií. Počas roka 2015 obchodovala Skupina s finančnými nástrojmi, aby získala dodatočnú hodnotu zo svojich voľných peňažných zdrojov. Obchody realizovala dcérska spoločnosť Twin Capital, s. r. o., ktorá bola koncom roka predaná spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou (viď bod 24). K 30. júnu 2016 preto Skupina nie je vystavená významnému riziku volatility cien akcií.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovnaním svojich finančných záväzkov.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 30. júnu 2016 a 31. decembru 2015 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 30. júnu 2016 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – bod 17)	67,4	45,0	336,1	202,5	651,0
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	15,1	12,6	27,7	8,6	64,0
Finančný lízing (bod 18)	-	-	-	5,9	5,9
Finančné záväzky – krátkodobé (bod 18)	51,0	-	-	-	51,0
Deriváty a ostatné finančné nástroje (bod 18)	2,7	-	-	-	2,7
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	136,2	57,6	363,8	217,0	774,6

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2015 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – bod 17)	57,2	64,0	296,0	126,0	543,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	18,2	18,2	29,0	6,3	71,7
Finančný lízing (bod 18)	-	-	-	5,7	5,7
Finančné záväzky – krátkodobé (bod 18)	63,2	-	-	-	63,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje (bod 18)	0,9	-	-	-	0,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	139,5	82,2	325,0	138,0	684,7

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze (okrem prevádzkovania verejnej dopravy). Prognóza na druhú polovicu roka 2016 a prvú polovicu roka 2017 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 214,4 mil. EUR (2014: 121,5 mil. EUR). Spolu s existujúcimi hotovostnými zostatkami by to malo stačiť na to, aby si Skupina v roku 2016 plnila svoje finančné záväzky uvedené vyššie. Okrem toho, od 30. júna 2016 do dňa schválenia tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky dokázala Skupina zabezpečiť dodatočné financovanie vo výške 50,8 mil. EUR prostredníctvom nových bankových úverov a stále môže ešte použiť ďalších 145,7 mil. EUR vďaka podpísaným, no dosiaľ nečerpaným úverovým líniám. Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

Od 30. júna 2016 až do dňa schválenia tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky podpísala Skupina nové úverové rámce v celkovej výške EUR 44,6 mil. EUR, z ktorých 22,3 mil. EUR predstavovalo nové úverové rámce na financovania developerských aktivít Skupiny.

30 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predat' majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

30 Riadenie kapitálu (pokračovanie)

<i>v mil. EUR</i>	Bod	30. jún 2016	31. december 2015
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		1 047,4	1 099,7
<i>Upravené o:</i>			
Plus: Závazky z odloženej dane z príjmov	14, 25	93,2	88,8
Plus: Pôžičky a záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	0	-	-
Mínus: Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	0	-3,9	-1,3
Čistá hodnota majetku (upravená), ako ju monitorovalo vedenie		1 136,7	1 187,2

Skupina tiež riadi koeficient čistého dlhu. Tento koeficient je definovaný ako pomer medzi (i) úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (bod 17(a)) a bez peňažných prostriedkov a (ii) celkových aktív Skupiny. Počas 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016 bolo stratégiou Skupiny udržať koeficient čistého dlhu pod hranicou 35 % (2015: pod 35 %). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento koeficient za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou tak k 30. júnu 2016 ako aj k 31. decembru 2015. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2016	31. december 2015
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	743,8	620,9
Aktíva spolu	2 183,3	2 089,3
Koeficient čistého dlhu¹	34,1 %	29,7 %

31 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvodených z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1),
- vstupné parametre 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),
- vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t. j. nepozorovateľné vstupy) (úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

<i>v mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 30. júnu 2016 (bod 9)	-	-	1 917,2	1 917,2
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2015 (bod 9)	-	-	1 857,4	1 857,4

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacía cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v bode 3.

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku a riadenie investícií

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 30. jún 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. december 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 30. jún 2015	Rozpätie 31. december 2015
SLOVENSKO						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	220,5	222,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	130,0 – 195,0 7,7 % – 9,25 % 7,15 % – 8,0 %	134,0 – 192,0 7,7 % – 9,25 % 7,15 % – 8,0 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	88,9	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	170 – 180 6,65 %	180 6,65 %
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	32,9	32,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	241,0 8,25 % 7,75 %	241,0 8,25 % 7,75 %
Logistika	Diskontované peňažné toky	-	65,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	- - -	47,0 – 55,0 8,4 % – 9,25 % 7,9 % – 8,5 %
Spolu		342,3	359,4			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	142,1	122,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	167,0 – 189,0 6,75 %	167,0 – 187,0 6,75 %
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	30,8	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	49,0 – 55,0 8,5 % – 8,75 %	49,0 – 55,0 8,5 % – 8,75 %
Spolu		172,9	161,7			
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	549,4	429,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	185,0 – 227,0 5,9 % – 7,0 %	185,0 – 227,0 5,96 % – 7,0 %
Spolu		549,4	429,0			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	46,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	163,0 7,1 %	163,0 7,1 %
Spolu		-	46,0			
Spolu za segment		1,064,6	996,1			

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Realizácia a príprava výstavby

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 30. jún 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. december 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 30. jún 2015	Rozpätie 31. december 2015
SLOVENSKO						
Administratívne priestory, Administratívne / maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	127,3	125,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	307,0 7,0 % – 7,25 %	311,5 7,0 % – 7,25 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	43,9	73,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	173,0 6,65 % – 6,75 %	178,0 6,65 % – 6,75 %
Administratívne priestory	Porovnávacia metóda	2,6	2,6	Cena v EUR za m ²	3,9	3,9
Spolu		173,8	201,5			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	7,7	7,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	31,3 7,25 %	31,3 7,25 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	15,2	11,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	149,0 8,35 %	149,0 8,35 %
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	76,0	45,2	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	34,9 6,5 % – 7,0 %	39,2 6,75 % – 7,0 %
	Obstarávacia cena	0,1	0,1	-	-	-
Logistika	Metóda reziduálnej hodnoty	-	1,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	1,5 8,5 %
Spolu		99,0	66,0			
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	57,5	150,4	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	130,9 6,0 %	132,7 6,0 %
Administratívne priestory	Porovnávacia metóda	24,0	23,8	Cena v EUR za m ²	1,202,0	1,190,5
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	97,7	71,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	237,0 6,0 %	237,0 6,0 %
Administratívne priestory	Obstarávacia cena	2,6	2,5	-	-	-
Spolu		181,8	247,7			
SPOJENÉ KRÁĽOVSTVO						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	320,7	277,0	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	103,8 4,5 % – 4,9 %	118,7 4,25 % – 4,5 %
Spolu		320,7	277,0			

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie)**

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 30. jún 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. december 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 30. jún 2015	Rozpätie 31. december 2015
MAĎARSKO						
Office	Porovnávací metóda	39,3	29,5	Cena v EUR za m ²	1,053,0	997,0
Spolu		39,3	29,5			
Spolu za segment		814,6	821,7			
Vedľajšie činnosti						
Logistika	Porovnávací metóda	33,7	39,7	Cena v EUR za m ²	4,3 – 26,1	4,3 – 26,1
Spolu za segment		33,7	39,7			

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú podložené trhovými údajmi

Pokles odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v bode 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa realizuje dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov, ktoré pripravujú nezávislí a kvalifikovaní znalci.

Tieto posudky vychádzajú:

- z informácií, ktoré poskytla samotná Spoločnosť (napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď.). Tieto informácie sú získané z firemného systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- z predpokladov a oceňovacích modelov, ktoré použili privolaní znalci – uvedené predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií (napr. miera výnosnosti či diskontné sadzby) a sú založené na ich profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri vedľajšom, nie hlavnom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja 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 v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Skupina odhaduje reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj vlastný úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závazky ocenené umorovanou hodnotou. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa významne nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou („záväzky splatné na požiadanie“) sa od-

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

haduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala 1,67 % p.a. (31. december 2015: 1,87 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úrovne 3) je uvedený v bode 17. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kótovaných cien bánk, ktoré sú protistranou derivátu, a považuje sa za ocenenie na úrovni 2. Bola odhadnutá na základe metódy diskontovaných peňažných tokov.

32 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finanční majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti a (d) finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu („FVTPL“). Finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu, má dve podkategórie: (i) majetok takto označený pri prvotnom vykazovaní a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie.

Všetky finančné aktíva Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie, a pohľadávky typu „earn-out“ (bod 11), ktorá je klasifikovaná ako finančný majetok k dispozícii na predaj. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (bod 18).

33 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vlastní menej než 50 % hlasovacích práv v plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, t. j. vo Fonde (bod 1). Skupina ovláda túto dcérsku spoločnosť prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. Expozícia Skupiny voči čistým aktívam tohto Fondu by nemala klesnúť pod 20 %.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL Sp. z o.o. zaregistrovanej v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o. a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., obe zaregistrované na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., zaregistrovanej v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pro potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky prínosy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 111,0 mil. PLN, 76,6 mil. EUR a 1,25 mld. CZK (bod 17).

34 Udalosti po súvahovom dni

V júli 2016 podpísala Skupina zmluvu o budúcom predaji svojho projektu výstavby administratívnych priestorov na ulici King William Str. 33 v centrálnej časti Londýna, Spojené kráľovstvo. Očakáva sa, že transakcia bude ukončená v druhej polovici roka 2017.

V septembri 2016 dokončila Skupina predaj obchodného centra Konstruktorska Business Center vo Varšave, Poľsko.

V septembri 2016 podpísala Skupina zmluvu o predaji 2 budov (budovy A a B) obchodného centra Gdanski Business Center vo Varšave, Poľsko. Očakáva sa, že transakcia bude ukončená v štvrtom kvartáli roku 2016.

V septembri 2016 podpísala Skupina zmluvu o predaji nákupného centra Aupark Piešťany v Piešťanoch na Slovensku. Očakáva sa, že transakcia bude ukončená v štvrtom kvartáli roku 2016.

V období medzi 30. júnom 2016 a 30. septembrom 2016 čerpala Skupina 28,5 mil. EUR z úverových liniek nevyčerpaných k 30. júnu 2016 a podpísala nové úverové linky v celkovej výške 44,6 mil. EUR, z ktorých už bolo vyčerpaných 22,3 mil. EUR na financovanie realitných aktivít Skupiny.

Okrem týchto skutočností nedošlo po skončení 6-mesačného obdobia ukončeného 30. júna 2016 k žiadnym iným dôležitým udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky.

PRÍLOHA 6
KÓPIA RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Ručiteľské vyhlásenie

vo vzťahu k HB REAVIS Finance SK III s. r. o. ako emitentovi
dlhopisov, ktoré budú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme
do 100 000 000 EUR

Vzhľadom k tomu, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK III s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 258 560, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 105962/B (ďalej len „**Emitent**“) má v úmysle priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa (ďalej len „**Dlhopisy**“) v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 100 000 000 EUR (ďalej len „**Program**“) v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) (ďalej len „**Zákon o cenných papieroch**“);
- (B) Program bol schválený rozhodnutím konateľov Emitenta a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 4. novembra 2016;
- (C) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa 11. novembra 2016 (ďalej len „**Základný prospekt**“), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska. Vzhľadom na obmedzenú platnosť Základného prospektu Emitent počas trvania Programu vypracuje a zverejní ďalšie základné prospekty v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) Zákona o cenných papieroch v súvislosti s Programom, ktoré budú podliehať schváleniu Národnej banky Slovenska (ďalej každý len „**Ďalší základný prospekt**“, Ďalší základný prospekt a Základný prospekt ďalej aj len „**Prospekt**“);
- (D) **HB Reavis Holding S.à r.l.**, spoločnosť založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len „**Ručiteľ**“) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (E) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu prostredníctvom jedného ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len „**Ručiteľské vyhlásenie**“);
- (F) 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 príslušnom Prospekte;

týmto sa ustanovuje nasledovné:

1. Ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov (v zmysle príslušného Prospektu), že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) Pracovných dní (v zmysle príslušného Prospektu), 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.

- (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzkov zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, a
- (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),

1.3 Bez toho, aby bolo dotknuté obmedzenie podľa odseku 1.2 vyššie, celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 150 000 000 EUR (slovom stopäťdesiat miliónov eur).

Závazky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú 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.

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, bude Základný prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov. Ručiteľ sa zároveň zaväzuje, že bude dodržiavať a bude viazaný aj akýmkoľvek Ďalším základným prospektom, pričom, bez ohľadu na platnosť a účinnosť tohto Ručiteľského vyhlásenia, pre tieto účely v súvislosti s každým Ďalším základným prospektom vystaví písomné potvrdenie podľa vzoru uvedeného v prílohe 1 tohto Ručiteľského vyhlásenia. Originál potvrdenia Ručiteľ doručí Administrátorovi v zmysle príslušného Prospektu a jeho kópia bude súčasťou príslušného Ďalšieho základného prospektu.

4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkolvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovojvodstva 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 Luxemburského veľkovojvodstva 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 podľa právnych predpisov Luxemburského veľkovojvodstva 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 veľkoveľkoveľvodstva 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 veľkoveľkoveľvodstva 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 a povinností vyplývajúcich 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.

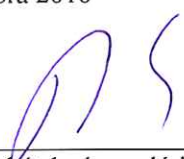
9. Čiastočná neplatnosť

Pokiaľ niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akejkoľvek 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: 11. novembra 2016
Miesto: Bratislava



Law & Trust - advokátska kancelária spol. s.r.o.
na základe plnomocenstva
v zastúpení JUDr. Igor Nagy
konateľ

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu č. 6 Základného prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Dátum: 11. novembra 2016
Miesto: Bratislava



Mgr. Zdenko Kučera
konateľ

Ing. Peter Pecník
konateľ

Príloha 1

VZOR POTVRDENIA RUČITEĽA

Písomné potvrdenie

k Ručiteľskému vyhláseniu zo dňa 11. novembra 2016, týkajúcemu sa
dlhopisov vydávaných spoločnosťou HB REAVIS Finance SK III s. r. o. ako emitentom
v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 100 000 000 EUR

Vzhľadom k tomu, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK III s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 47 258 560, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 105962/B (ďalej len „**Emitent**“) môže priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa (ďalej len „**Dlhopisy**“) v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 100 000 000 EUR (ďalej len „**Program**“) v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) (ďalej len „**Zákon o cenných papieroch**“);
- (B) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa [●] 20[●] (ďalej len „**Aktuálny základný prospekt**“), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (C) **HB Reavis Holding S.à r.l.**, spoločnosť založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovejvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len „**Ručiteľ**“) dňa 11. novembra 2016 vystavila ručiteľské vyhlásenie, ktorým zabezpečila záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu (ďalej len „**Ručiteľské vyhlásenie**“); a
- (D) Ručiteľ má záujem vystaviť toto písomné potvrdenie, ktorým potvrdí určité povinnosti a vyhlásenia z Ručiteľského vyhlásenia vo vzťahu k Aktuálnemu základnému prospektu a Dlhopisom vydávaným na jeho základe;

týmto sa uvádza nasledovné:

1. Potvrdenie

- 1.1 Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Aktuálnym základným prospektom, bude Aktuálny základný prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.
- 1.2 Ručiteľ týmto pre vylúčenie pochybností potvrdzuje, že Ručiteľské vyhlásenie sa vzťahuje aj na Dlhopisy vydávané na základe Aktuálneho základného prospektu.
- 1.3 Toto písomné potvrdenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

HB Reavis Holding S.à r.l.

Dátum: [●] 20[●]

Miesto: [●]

[●]

[funkcia]

Kópia tohto písomného potvrdenia tvorí prílohu [●] Aktuálneho základného prospektu.

EMITENT

HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Karadžičova 12
821 08 Bratislava
Slovenská republika

RUČITEĽ

HB Reavis Holding S.à r.l.

6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxemburg
Luxemburské veľkovoľvodstvo

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

PRÁVNÍ 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

Auditor Emitenta:

Ing. Henrieta Molnárová

auditor a daňový poradca
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota
Slovenská republika

Auditor Ručiteľa:

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443
L-1014 Luxemburg
Luxemburské veľkovoľvodstvo