



HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

Dlhopisy HB REAVIS 2027

s pevným úrokovým výnosom 4,45 % p. a.

zabezpečené ručiteľským vyhlásením HB Reavis Holding S.à r.l. a záložným právom
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 45 000 000 EUR splatné v roku 2027

ISIN SK4120013244

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 45 000 000 EUR, splatné v roku 2027 (ďalej len **Dlhopisy**), ktorých emitentom je spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 50 815 873, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 118699/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v podobe zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy 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 číslo: 117/B (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 100 000 EUR (slovom jednototísic eur). Dátum vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 14. september 2017.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,45 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 14. septembru každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 14. septembra 2018. Dlhopisy sú splatné jednorazovo 14. septembra 2027. Platby z Dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom Dlhopisov náhradou za takéto zrážky.

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), 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**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 67 500 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, (ii) záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie na určitý nehnuteľný majetok vo vlastníctve Záložcu, spoločnosti POLCOM INVESTMENT XVIII SP. Z.O.O., so sídlom ul. Postępu 14, 02-676 Varšava, Poľská republika, REGON číslo 146967453, NIP číslo 5213659547, ktorá je zapísaná v registri podnikateľov Národného súdneho registra (*Krajowy Rejestr Sądowy*), vedenom Obvodným súdom pre hlavné mesto Varšavu vo Varšave, XIII. Obchodnou divíziou Národného súdneho registra pod vložkou č. 0000485196, ktorú ovláda Ručiteľ, pričom Podmienky umožňujú za určitých okolností zmeny založených nehnuteľností, ako aj zmenu v osobe Záložcu, (iii) záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie na pohľadávky Ručiteľa z LTV účtu a (iv) hotovosťou zloženou na LTV účte, nakladanie s ktorou je obmedzené v súlade s Podmienkami. Agentom pre zabezpečenie je Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B a jeho postavenie, práva a povinnosti sú upravené v Podmienkach, Zmluve s agentom pre zabezpečenie, ako aj v príslušných Záložných zmluvách. Agent pre zabezpečenie jediný vykonáva zabezpečenie na nehnuteľný majetok, pohľadávky a vo vzťahu k hotovosti na LTV účte v prospech Majiteľov Dlhopisov.

Tento prospekt cenného papiera zo dňa 23. augusta 2017 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný podľa § 121 a nasl. 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 VI, IX a XIII Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) iba za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCBP. Emitent neudelil súhlas na použitie tohto Prospektu žiadnemu finančnému sprostredkovateľovi. Prospekt bude schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu. Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických, alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona, alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov, alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 5.3 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“ nižšie, v zmysle ktorého je, okrem iného, ponuka Dlhopisov v Slovenskej republike alebo v ktoromkoľvek inom štáte možná iba v rozsahu v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia Prospektu.

Informácie uvedené v tomto Prospekte sú aktuálne iba ku dňu jeho vyhotovenia. Poskytnutie tohto 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 zväziť všetky ďalšie informácie, ktoré Emitent uverejnil po vyhotovení tohto Prospektu (vrátane prípadného dodatku k Prospektu, ak vznikne povinnosť pripraviť a zverejniť ho) a iné verejne dostupné informácie. Emitent vo vzťahu k Dlhopisom neschválil akékoľvek iné vyhlásenie alebo informácie, než aké sú obsiahnuté v tomto Prospekte.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa určité riziká uvedené v článku 1 „*Rizikové faktory*“ nižšie.

Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. Rizikové faktory	4
1.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	4
1.2 Rizikové faktory súvisiace s Ručiteľom a podnikateľskou činnosťou Skupiny HB Reavis	7
1.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	19
2. Údaje o Emitentovi	31
2.1 Zákonní audítori	31
2.2 Informácie o Emitentovi	31
2.3 Prehľad podnikateľskej činnosti	32
2.4 Organizačná štruktúra	32
2.5 Informácie o trende	33
2.6 Prognózy a odhady zisku	33
2.7 Riadiace a dozorné orgány	34
2.8 Hlavný spoločník	37
2.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	37
2.10 Významné zmluvy	38
3. Údaje o Ručiteľovi	39
3.1 Zákonní audítori	39
3.2 Informácie o Ručiteľovi	39
3.3 Prehľad podnikateľskej činnosti	42
3.4 Organizačná štruktúra	56
3.5 Informácie o trende	56
3.6 Prognózy a odhady zisku	56
3.7 Riadiace a dozorné orgány	56
3.8 Hlavný spoločník	59
3.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa	59
3.10 Významné zmluvy	67
3.11 Opis Ručiteľského vyhlásenia	67
4. Údaje o Cenných papieroch – podmienky dlhopisov	70
4.1 Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov	70
4.2 Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, emisný kurz, deň vydania a prijatie na obchodovanie	70
4.3 Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov	71
4.4 Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi	71
4.5 Majitelia Dlhopisov a spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov (Agent pre zabezpečenie)	71
4.6 Prevoditeľnosť Dlhopisov	72
4.7 Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov	72
4.8 Vyhlásenia a záväzkov Emitenta	72
4.9 Zabezpečenie Dlhopisov	72
4.10 Negatívne záväzky	88
4.11 Ďalšie záväzky Emitenta	90
4.12 Úrokový výnos	92
4.13 Splatenie a odkúpenie	93
4.14 Platobné podmienky	94
4.15 Žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane	96
4.16 Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov	96
4.17 Premlčanie	101
4.18 Administrátor a Kótačný agent	101
4.19 Zmeny Podmienok	102
4.20 Schôdza majiteľov Dlhopisov	103

4.21	Oznámenia	107
4.22	Rozhodné právo a rozhodovanie sporov	108
5.	Ostatné údaje o cenných papieroch	109
5.1	Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov	109
5.2	Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii	109
5.3	Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov	109
5.4	Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov	110
5.5	Devízová regulácia v Slovenskej republike	111
5.6	Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	112
5.7	Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania	112
6.	Dodatočné informácie	114
6.1	Audit informácií	114
6.2	Informácie tretej strany a znalcov	114
6.3	Jazyk	114
6.4	Úverové a indikatívne ratingy	114
6.5	Dokumenty k nahliadnutiu	114
6.6	Upozornenia	115
6.7	Výhľadové vyhlásenia a odhady	115
7.	Vyhlásenie zodpovedných osôb	117
8.	Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek	118
9.	Prílohy	123
9.1	Priebežná auditovaná individuálna závierka Emitenta zostavená k 18. júlu 2017 vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (príloha č. 1)	F-1
9.2	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS (príloha č. 2)	F-30
9.3	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS (príloha č. 3)	F-91
9.4	Kópia Ručiteľského vyhlásenia (príloha č. 4)	A-1

1. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti Prospektu. V rámci svojej činnosti Emitent a Ručiteľ čelia viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonávajú svoju činnosť. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom makroekonomickej situácie v krajinách, v ktorých Emitent a Ručiteľ pôsobia, vývojom úrokových sadzieb a zmenou menových kurzov. V rámci svojej hlavnej činnosti v oblasti nehnuteľností čelí Ručiteľ, a najmä ním kontrolované osoby, tiež rizikám súvisiacim s realitným trhom v krajinách, v ktorých pôsobí priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich kontrolovaných osôb. 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. V rámci zabezpečenia Dlhopisov záložnými právami a Hotovosťou zloženou na LTV účte existujú riziká vlastné tomuto typu zabezpečenia.

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 tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z tohto Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

1.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

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 emisie Dlhopisov poskytne ako vnútroskupinové financovanie spoločnostiam v rámci Skupiny HB Reavis, schopnosť Emitenta

splácať záväzky z Dlhopisov je závislá od schopnosti Skupiny HB Reavis a jednotlivých spoločností v nej zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie týchto záväzkov Emitenta.

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

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 šikanóznej. Potenciálne súdne spory by mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, prípadne vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta. Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta.

Osobitne zmeny daňových predpisov môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta zo splácania vnútroskupinového 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 6 ku 100 v roku 2017 alebo 8 ku 100 v roku 2018 a neskôr.

Emitent je novozaloženou spoločnosťou bez významných záväzkových vzťahov a v čase vyhotovenia tohto Prospektu a pred vydaním Dlhopisov sa nenachádza v kríze. Je pravdepodobné, že Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov. Z tohto

dôvodu je tiež pravdepodobné, že zo zverejnených účtovných závierok Emitenta za rok 2017, a tiež následne zverejnených účtovných závierok 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.

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 k dátumu vyhotovenia Prospektu, teda v čase, kedy sa Emitent nenachádza v kríze, a to vo vzťahu ku všetkým Dlhopisom, 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 prejedikujú, že Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia vo vzťahu k vydaným Dlhopisom 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 Dlhopisom považovalo za zabezpečenie záväzkov počas krízy Emitenta, podľa § 67g Obchodného zákonníka by sa každý Majiteľ Dlhopisov (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 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.

Podľa názoru Emitenta by sa uvedené ustanovenia § 67g a § 67h Obchodného zákonníka nemali uplatňovať vo vzťahu k Dlhopisom. 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 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.

1.2 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 podariť 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, nechcote poskytovať nové úvery alebo nutnosti 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 insolvenca financujúcej banky viesť k vyhláseniu predčasnej splatnosti úverov. Problémy poisťovacích spoločností, ktoré poisťujú aktíva Skupiny HB Reavis môžu spôsobiť nevyplatenie poisťných nárokov v prípade vzniku poisťných udalostí, napriek zaplateniu poisťného spoločnosťami v Skupine HB Reavis a plneniu iných povinností vyplývajúcich z poisťného zmluvného vzťahu. 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

úctovných 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 vyhliadky 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 vyhliadky 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, LIBOR) 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 precenenia 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 60 % – 75 % investičných nákladov projektu) a investičného úveru (zvyčajne vo výške 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 povest' 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 31. decembru 2016 predstavovalo približne tretinu 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, prihliadnúc 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 aktívach vyžadujú súhlas príslušných partnerov. Títo partneri konajú nezávisle, samostatne a s ohľadom na vlastné záujmy, preto 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 povolovacieho 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 (*due diligence*), nemusí počas neho identifikovať všetky riziká spojené s aktívami, o ktorých kúpu má záujem. Po uskutočnení kúpy by mohlo byť náročné, príp. až nemožné uplatňovať si a získať od predávajúceho adekvátnu kompenzáciu.

Povolovacie 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 môžu 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 povolovací proces. V takom prípade sa Skupina HB Reavis vystavuje riziku, že sa jej nepodarí 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 stavisku. Obidva tieto faktory môžu 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 riziko prípadných nárokov vyplývajúcich z chybných konštrukcií, zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami a tým vyvolanou celkovou 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 na 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 povoľovacích 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 povoľovacieho 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) (ďalej pre účely tohto odseku **externí znalci**), akými sú napr. Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle, Savills, CB Richard Ellis, Knight Frank a Colliers. Externí znalci nie sú znalcami v zmysle slovenských právnych predpisov a ich ocenenia nie sú znaleckými posudkami v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, alebo v zmysle právnych predpisov inej jurisdikcie.

Ocenenia sú vo svojej podstate subjektívne, pričom externí znalci často používajú predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktoré Skupina HB Reavis alebo externý 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 alebo pokles HDP, nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných nehnuteľnostiach a iné faktory. V dôsledku toho sa môže ocenenie nehnuteľností meniť aj počas krátkeho obdobia, čo môže mať negatívny dopad na finančné výsledky Skupiny HB Reavis. Takisto neexistuje žiadna záruka, že sa trhové hodnoty stanovené ocenením plne odrazia v cene nehnuteľností pri ich prípadnom predaji.

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. Projekty Skupiny HB Reavis v Poľsku predstavujú najväčší podiel na celkových aktívach Skupiny HB Reavis, k 31. decembru 2016 predstavoval tento podiel 32 %, a tiež sa v najväčšej miere podieľajú na celkovom prevádzkovom zisku Skupiny HB Reavis (54 % podiel k 31. decembru 2016).

Vzhľadom na to, že Slovensko je pôvodným domácim trhom Skupiny HB Reavis, existuje stále značné riziko koncentrácie aj vo vzťahu k tomuto trhu. K 31. decembru 2016 predstavoval podiel slovenských nehnuteľností na celkových aktívach Skupiny HB Reavis 31 % a k celkovému prevádzkovému zisku Skupiny HB Reavis prispeli projekty na Slovensku podielom 18 %. Z hľadiska príspevku k prevádzkovému zisku Skupiny HB Reavis za rok 2016 sa pred Slovensko dostala Česká republika s 20 % podielom, avšak vzhľadom na predaj projektu River Garden II/III v Prahe koncom roka 2016, tento podiel v roku 2017 pravdepodobne klesne. Naopak vzhľadom na novú akvizíciu v Londýne, ktorá sa uskutočnila v máji 2017, sa pravdepodobne zvýši podiel Veľkej Británie, a to z pohľadu aktív ako aj prevádzkového zisku.

Ekonomická situácia v krajinách, v ktorých má Skupina HB Reavis väčšiu koncentráciu projektov (najmä z hľadiska hodnoty aktív) môže výraznejšie ovplyvniť aj finančné výsledky a výkonnosť Skupiny HB Reavis. Zmeny vládnych politík týchto krajín môže viesť k zhoršeniu podnikateľského prostredia a ekonomickej situácie daných krajín a následne negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis. V krajinách mimo Eurozóny sa osobitné riziko spája s vývojom miestnej meny, ktorá môže výrazne kolísať v dôsledku zmien vládnej politiky, opatrení národnej banky alebo vonkajších menových tlakov, napríklad špekulatívnych transakcií.

Z hľadiska trhových segmentov mal k 31. decembru 2016 najvyšší podiel (až 89 %) na celkovom dlhodobom majetku Skupiny HB Reavis kancelársky segment, pričom podiel na príjme z nájmu a podobnom príjme bol v tomto segmente na úrovni 78 %.

Skupina HB Reavis je teda vystavená riziku koncentrácie, ktoré súvisí s geografickými trhmi, pričom ku dňu zostavenia tohto Prospektu ide predovšetkým o trhy Slovenska, Poľska a Veľkej Británie, ale nie je vylúčené, že Skupina HB Reavis v budúcnosti výraznejšie nezvýši koncentráciu projektov aj v niektorej z iných krajín, kde pôsobí alebo plánuje vstúpiť. Podobne je Skupina HB Reavis vystavená riziku koncentrácie kancelárskeho segmentu. Aj napriek pokračujúcemu úsiliu 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 až 7 rokov, počas ktorých sú nájomcovia povinní zotrvať v nájme. V rôznych jurisdikciách môžu mať nájomcovia určité práva

definované v príslušných právnych predpisoch, podľa ktorých sú oprávnení odstúpiť od nájomnej zmluvy, alebo podľa ktorých sa nájomná zmluva automaticky ukončí. Okrem toho niektoré nájomné zmluvy obsahujú rôzne možnosti nájomcov na zmenšenie nájomného priestoru alebo ukončenie zmluvy v istom 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.

Aj makroekonomické trendy pôsobiace na podnikateľské odvetvia existujúcich alebo budúcich nájomcov Skupiny HB Reavis vytvárajú tlak na flexibilitu nájomných zmlúv, čo môže viesť k skráteniu dĺžky ich trvania alebo k dohodnutiu ustanovení, ktoré umožnia nájomcom zväčšiť alebo zmenšiť nájomný priestor podľa ich potreby. Flexibilita na strane nájomcov môže mať za následok zníženie schopnosti Skupiny HB Reavis vytvárať dostatočný cash-flow (stabilný príjem), čo môže 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 poisťiteľných 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 poisťovacích produktov.

Pre niektoré veľmi špecifické riziká však na poisťovnom trhu neexistuje dostupné poisťovné krytie alebo je také poisťovné krytie neprímerane nákladné alebo do určitej miery obmedzené. Poisťovné zmluvy sa riadia zložitým súborom pravidiel a podmienok a nemožno zaručiť, že podmienky na výplatu poisťovného krytia budú v každom prípade splnené. Môže to viesť k nemožnosti uplatniť poisťovný nárok, prípadne ku kráteniu poisťovného plnenia, ktoré celkom nepokryje vzniknutú škodu. Okrem toho sa môže poisťovné plnenie prejavovať ako nedostatočné na pokrytie opráv alebo uvedenia nehnuteľnosti 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 Berlíne (Nemecko) a v Istanbule (Turecko). 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 Ručiteľa 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 tohto 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 (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 uchovávanía 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 takmer 200 subjektov (vrátane spoločností v spoločných podnikoch) 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 jej ziskovosti) 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 môže 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 hospodárskych 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 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.

Riziko spojené s Ručiteľom, ktorý 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 Podmienok je, že sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutoční zmenu svojej právnej formy. Podobné obmedzenie však 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 k činnosti Skupiny HB Reavis vo Veľkej Británii a v krajinách Európskej únie, vláda Veľkej Británie dňa 29. marca 2017 podala oficiálnu žiadosť o vystúpenie z Európskej únie. V dôsledku toho je možné očakávať, že Veľká Británia od 30. marca 2019 prestane byť členským štátom Európskej únie. Vzniklo však mnoho otázok ohľadom nejasného budúceho vzťahu Veľkej Británie a Európskej únie. Negociácia podmienok vystúpenia Veľkej Británie bude pravdepodobne komplikovaná a pokiaľ podmienky výstupu Veľkej Británie z Európskej únie nebudú bližšie stanovené, nie je možné určiť dopad tejto udalosti 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 vlastnícou 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 nepredvídateľnými udalosťami

Nepredvídateľné udalosti (ako sú napr. prírodné katastrofy, teroristické činy a občianske nepokoje) môžu narušiť obchodovanie na finančných trhoch, viesť k vysokej volatilité 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.

1.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi

Riziko vhodnosti investície

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

- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- (b) 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;
- (c) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;

- (d) úplne rozumieť Podmienkam, údajom uvedeným v tomto Prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek ukazovateľa alebo finančného trhu;
- (e) 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 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 predat' 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 Vedúcim manažérom. Obchodovanie s Dlhopismi na BCPB môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv. Emitent vzhľadom na predchádzajúce emisie dlhopisov spoločností zo Skupiny HB Reavis predpokladá, že obchodovanie s Dlhopismi nebude likvidné.

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 možné uspokojiť ani zo Zabezpečenia. 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 sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

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 negatívnejmu 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, spomalenia rastu čínskej ekonomiky, zhoršenia medzinárodných vzťahov medzi Európskou úniou, Ruskou federáciou a USA, vystúpenia Veľkej Británie z Európskej únie 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.

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 tomto 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.

Osobitne, ak Dlhopisy budú po Dátume Emisie zabezpečené Náhradnými Nehnutelnosťami nachádzajúcimi sa v Nemeckej spolkovej republike, investorom môže vzniknúť obmedzená daňová povinnosť v Nemecku. Podľa nemeckej daňovej legislatívy účinnej v čase vyhotovenia Prospektu by potom Majiteľ Dlhopisov mohol mať povinnosť podať daňové priznanie v Nemeckej spolkovej republike napriek tomu, že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý je rezidentom Slovenskej republiky pre daňové účely, sa vzťahuje Zmluva medzi Československou socialistickou republikou a Spolkovou republikou Nemecko o zamedzení dvojitého zdanenia v odbore daní z príjmu a z majetku z roku 1987. Podľa tejto zmluvy by príjmy z Dlhopisov plynúce daňovým rezidentom Slovenskej republiky mali byť zdanené iba v Slovenskej republike. Majitelia Dlhopisov, ktorí nie sú daňoví rezidenti Slovenskej republiky alebo Českej republiky, by mali sami preskúmať, či sa na nich vzťahuje obdobná výhoda podľa inej príslušnej zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia. Pokiaľ by si Majiteľ Dlhopisov nesplnil povinnosť zaplatiť daň v Nemecku, mohol by príslušný nemecký daňový orgán uložiť Emitentovi povinnosť vykonať zrážku na platby z Dlhopisov takého Majiteľa Dlhopisov, ale iba v prípade, ak by tento Majiteľ Dlhopisov zároveň nepožíval výhodu zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia.

Riziko zrážkovej dane

Výnosy z Dlhopisov v čase vyhotovenia tohto 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 v Slovenskej republike 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 v Slovenskej republike alebo v inom relevantnom štáte, 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 Vedúceho manažéra v súvislosti s platnosťou nadobudnutia Dlhopisov.

Zmena práva

Prospekt a 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 Zabezpečenia.

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.

Riziko zvýšenia objemu dlhového financovania Ručiteľa alebo zriadenia zabezpečenia

Napriek tomu, že nedodržanie limitu Finančného zadlženia Ručiteľa podľa bodu 4.16(a)(xv) Podmienok nižšie predstavuje Prípád neplnenia záväzkov, Ručiteľ neprijal v súvislosti s Ručiteľským vyhlásením žiadne ďalšie záväzky týkajúce sa obmedzenia výšky a podmienok akéhokoľvek budúceho dlhového financovania Ručiteľa či zriaďovania zabezpečenia na jeho majetok. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania (aj keď len do výšky povolenej v Podmienkach) či zriaďovanie 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 podriadenosti

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.

Agent pre zabezpečenie má právo neuplatniť v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta pohľadávky, ktoré zodpovedajú Spriazneným záväzkom alebo o ktorých to Agent pre zabezpečenie predpokladá. Majitelia Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi takýchto záväzkov teda nebudú mať v prípade konkurzu alebo reštrukturalizácie Emitenta žiadne výhody plynúce zo Zabezpečenia. Okrem toho, ak by Agent pre zabezpečenie bol alebo sa stal osobou oprávnenou zo Spriazneného záväzku (napríklad

tak, že Agent pre zabezpečenie alebo jeho ovládajúca osoba priamo alebo nepriamo nadobudne viac než 5 % podiel na základnom imaní Emitenta), hodnota Zabezpečenia by bola výrazne oslabená až eliminovaná.

Riziko nepredvídateľnej udalosti tzv. „force majeure“

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

Riziko predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

Emitent bude oprávnený za stanovených podmienok rozhodnúť o predčasnom splatení Dlhopisov, a to bez ohľadu na vôľu Majiteľov Dlhopisov. 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). Pri predčasnej splatnosti Emisie tak môže byť celkový výnos z Dlhopisov nižší než Majitelia Dlhopisov očakávali až do doby ich konečnej splatnosti. Majitelia Dlhopisov, 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.

Riziko konfliktu záujmov Vedúceho manažéra

Pri emisii Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcim manažérom a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.

Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Vedúceho manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol niektorým členom Skupiny Ručiteľa ako banka.

Riziká vzťahujúce sa k Zabezpečeniu

Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa by mali Majitelia Dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia vecí, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok. Toto riziko je však do istej miery znížené vzhľadom na existenciu ďalšieho Zabezpečenia vo vzťahu k záväzkom z Dlhopisov.

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 Dlhopisov, teda 67 500 000 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 67 500 000 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 s menovitou hodnotou 100 000 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 150 000 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. Toto riziko je však do istej miery znížené vzhľadom na existenciu ďalšieho Zabezpečenia vo vzťahu k záväzkom z Dlhopisov.

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zabezpečené ručením zo strany Ručiteľom, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*) podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva a záložným právom poskytnutým Záložcom alebo Záložcami, ktorí sa môžu nachádzať v rôznych štátoch Európskej únie.

Dlhopisy, Ručiteľské vyhlásenie a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu 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 a/alebo uplatňovaním práv spojených so Zabezpečením pohľadávkami z účtu sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

Zabezpečenie Nehnutelnosťami sa bude vždy riadiť právom štátu Európskej únie, v ktorom sa relevantná Nehnutelnosť nachádza, pričom podľa Podmienok sú prípustné štáty Poľská republika, Slovenská republika, Česká republika, Maďarsko, Nemecká spolková republika a Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len **Relevantný štát**). Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Záložcovi súvisiacich so záložným právom budú príslušné súdy Relevantného štátu.

V Luxemburskom veľkovejvodstve a v každom Relevantnom štáte 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 veľkovejvodstve alebo v Relevantnom štáte a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Luxemburskom veľkovejvodstve alebo v Relevantnom štáte 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 veľkovejvodstve a vo vzťahu k Záložcovi v Relevantnom štáte. Takéto viac-jurisdikčné súdne konania môžu byť komplikované a nákladné pre veriteľov a môžu mať za následok väčšiu neistotu a omeškanie týkajúce sa vynútiteľnosti práv z Ručiteľského vyhlásenia a zo Zabezpečenia Nehnutelnosťami. Okrem toho nemožno jednoznačne určiť, v akej krajine by sa mohlo viesť v súvislosti s Ručiteľom alebo Záložcom konkurzné konanie. Príslušnosť insolvenčného súdu by sa posudzovala v závislosti od určenia centra hlavných záujmov Ručiteľa alebo Záložcu podľa Nariadenia (EÚ) 2015/848 o konkurznom konaní. Na Ručiteľa a Záložcu sa môžu preto vzťahovať aj iné právne predpisy ako insolvenčné predpisy štátov ich registrovaného sídla.

Navyše právne predpisy upravujúce úpadok a konkurz, správne a iné právne predpisy Slovenskej republiky, Luxemburského veľkovojsvodstva, Relevantného štátu, 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 vymôcť svoje práva vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo zo Zabezpečenia Nehnutelnosťami.

Riziko zmeny práva v Relevantnom štáte

Dlhopisy budú splatné v roku 2027 a do ich splatnosti môže byť záložné právo na Nehnutelnosti zriadené v ktoromkoľvek Relevantnom štáte. Kombinácia počtu jurisdikcií a doby splatnosti Dlhopisov a teda aj trvania záložných práv zvyšuje riziko zmeny právneho poriadku v niektorom z Relevantných štátov. Tieto zmeny nie je možné v súčasnosti predvídať. Ak ale nastanú, môžu mať vplyv na práva vyplývajúce zo Zabezpečenia Nehnutelnosťami a v niektorých prípadoch viesť k ich modifikácii alebo obmedzeniu spôsobom, ktorý môže mať nepriaznivý dopad na možnosť uplatnenia a vymáhania nárokov voči Záložcom v Relevantnom štáte.

Osobitne, Relevantný štát môže byť aj Veľká Británia, vo vzťahu ku ktorej sa predpokladá, že od 30. marca 2019 prestane byť členským štátom Európskej únie. Je otázne, do akej miery budú po tomto dátume právne poriadky Spojeného kráľovstva a štátov Európskej únie naďalej kompatibilné a aký bude základ pre vzájomné uznávanie rozhodnutí a spoluprácu príslušných súdov a iných orgánov. Uplatnenie práv vo vzťahu k Záložcovi vo Veľkej Británii po jej vystúpení z Európskej únie je preto spojené s ešte väčšou potenciálnou právnou neistotou.

Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnutelností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia

Trhová hodnota Nehnutelností stanovená ocenením spoločnosti Knight Frank k 30. júnu 2017 je 49 210 000 EUR, čo predstavuje 109,36 % predpokladanej celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov. Okrem uvedeného ocenenia žiadny odborný poradca ani tretia osoba nepreskúmala faktický ani právny stav Nehnutelností, vrátane vlastníckeho práva Záložcov a akýchkoľvek práv tretích osôb k Nehnutelnostiam. Podmienky obsahujú ustanovenia, ktoré zaväzujú Emitenta udržiavať pomer záväzkov z Dlhopisov k hodnote Nehnutelností (tzv. ukazovateľ LTV) vo výške najviac 100 % a tiež ustanovenia o pravidelnom znovuocenení Nehnutelností a prehodnotení tohto ukazovateľa vždy k 15. augustu a 15. februáru každého kalendárneho roka až do Dátumu konečnej splatnosti Dlhopisov. Napriek tomu, že prípadnú nedostatočnú hodnotu Nehnutelností je Emitent povinný doplniť alebo kompenzovať zložením peňažnej čiastky na tzv. LTV účet alebo doplnením Zabezpečenia Nehnutelnosťami založením ďalších Nehnutelností, ak dôjde k poklesu hodnoty Nehnutelností v období nasledujúcom po vypracovaní posledného dostupného ocenenia Nehnutelností, táto skutočnosť nebude Agentovi pre zabezpečenie známa až do momentu vypracovania ďalšieho plánovaného ocenenia Nehnutelností. Preto nemožno vylúčiť, že v čase prípadného výkonu záložného práva nebude hodnota založených Nehnutelností dostatočná pre uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov.

Riziko v súvislosti s ocenením vypracovaným tretími stranami

Ukazovateľ LTV bude v zmysle Podmienok určovaný Agentom pre zabezpečenie na základe ocenenia vypracovaného tretími stranami - jednou zo spoločností uvedených v bode 4.11(a) Podmienok, pričom Agent pre zabezpečenie sa bude na takéto ocenenie v súlade s Podmienkami spoliehať. V prípade, pokiaľ by bolo ocenenie pripravené chybné, nedbanlivostne a/alebo na základe nepravdivých a/alebo nesprávnych údajov a/alebo predpokladov, skutočná trhová hodnota Nehnutelností môže byť nižšia ako bude vyplývať z príslušného ocenenia, pričom táto disproporcija v skutočnej trhovej hodnote Nehnutelností voči ich hodnote uvedenej v ocenení, z ktorej bude pri určovaní ukazovateľa LTV vychádzať Agent pre zabezpečenie, nebude vzhľadom na spôsob výpočtu ukazovateľa LTV kompenzovaná navýšením Hotovosti na LTV účte až pokiaľ nebude skutočná trhová hodnota Nehnutelností určená pri niektorom z nasledujúcich ocenení Nehnutelností, čo by

malo za následok zníženie kvality Zabezpečenia, ktorého hodnota by nemusela byť dostatočná na plné uspokojenie všetkých pohľadávok Majiteľov Dlhopisov z týchto Dlhopisov.

Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom

Dlhopisy sú zabezpečené Záložným právom k Nehnutelnostiam vo vlastníctve Záložcu/Záložcov a Záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Záložné právo zriadené pri vydaní Dlhopisov sa vzťahuje na Nehnutelnosti v Poľskej republike, ale Podmienky umožňujú jeho zmenu (nahradenie) záložným právom na iné Nehnutelnosti, ktoré sa môžu nachádzať v tom istom, ale aj v ktoromkoľvek inom Relevantnom štáte. Takúto zmenu je možné vykonať bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmenu odmietnuť a bude povinný ju umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky podľa Podmienok.

Záložné právo sa v každom prípade zriaďuje iba v prospech Agentu pre zabezpečenie, čo predstavuje spôsob Zabezpečenia, ktorý je právnym poriadkom Slovenskej republiky výslovne upravený pokiaľ Agent pre zabezpečenie koná ako spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Tento inštitút ale ešte nebol v Slovenskej republike testovaný v praxi. Rovnako netestovaný môže byť inštitút spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov alebo postavenie Agentu pre zabezpečenie ako spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom aj v prípade iných jurisdikcií, kde bude Zabezpečenie Nehnutelnosťami zriaďované.

Najmä pre účely iných právnych poriadkov, ktorými sa môže Zabezpečenie Nehnutelnosťami riadiť, Agent pre zabezpečenie je tiež v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom. Ako zmluvná strana v postavení záložného veriteľa každej Záložnej zmluvy bude vystupovať Agent pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude oprávnený požadovať od Emitenta uhradenie všetkých čiastok, ktoré bude Emitent povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov. Ak Emitent nesplní akýkoľvek záväzok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený na základe rozhodnutia Schôdze majiteľov vykonávať práva, ktoré mu vyplývajú z príslušnej Záložnej zmluvy. Agent pre zabezpečenie bude tiež oprávnený prihlasovať pohľadávky Majiteľov Dlhopisov v prípadnom konkurze, resp. reštrukturalizácii na majetok Emitenta v plnej výške. Ak by niektorý z Majiteľov Dlhopisov uplatnil v rámci konkurzu, resp. reštrukturalizácie Emitenta svoju pohľadávku samostatne, bude zrejme považovaný za nezabezpečeného veriteľa a možnosť Agentu pre zabezpečenie uplatniť túto pohľadávku v plnom rozsahu z pozície zabezpečeného veriteľa bude obmedzená. Zároveň by takýto postup mohol spôsobiť škodu ostatným Majiteľom Dlhopisov a to najmä vo forme zníženia ich uspokojenia z výťažku.

Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o postavení, právach a povinnostiach Agentu pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov, resp. spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov. Podobne súdy v niektorých krajinách, v ktorých sa Nehnutelnosti nachádzajú alebo sa môžu nachádzať, nemusia mať dostatok skúseností pri rozhodovaní o právach zo Zabezpečenia. Príslušné súdy preto môžu interpretovať ustanovenia tohto Prospektu a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Zabezpečeniu inak, než Emitent zamýšľa. Toto riziko je zvýšené okolnosťou, že Nehnutelnosti sa nachádzajú, resp. môžu nachádzať mimo Slovenskej republiky a príslušné záložné práva sa spravujú cudzím právnym poriadkom, a teda výsledná právna situácia je ešte komplexnejšia. Odlišná aplikácia ustanovení o zabezpečení alebo neuznanie niektorých ustanovení zo strany príslušného súdu, môžu výrazne nepriaznivo ovplyvniť výkon práv Majiteľov Dlhopisov a Agentu pre zabezpečenie či už v konkurze alebo mimo konkurzu Emitenta a/alebo príslušného Záložcu, čo môže nepriaznivo ovplyvniť práva a postavenie Majiteľov Dlhopisov, vrátane výšky uspokojenia ich pohľadávok z Dlhopisov.

Okrem toho, Agent pre zabezpečenie ako jediná osoba oprávnená vykonať Zabezpečenie záložným právom, môže pristúpiť k takému výkonu iba po zosplatnení Dlhopisov a príslušnom rozhodnutí

Schôdze a za predpokladu, že Ručiteľ neuspokojil nároky z Ručenia aspoň jednému Majiteľovi Dlhopisov. Napriek tomu, že ktoríkoľvek Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov majú právo požiadať o zvolanie Schôdze, podľa bodu 4.20(e)(i) Podmienok Schôdza bude uznášaniaschopná, len ak sa jej zúčastnia Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú Majiteľmi Dlhopisov s menovitou hodnotou predstavujúcou 90 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a dovtedy nesplatených Dlhopisov, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Emitenta alebo Kontrolovaná osoba Ručiteľa, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú. Pre účely rozhodnutia o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a výkone Zabezpečenia záložným právom je následne potrebná dvojtretinová väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi. Ustanovenia o kvóre a kvalifikovanej väčšine sú v súlade s právom Slovenskej republiky, ale z pohľadu flexibility rozhodovania Schôdze sú prísnejšie než je obvyklé v porovnateľných emisiách na slovenskom a európskom dlhopisovom trhu. Uvedené skutočnosti môžu viesť k tomu, že pre Majiteľov Dlhopisov môže byť náročnejšie dosiahnuť predčasnú splatnosť Dlhopisov a výkon Zabezpečenia záložným právom. Právo uplatniť nároky z Ručiteľského vyhlásenia, prípadne žalovať Emitenta na príslušnom súde o zaplatenie dlžnej čiastky z Dlhopisov však týmito obmedzeniami nie je dotknuté.

Riziko výmeny Nehnutelností a zmeny Záložných zmlúv

Ako bolo uvedené vyššie, Podmienky umožňujú zmenu (nahradenie) záložného práva zriadeného na Pôvodné Nehnutelnosti v Poľskej republike záložným právom na Nehnutelnosti nachádzajúce sa v tom istom alebo aj inom Relevantnom štáte. Podmienky tiež umožňujú výmenu Nehnutelností ako spôsob nápravy niektorých Prípadov porušenia vzťahujúcich sa k Nehnutelnostiam. Emitent môže Nehnutelnosti nahradiť napríklad v prípade, ak vo vzťahu k založeným Nehnutelnostiam bude začaté vykonávacie konanie, nebudú založené v požadovanej lehote alebo dôjde k zániku záložného práva alebo sa v nepovolenom rozsahu stanú predmetom práv alebo nárokov tretích osôb. Všetky tieto zmeny je možné vykonať bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmeny odmietnuť a bude povinný ich umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky podľa Podmienok.

Podmienky v prípade výmeny Nehnutelností obsahujú ustanovenia, ktoré chránia Majiteľov Dlhopisov. Napríklad, výmenou Nehnutelností nesmie dôjsť k porušeniu ukazovateľa LTV a nové záložné právo musí byť nezávisle posúdené právnym poradcom ohľadom jeho platnosti a účinnosti. Napriek tomu neexistuje záruka, že náhradné Nehnutelnosti a k nim sa viažuce záložné práva poskytnú Agentovi pre zabezpečenie ako zástupcovi Majiteľov Dlhopisov presne rovnaké výhody zabezpečenia a potenciálne rovnaký rozsah uspokojenia ako nahrádzané Nehnutelnosti. Ohľadom náhradných Nehnutelností bude vždy vykonané ocenenie kvalifikovaných znalcom, nebude však vykonané žiadne osobitné overenie ich právneho alebo faktického stavu (due diligence).

Pokiaľ ide o právny obsah záložného práva a spôsob jeho výkonu, tie môžu byť v každom Relevantnom štáte mierne odlišné. Podmienky síce obsahujú základné požiadavky na obsah záložnej zmluvy a spôsob výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ale rozdiely v právnych poriadkoch Relevantných štátov nedovolia, aby obsah a výkon záložného práva bol v každom Relevantnom štáte úplne rovnaký. Tieto rozdiely môžu viesť k tomu, že v dôsledku výmeny Nehnutelností sa právne postavenie Agentu pre zabezpečenie ako záložného veriteľa zmení, pričom v prípade nepriaznivej zmeny sa môže právne postavenie oslabiť alebo sa stať zložitejším z pohľadu možnosti uplatniť a vykonať práva zo Zabezpečenia. Zložitejšie právne postavenie môže znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Ohľadom faktických vlastností Nehnutelností, hoci hodnota náhradných Nehnutelností musí byť taká, aby výmenou Nehnutelností nedošlo k porušeniu ukazovateľa LTV (resp. v prípade nižšej hodnoty musí byť poskytnuté dodatočné zabezpečenie vo forme Hotovosti na LTV účet), ostatné vlastnosti náhradných Nehnutelností vrátane ich lokality a možnosti speňaženia môžu byť odlišné,

čo v niektorých prípadoch môže predstavovať dodatočné riziko pre Majiteľov Dlhopisov. Napokon aj samotný trh s nehnuteľnosťami v novom Relevantnom štáte môže vykazovať odlišné vlastnosti. Tieto zmeny môžu v nepriaznivom prípade znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Riziko zmeny Nehnuteľností alebo Záložcu počas trvania Záložnej zmluvy

Podmienky umožňujú Emitentovi aj počas trvania Záložnej zmluvy zmeniť založené Nehnuteľnosti alebo uvoľniť záložné právo vo vzťahu k časti Nehnuteľností, napríklad keď hodnota založených Nehnuteľností presahuje požadovanú hodnotu ukazovateľa LTV alebo Emitent nahradí časť hodnoty Nehnuteľností zložením Hotovosti na LTV účet alebo ak sú zmeny potrebné či obvyklé vo vzťahu k developerskej činnosti na Nehnuteľnostiach, napríklad rozdelenie pozemkov, demolácia starých stavieb alebo aj nová výstavba na Nehnuteľnostiach. Všetky tieto zmeny môžu nastať bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmeny odmietnuť a bude povinný ich umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky podľa Podmienok.

Emitent je v každom prípade povinný zachovať ukazovateľ LTV, teda celková hodnota Zabezpečenia nesmie poklesnúť pod požadovanú úroveň. Uvedené zmeny však môžu spôsobiť zmenu vlastností Nehnuteľností, ktoré v nepriaznivom prípade môžu znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Okrem toho Podmienky umožňujú bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov previesť založené Nehnuteľnosti celkom alebo sčasti na inú osobu zo Skupiny Ručiteľa, čím sa táto osoba stane novým Záložcom. Táto zmena by spravidla nemala postihnúť hodnotu Nehnuteľností, no v prípade zmeny alebo rozšírenia počtu Záložcov sa právne postavenie Majiteľov Dlhopisov môže stať zložitejším z pohľadu možnosti uplatniť a vykonať práva zo Zabezpečenia. Zložitejšie právne postavenie môže znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Riziko zabezpečenia formou Hotovosti

Podmienky umožňujú zabezpečiť záväzky z Dlhopisov aj formou vkladu na viazanom bankovom účte Ručiteľa vedenom u Agentu pre zabezpečenie, tzv. LTV účet. Na pohľadávky Ručiteľa z LTV účtu bude zriadené tiež záložné právo v prospech Agentu pre zabezpečenie. Zabezpečenie Hotovosťou prichádza do úvahy v prípade poklesu ukazovateľa LTV, výmeny Nehnuteľností za náhradné Nehnuteľnosti s nižšou hodnotou, ako spôsob nápravy Prípady porušenia postihujúceho Nehnuteľnosti alebo záložné právo k nim alebo ako spôsob nahradenia Zabezpečenia Nehnuteľnosťami.

Zabezpečenie Hotovosťou je vo všeobecnosti bezpečné a jeho výkon relatívne neproblematický. Z právneho hľadiska však Hotovosť na LTV účte bude predstavovať pohľadávku z účtu voči Agentovi pre zabezpečenie ako banke, ktorá LTV účet vedie. Majitelia Dlhopisov tak budú vystavení kreditnému riziku Agentu pre zabezpečenie. V prípade úpadku Agentu pre zabezpečenie bude preto hodnota zabezpečenia Hotovosťou znížená až eliminovaná.

Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie

Záväzky Emitenta z Dlhopisov budú, okrem iného, zabezpečené záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcov a záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Majitelia Dlhopisov sú zastúpení Agentom pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle Zákona o dlhopisoch a tiež spoločného a nerozdielneho veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom, pričom záložné právo je zriadené len v prospech Agentu pre zabezpečenie.

Z týchto dôvodov Majiteľa Dlhopisov nemôžu individuálne vykonávať záložné právo a svoje nároky z Dlhopisov musia uplatňovať tak, aby neohrozili právne účinky záložného práva.

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

V prípade výkonu záložného práva bude Agent pre zabezpečenie držať prostriedky získané z výkonu záložného práva pred tým, než ich rozdelí Majiteľom Dlhopisov. V prípade neplnenia záväzkov môže tiež Agent pre zabezpečenie v súlade s Podmienkami disponovať s prostriedkami na LTV účte. Počas tohto obdobia budú Majiteľa Dlhopisov vystavení kreditnému riziku Agentu pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie má tiež právo ponechať si v prípade výkonu záložného práva náhradu svojich nákladov a odmenu vo výške 0,50 % (slovom pol percenta) z celkového výťažku Zabezpečenia Nehnutelnosťami. Tieto nároky v konečnom dôsledku znižujú mieru uspokojenia Majiteľov Dlhopisov z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami.

Podmienky a Zmluva s agentom pre zabezpečenia obsahujú ustanovenia vymedzujúce pohľadávky, ktoré budú zabezpečené záložným právom a tiež ustanovenia o spôsobe a zásadách výkonu záložného práva zo strany Agentu pre zabezpečenie. Tieto ustanovenia môžu byť ďalej doplnené alebo spresnené aj v Záložných zmluvách alebo vyplývať z právneho poriadku, ktorým sa príslušné Záložné právo na Nehnutelnosti riadi. Napríklad, Agent pre zabezpečenie sa musí pokúsiť dosiahnuť výťažok z predaja založených Nehnutelností aspoň 80 % ich hodnoty po dobu 150 dní, a až potom môže pristúpiť k predaju alebo povoliť predaj za nižšiu cenu. Tieto pravidlá majú za cieľ maximalizáciu výťažku z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ale môžu tiež spôsobiť, že výkon záložného práva sa môže predĺžiť, najmä v prípade nepriaznivého stavu trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite.

Ak by Agent pre zabezpečenie bol alebo sa stal osobou oprávnenou zo Spriazneného záväzku (napríklad tak, že Agent pre zabezpečenie alebo jeho ovládajúca osoba priamo alebo nepriamo nadobudne viac než 5 % podiel na základnom imaní Emitenta), hodnota Zabezpečenia by mohla byť výrazne oslabená až eliminovaná.

Riziko spojené s Pomocným zástupcom

Podmienky tiež v určitých prípadoch pripúšťajú ustanovenie Pomocného zástupcu, teda osoby, prostredníctvom ktorej bude držané Zabezpečenie Nehnutelnosťami v Relevantných štátoch, v ktorých z akéhokoľvek dôvodu Agent pre zabezpečenie nebude môcť držať zabezpečenie priamo alebo by taká priama držba nebola účelná. Rozhodnutie o ustanovení Pomocného zástupcu môže vykonať Emitent spolu s Agentom pre zabezpečenie aj bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Začlenenie Pomocného zástupcu do štruktúry zabezpečenia bude vykonané pomocou osobitnej zmluvy, ktorá bude v podstatných ohľadoch v súlade s Podmienkami, jej presné podmienky však nie sú vopred známe a budú sa musieť prispôbiť požiadavkám právneho poriadku Relevantného štátu. Aj keď bude ustanovený Pomocný zástupca, nebude tým dotknutá zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie ako hlavného zástupcu Majiteľa dlhopisov a držiteľa zabezpečenia. Napriek tomu môže držanie zabezpečenia prostredníctvom Pomocného zástupcu ako tretej osoby viesť k celkovému zvýšeniu komplexnosti právnych vzťahov týkajúcich sa zabezpečenia. Právne postavenie Agentu pre zabezpečenie ako zástupcu Majiteľov Dlhopisov sa môže stať zložitejším z pohľadu možnosti uplatniť a vykonať práva zo zabezpečenia. Zložitejšie právne postavenie môže znamenať dodatočné

riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Riziko spojené s developerskou činnosťou na Nehnutelnostiach

Nehnutelnosti, ku ktorým bude zriadené záložné právo v prospech Agenta pre zabezpečenie, sú súčasťou portfólia projektov Skupiny HB Reavis a nachádzajú sa v rôznych fázach povolovacích konaní, pričom účastníkmi povolovacích konaní sú aj tretie strany, ktorých záujmy môžu byť odlišné od záujmov Skupiny HB Reavis, čo môže viesť k časovým zdržaniam, k zmene parametrov projektu oproti pôvodným očakávaniam (napr. zmena konceptu, dizajnu či veľkosti projektu), či dokonca k nezískaniu potrebných povolení. Nepriaznivý postup v povolovacích konaniach projektov, ktorých Nehnutelnosti sú predmetom zabezpečenia, by mohol mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnutelností.

Na Nehnutelnostiach, ktoré sú založené alebo budú v prospech Agenta pre zabezpečenie založené v budúcnosti, môže prebiehať developerská činnosť, ktorá zahŕňa prípravu pozemkov na výstavbu ale tiež samotnú výstavbu projektov. Všeobecné riziká spojené s developerskou činnosťou sú už opísané vyššie. Prípadné zlyhania pri developerskej činnosti, napríklad v dôsledku projektových chýb alebo chýb samotnej výstavby, môžu mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnutelností. Podobne samotná developerská činnosť na pozemkoch tvoriacich Nehnutelnosti môže za určitých okolností a v závislosti od fázy developmentu a stavu realitného trhu v danej lokalite znížiť ich hodnotu alebo obmedziť možnosti ich spešazenia.

Menové riziko v súvislosti s hodnotou Nehnutelností

Ako bolo uvedené vyššie, Nehnutelnosti sa môžu nachádzať v rôznych Relevantných štátoch, pričom väčšina z nich nemá za svoju zákonnú menu euro. Hodnota Nehnutelností v týchto Relevantných štátoch bude vystavená riziku nepriaznivej zmeny menového kurzu miestnej meny voči euru. Konkrétne ide o poľský zlotý, českú korunu, maďarský forint a britskú libru. Všetky ocenenia Nehnutelností pre účely Podmienok budú vyjadrené v mene euro, pričom na prepočet ocenenia v miestnej mene do eura sa použije 10-dňový priemer príslušného výmenného kurzu podľa denného kurzového lístka publikovaného Európskou centrálnou bankou platného za 10 Pracovných dní bezprostredne predchádzajúcich dňu vypracovania príslušného ocenenia. Majitelia Dlhopisov tak v rámci pravidelného oceňovania Nehnutelností počas doby splatnosti Dlhopisov budú do značnej miery chránení pred znížením hodnoty Nehnutelností v dôsledku nepriaznivej zmeny menového kurzu, nakoľko pri nedostatočnej hodnote zabezpečenie, ktorá bude vždy vyjadrená v eurách, bude Emitent povinný zabezpečenie doplniť. Napriek tomu náhla a nepriaznivá zmena menového kurzu napríklad po začatí výkonu záložného práva na Nehnutelnosti môže mať v niektorých prípadoch nepriaznivý dopad na hodnotu zabezpečenia Nehnutelnosťami a v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

2. ÚDAJE O EMITENTOVI

2.1 Zákonní audítori

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

Individuálnu priebežnú účtovnú závierku Emitenta za obdobie od jeho vzniku zápisom do obchodného registra dňa 4. apríla 2017 do 18. júla 2017 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.

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

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

2.2 Informácie o Emitentovi

(a) História a vývoj Emitenta

Emitent bol založený dňa 20. marca 2017 podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 4. apríla 2017 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Jediným spoločníkom Emitenta je 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.**). Emitent je spoločnosť založená pre účely vydania Dlhopisov a v minulosti Emitent nevykonával žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 118699//B
IČO:	50 815 873
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol dňa 4. apríla 2017 zápisom do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 20. marca 2017.
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
Sídlo:	Karadžičova 12, 821 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 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	Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 20. marca 2017 v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného

listina:	zákonníka, v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti spoločníka Emitenta sa riadia zakladateľskou listinou Emitenta, ktorá upravuje základné vzťahy v Emitentovi. Zakladateľská listina zo dňa 20. marca 2017 predstavuje jej posledné znenie. Emitent nemá vydané stanovky spoločnosti.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 4 zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetu podnikania bližšie v odseku 2.3 „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti</i> “).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): <ul style="list-style-type: none"> • zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov; • zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a • zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.

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

Emitent nie je ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb.

2.3 Prehľad podnikateľskej 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 poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt a finančný lízing.

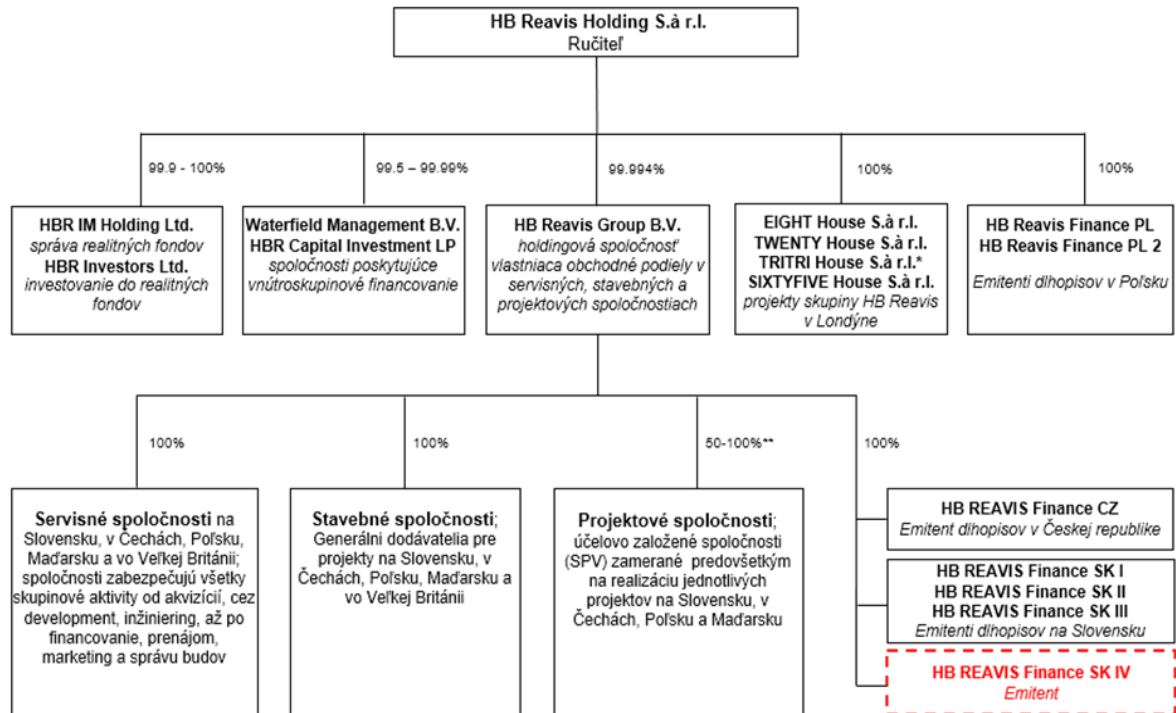
2.4 Organizačná štruktúra

(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 tohto Prospektu. Podľa konsolidovanej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 tvorilo konsolidovaný celok Skupiny HB Reavis 198 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.



**/ Spoločnosť TRITRI House S.à r.l. je vlastníkom projektu 33 Central v Londýne. V júli 2016 podpísala Skupina HB Reavis zmluvu o budúcom predaji spoločnosti TRITRI House S.à r.l. s americkou bankovou skupinou Wells Fargo, no je stále zodpovedná za stavebné dokončenie projektu 33 Central. Z právneho hľadiska je Skupina HB Reavis stále vlastníkom spoločnosti TRITRI House S.à r.l., avšak jej kontrola nad spoločnosťou je výrazne obmedzená, pretože všetky záležitosti vopred neurčené v zmluvných dojednaniach si vyžadujú súhlas kupujúceho. Z pohľadu účtovnej metodiky IFRS (usmernenie IFRIC 15) Skupina HB Reavis podpisom zmluvy o budúcom predaji spoločnosti TRITRI House S.à r.l. prestala byť vlastníkom projektu 33 Central a namiesto toho uzatvorila s kupujúcim zmluvu, v ktorej sa zaväzuje dokončiť a dodať budovu podľa špecifikácií kupujúceho. V súlade s metodikou IFRS bol preto projekt 33 Central vykázaný v konsolidovaných auditovaných výkazoch Skupiny HB Reavis zostavených k 31. decembru 2016 ako projekt, nad ktorým Skupina HB Reavis v priebehu roka 2016 stratila kontrolu.*

***/ 50% v projektovskej spoločnosti PHVH SOLUTIONS II, s.r.o. prostredníctvom spoločnosti Tangeraco Investments Limited*

Vlastnícke podiely zobrazené v organizačnej štruktúre Skupiny HB Reavis zodpovedajú aj podielom na hlasovacích právach. Pre ďalšie informácie o Skupine HB Reavis viď aj bod 3.3(b) nižšie.

(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 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.

2.5 Informácie o trende

Emitent vyhlasuje, že od jeho vzniku nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhládok.

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

2.6 Prognózy a odhady zisku

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

2.7 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 riadiacich a dozorných orgánov

Konatelia Emitenta

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

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

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

Mgr. Zdenko Kučera

Funkcia s dňom vzniku:	Konateľ od 20. marca 2017
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	<p>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.</p> <p>Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Mgr. Zdenko Kučera štatutárnym orgánom v ďalších spoločnostiach zo Skupiny HB Reavis, najmä Twin City III s. r. o., Twin City IV s. r. o., Twin City V s.r.o., Twin City VIII s. r. o., Twin City a.s., Twin City Infrastructure s. r. o., TC Tower A1 s. r. o., TC Nivy a. s., Nivy Tower s. r. o., Tower Nivy 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., HB REAVIS Finance SK III 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., Logistické centrum Trnava s.r.o., BUXTON INVEST a.s., Forum BC II s. r. o., Smart City s. r. o., Smart City Office s.r.o., Smart City Office II s. r. o., Smart City Office III s. r. o., Smart City Office IV s. r. o., Smart City Office V s. r. o., Smart City Office VI s. r. o., Smart City Parking s. r. o., Smart City Bridge s. r. o., Smart City Eko s. r. o., Smart City Link s. r. o., Smart City Petržalka s. r. o., HBR SFA, s. r. o., HoldCo III a. s., Twin Capital s. r. o., INLOGIS LCR a. s., INLOGIS IV s. r. o., INLOGIS V s. r. o., INLOGIS VII s. r. o., SPC Property Finance, s. r. o., SPC Property Finance II, s. r. o., SPC Property Finance III, s. r. o., SPC Property Finance IV, s. r. o., SPC Property Finance V, s. r. o., HubHub Slovakia s. r. o. a tiež v dozornej rade spoločnosti HB REAVIS Consulting k.s.</p>

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 VIII s. r. o., SPC Property I, spol. s r.o., SPC Property III, s. r. o., tiež v Združení Pinius a v spoločnosti Smart City Centre s. r. o.

Marián Herman

Funkcia s dňom vzniku: Konateľ od 20. marca 2017

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 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., HB REAVIS Finance SK III 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 20. marca 2017

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 s.r.o. 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.

Dozorný orgán Emitenta

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, preskúmava účtovné závierky, ktoré je Emitent povinný vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu 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 Petrydesová. 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.

Peter Vážan

Funkcia s dňom vzniku: Člen dozornej rady od 20. marca 2017

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., HB REAVIS Finance SK II s. r. o. a HB REAVIS Finance SK III s. r. o.

Mgr. Peter Andrašina

Funkcia s dňom vzniku: Člen dozornej rady od 20. marca 2017

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., HB REAVIS Finance SK III s. r. o. a HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.

Ing. Eva Petrydesová

Funkcia s dňom vzniku: Člen dozornej rady od 20. marca 2017

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 audítorskej 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 Petrýdesová vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK s. r. o. a HB REAVIS Finance SK II s. r. o., HB REAVIS Finance SK III 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.

2.8 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.

2.9 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 4. apríla 2017, neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia. Emitent pre účely Prospektu vypracoval priebežnú auditovanú účtovnú závierku za obdobie od jeho vzniku do 18. júla 2017 podľa Slovenských účtovných štandardov.

Táto účtovná závierka Emitenta je uvedená v prílohe č. 1 tohto Prospektu.

Okrem údajov v uvedenej individuálnej priebežnej auditovanej účtovnej závierke Emitenta, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorom.

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

(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

Od dátumu poslednej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 18. júlu 2017 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.

2.10 Významné zmluvy

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

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

3. ÚDAJE O RUČITEĽOVI

3.1 Zákonní audítori

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

Auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľ'a za kalendárny rok končiaci 31. decembra 2016 a za kalendárny rok končiaci 31. decembra 2015, obe zostavené v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi IFRS, overila spoločnosť PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, so sídlom 2 rue Gerhard Mercator, B.P.1443, L-1014 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 65477.

Výroky audítora k účtovným závierkam boli 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 konsolidovanej účtovnej závierky.

3.2 Informácie o Ručiteľ'ovi

(a) História a vývoj Ručiteľ'a 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	<ul style="list-style-type: none">Založenie Skupiny HB Reavis ako realitnej agentúry
1996	<ul style="list-style-type: none">Dokončenie prvého realitného developmentu skupiny – kancelárskej budovy „Bratislava Business Center I-II“, ktorá bola prvou modernou kancelárskou budovou v Bratislave
1999	<ul style="list-style-type: none">Predaj kancelárskej budovy „Bratislava Business Center I-II“ spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG - prvá inštitucionálna realitná transakcia na Slovensku
2001	<ul style="list-style-type: none">Otvorenie prvého retailového projektu Skupiny HB Reavis - obchodného centra Aupark Shopping Center Bratislava, ktorý je dlhodobo jedným z najúspešnejších obchodných centier na Slovensku
2006	<ul style="list-style-type: none">Predaj 50 % podielu v projekte Aupark Shopping Center Bratislava holandskej skupine Rodamco znamenal pre Skupinu HB Reavis dôležitý kapitálový impulz pre medzinárodnú expanziu
2007	<ul style="list-style-type: none">Vstup Skupiny HB Reavis na medzinárodný trh – otvorenie kancelárií v Prahe a v BudapeštiČistá hodnota aktív (NAV) Skupiny HB Reavis prekročila sumu 500 miliónov EUR
2008	<ul style="list-style-type: none">Otvorenie kancelárie vo Varšave

2010	<ul style="list-style-type: none"> • Dokončenie prvého realitného projektu mimo Slovenska (Logistické Centrum Lovosice, Česká republika) • Akvizícia 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	<ul style="list-style-type: none"> • Spustenie prvého realitného fondu HB Reavis CE REIF (registrovaného v Luxembursku) s vkladom piatich aktív vlastnených Skupinou HB Reavis
2012	<ul style="list-style-type: none"> • Dokončenie prvého kancelárskeho projektu v Prahe (River Garden Office I) • Akvizícia a začatie výstavby prvého projektu v Maďarsku (Váci Corner Offices)
2013	<ul style="list-style-type: none"> • Dokončenie prvého kancelárskeho projektu vo Varšave (Konstruktorska Business Center) • Otvorenie kancelárie v Londýne a Istanbule • Akvizícia 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Podľa magazínu PropertyEU je Skupina HB Reavis 3. najväčšou developerskou skupinou v Európe podľa plochy dokončených kancelárskych priestorov za roky 2013 až 2015 • Prvá emisia dlhopisov v Českej republike v objeme 46,3 miliónov EUR • 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 • Otvorenie kancelárie v Berlíne • Zahájenie výstavby vlajkových projektov Skupiny HB Reavis v Budapešti (Agora) a Varšave (Varso) • Skupina HB Reavis rozšírila svoje produktové portfólio o konzultačnú službu Origameo a medzinárodnú sieť coworkingov HubHub • Skupina HB Reavis v priebehu roka úspešne zrealizovala predaje 13 projektov zo svojho portfólia v hodnote viac ako 1 miliardy eur¹
2017 (do dátumu Prospektu)	<ul style="list-style-type: none"> • V máji 2017 Skupina HB Reavis úspešne dokončila akvizíciu svojho štvrtého a zatiaľ najväčšieho projektu v Londýne i v histórii Skupiny HB Reavis - kancelárskej budovy Elizabeth House (známej aj ako One Waterloo) v londýnskej časti South Bank

(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 (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287.

Identifikačné číslo: B 156287

¹ Vrátane troch projektov vo vlastníctve realitného fondu HB Reavis CE REIF.

Vznik Ručiteľa:	20. októbra 2010
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na neobmedzenú dobu.
Spôsob založenia:	Spoločníkmi Ručiteľa pred notárom Luxemburského veľkovevodstva.
Právna forma a právny poriadok:	Súkromná spoločnosť s obmedzeným ručením (<i>Société à responsabilité limitée</i>) založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovevodstva.
Sídlo:	6, rue Jean Monnet, L - 2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo
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:	<p>Nadobúdanie majetkových účastí, a to v akejkoľvek podobe v luxemburských a zahraničných spoločnostiach a všetky iné formy investovania, nadobúdania kúpou, upísaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom ako aj prevod vlastníctva predajom, výmenou alebo akýmkoľvek iným spôsobom cenných papierov a správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účastí.</p> <p>Získavanie pôžičiek akoukoľvek formou a v akejkoľvek podobe vrátane emitovania akcií a obligácií.</p> <p>Poskytovanie ručenia a pôžičiek alebo iným spôsobom poskytovanie pomoci spoločnostiam, v ktorých má Ručiteľ priamu alebo nepriamu majetkovú účasť alebo spoločnostiam, ktoré sú súčasťou tej istej skupiny spoločností ako je samotný Ručiteľ.</p> <p>Vykonávanie akejkoľvek obchodnej, priemyselnej alebo finančnej činnosti, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jeho predmetu činnosti.</p>
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 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 rok končiaci 31. decembra 2016 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 75,0 miliónov EUR v roku 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 a Twin City Tower v Bratislave, River Garden Office II/III a Metronom Business Center v Prahe, Aupark

Hradec Králové v Hradci Králové, Gdanski Business Center A, B, C a D vo Varšave, Postepu 14 Business Center a West Station I-II tiež vo Varšave, Vaci Corner Offices v Budapešti a 33 Central, 20 Farringdon a Cooper&Southwark v Londýne. V roku 2014 dosiahli investičné výdavky celkom 122,5 miliónov EUR, v roku 2015 celkom 215,5 milióna EUR a v roku 2016 celkom 244,9 miliónov EUR.

Skupina HB Reavis sa k 31. decembru 2016 zmluvne zaviazala na investície do nákupu, výstavby a rozvoja svojho investičného majetku v hodnote 160,7 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.

3.3 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 realitnom 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 tohto 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 v Bratislave postavila, 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), Twin City A (IAD). V roku 2014 spustila Skupina HB Reavis dlho pripravovanú výstavbu v lokalite Mlynské Nivy, kde plánuje vybudovať nový kancelársky komplex Twin City (prvé tri kancelárske budovy - Twin City A, B, C - sú už dokončené) 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 Skupina HB Reavis v novembri 2016 otvorila moderné nákupné centrum Aupark v Hradci Králové.

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, pričom zámerom Skupiny HB Reavis je tento realitný segment postupne úplne opustiť.

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 spolu (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 Projektentwicklung	256,130
6	Skanska (CEE only)	229,000
7	Tishman Speyer	194,200
8	Altea 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. Aktivity Skupiny HB Reavis pri týchto projektoch spočívajú 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 boli k 31. decembru 2016 konsolidované v konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa. Skupina HB Reavis je zároveň 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 striktné oddelené od riadenia Skupiny HB Reavis.

Vzhľadom na aktuálny majetkový podiel Skupiny HB Reavis v realitnom fonde HB Reavis CE REIF (<10 %), nebudú v súlade s účtovnými štandardami IFRS finančné výsledky realitného fondu k 30. júnu 2017 súčasťou konsolidovaných výkazov Skupiny HB Reavis zostavených za uvedené obdobie.

Do konca roku 2015 prevádzkovala Skupina HB Reavis aj autobusovú (najmä verejnú) dopravu prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Slovak Lines a.s., v ktorej vlastnila väčšinu 56 % podiel (zvyšných 44 % vlastnil Fond národného majetku). Skupina predala svoj podiel v spoločnosti Slovak Lines a.s., ktorá je jedným z hlavných prevádzkovateľov regionálnej, 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.

V priebehu roka 2016 rozšírila Skupina HB Reavis svoje produktové portfólio o dve nové iniciatívy - konzultačnú službu Origameo a medzinárodnú sieť coworkingov HubHub. Cieľom služby Origameo je poskytovať komplexné, na mieru šité poradenstvo a riešenia kancelárskych priestorov. Multidisciplinárny tím Origameo pozostáva z architektov, dizajnérov, expertov z oblasti sociálnych vied či obchodných poradcov a funguje ako konzultačná jednotka pri zariaďovaní nového pracoviska podľa individuálnych požiadaviek klienta. HubHub predstavuje medzinárodnú coworkingovú sieť, prostredníctvom ktorej chce Skupina HB Reavis osloviť a spájať freelancerov, startupy a rýchlo rastúce firmy na jednom inšpiratívnom mieste. Medzinárodnú sieť coworkingových centier plánuje Skupina HB Reavis otvoriť v rámci svojich projektov naprieč všetkými trhmi. Ako prvé boli v prvej polovici roka 2017 otvorené coworkingové centrá vo Varšave (v rámci projektu Postepu) a v Bratislave (v rámci projektu Twin City).

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 povoloací 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.

Tabuľka č. 2: Štruktúra developerského modelu Skupiny HB Reavis

Hlavné obchodné činnosti	Development	<ul style="list-style-type: none">• Nákup pozemkov• Projektový manažment• Návrh konceptu a dizajnu• Inžiniering• Prenájom nehnuteľností
	Správa nehnuteľností	<ul style="list-style-type: none">• Správa nehnuteľností• Technická správa budov
	Investičný manažment	<ul style="list-style-type: none">• Získavanie finančných prostriedkov od investorov• Správa realitných fondov• Predaje projektov
Podporné činnosti	Generálny dodávateľ stavby	<ul style="list-style-type: none">• Projektová a technická dokumentácia• Obstarávanie stavebných dodávok• Stavebný manažment
	Zdieľané služby	<ul style="list-style-type: none">• Financovanie• Účtovníctvo a controlling• Marketing• IT• Právne služby• Ľudské zdroje

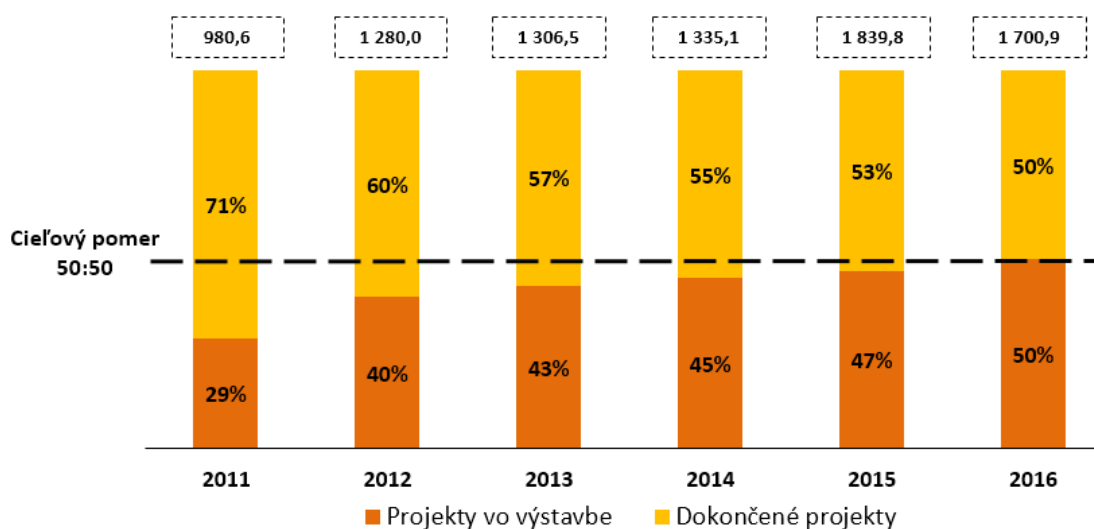
Zdroj: Manažment Skupiny HB Reavis.

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 aktívami vo fáze prípravy a výstavby a dokončenými a prenajatými aktívami 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, Londýn alebo Berlín.

Tabuľka č. 3: Vývoj pomeru aktív projektov vo výstavbe a dokončených projektov v rokoch 2011-2016



x Celková hodnota projektov vo výstavbe a dokončených projektov podľa konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa za obdobie 2011 – 2016 (v mil. EUR)

Zdroj: Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za roky 2011-2016.

(d) Projekty Skupiny HB Reavis

Počas svojej 24-ročnej histórie Skupina HB Reavis dokončila a úspešne odovzdala do užívania nájomcom 33 projektov z rôznych segmentov realitného trhu (kancelárske projekty, nákupné centrá, logistické areály) v celkovej výmere takmer jedného milióna metrov štvorcových 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 Prospektu Skupina HB Reavis úspešne predala inštitucionálnym investorom 27 projektov² v celkovej hodnote vyše 2,1 miliardy EUR.

² Vrátane šiestich projektov, ktoré Skupina HB Reavis predala svojmu realitnému fondu HB Reavis CE REIF, vrátane predaja časti projektu Apollo Business Center II (bloky F/G/H) a vrátane projektu 33 Central, ktorý Skupina HB Reavis predala ešte pred jeho stavebným dokončením.

Tabuľka č. 4: Projekty odpredané inštitucionálnym investorom

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)	58,0
Apollo Business Center I	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2005	Hannover Leasing (2006)	44,0
City Business Center I-II	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2006	HB Reavis CE REIF (2011)	39,0
Logistické centrum Svätý Jur	logistické centrum	Svätý Jur Slovenská republika	2007	HB Reavis CE REIF (2011)	31,5
Aupark Tower Bratislava	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2008	Heitman Central Europe Property Partners IV (2011)	32,5
UNI-CC	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	3,8
Logistické centrum Malý Šariš	logistické centrum	Malý Šariš Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	16,5
Aupark Piešťany	obchodné centrum	Piešťany Slovenská republika	2010	HB Reavis CE REIF (2011)	10,5
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)	25,5
River Garden Office I	kancelárie	Praha Česká republika	2012	IAD Investments (2014)	19,2
Aupark Košice	obchodné centrum	Košice Slovenská republika	2011	New Europe Property Investments (2015)	33,5
Forum Business Center I	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2013	REICO (2015)	19,0
Aupark Tower Košice	kancelárie	Košice Slovenská republika	2012	New Europe Property Investments (2015)	13,0
Letecké Cargo Ostrava - Mošnov	logistické centrum	Mošnov Česká republika	2011	Macquarie Group (2016)	14,5
Konstruktorska BC	kancelárie	Varšava Poľsko	2013	Golden Star Estate (2016)	49,4
Váci Corner Offices	kancelárie	Budapešť Maďarská republika	2014	Zeus Capital Management (2016)	21,6
Gdanski Business Center A	kancelárie	Varšava Poľsko	2014	Savills Investment Management (2016)	31,8
Gdanski Business Center B	kancelárie	Varšava Poľsko	2014	Savills Investment Management (2016)	15,9
River Garden Office II-II	kancelárie	Praha Česká republika	2014	Aviva Investors (2016)	25,8
Logistické centrum Rača	logistické centrum	Bratislava - Rača Slovenská republika	2005 (rozšírenie 2007)	Macquarie Group (2016)	69,5
Twin City A	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2015	IAD Investments (2016)	16,5
Aupark Hradec Králové	obchodné centrum	Hradec Králové Česká republika	2016	HB Reavis CE REIF (2016)	22,7
33 Central	kancelárie	Londýn Veľká Británia	2017 (plán)	Wells Fargo (2016)	21,1
SPOLU					704,7

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 31. decembru 2016.

Administratívny projekt 33 Central v Londýne predala Skupina HB Reavis ako projekt vo výstavbe, keď v júli 2016 uzatvorila zmluvu o budúcom predaji tohto projektu s americkou bankovou skupinou Wells Fargo. Skupina HB Reavis je však stále zodpovedná za jeho stavebné dokončenie, ktoré je plánované v lete 2017.

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 priebehu roka 2016 odpredal fond HB Reavis CE REIF tri projekty zo svojho portfólia

(logistické areály v Svätom Jure a v Malom Šariši kúpila austrálska investičná skupina Macquarie a obchodné centrum Aupark Piešťany investičná spoločnosť New Europe Property Investments) a zároveň odkúpil od Skupiny HB Reavis nové obchodné centrum Aupark v Hradci Králové (Česká republika). Fond HB Reavis CE REIF priebežne monitoruje situáciu na trhoch strednej Európy za účelom vyhľadávania potenciálnych nových akvizíčných cieľov.

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 získala Skupina HB Reavis od Národnej banky Slovenska povolenie na správu alternatívnych investičných fondov 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., ale že bude vykonávať len také činnosti, na ktoré získal povolenie od NBS a ktoré nevykonáva správca HB Reavis Investment Management S.à r.l. Ku dňu zostavenia tohto Prospektu HB Reavis IM SK nespravuje žiadne projekty alebo investičné fondy a ani nevykonáva žiadne činnosti v súvislosti s realitným fondom HB Reavis CE REIF. Ku dňu tohto Prospektu HB Reavis IM SK notifikovala NBS svoj zámer spravovať alternatívne investičné fondy na základe jednotného európskeho pasu v Maďarskej republike.

Tabuľka č. 5: 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	39,0
UNI-CC	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2009	3,8
Aupark Hradec Králové	obchodné centrum	Hradec Králové Česká republika	2016	22,7
SPOLU				65,5

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 31. decembru 2016.

Ku dňu zostavenia tohto Prospektu Skupina HB Reavis vlastní a spravuje 11 projektov s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 305 000 m², pričom všetky projekty s výnimkou projektu H Business Center a Centrum Bottova Skupina HB Reavis aj sama developovala. V projekte H Business Center v Bratislave vlastní Skupina HB Reavis 50 % podiel formou joint ventures s lokálnym partnerom a do projektu vstupovala až po jeho dokončení. Projekt West Station I vo Varšave, ktorého výstavbu Skupiny HB Reavis realizovala, je tiež vlastnený formou joint ventures – podiel Skupiny HB Reavis predstavuje 71 %, zvyšnú časť vlastní Poľské štátne železnice. 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. 6: Projekty vlastnené a spravované Skupinou HB Reavis

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončenia	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Apollo Business Center II	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2009	49,5
H Business Center	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2008	7,7
Logistické centrum Lovosice	logistické centrum	Lovosice Česká republika	2010	43,5
Metronom Business Center	kancelárie	Praha Česká republika	2015	34,1
Postepu 14 Business Center	kancelárie	Varšava Poľsko	2015	34,5
Gdanski Business Center C	kancelárie	Varšava Poľsko	2015	22,7
Twin City B	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2016	23,5
Twin City C	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2016	23,7
Centrum Bottova	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2016	6,2
Gdanski Business Center D	kancelárie	Varšava Poľsko	2016	29,8
West Station I	kancelárie	Varšava Poľsko	2016	30,6
SPOLU				305,8

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 31. decembru 2016.

Okrem projektov uvedených v tabuľke č. 6 nižšie vykonáva Skupina HB Reavis aj správu troch projektov vo vlastníctve realitného fondu HB Reavis CE REIF.

Tabuľka č. 7: 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) ²⁾	Obsadenosť (%) ²⁾	Priemerná zostávajúca doba nájomných kontraktov (v rokoch) ^{2) 3)}	Trhová hodnota (v mil. EUR)
Kancelárie	12	305,1	33,4	88	6,3	763,0
Obchodné centrá	1	22,7	4,2	83	5,8	81,1
Logistické centrá	1	43,5	2,9	100	8,5	32,0
SPOLU	14	371,3	40,5	89	6,5	876,1

1) Vrátane projektov vo vlastníctve realitného fondu HB Reavis CE REIF, ktorých finančné výsledky boli k 31.12.2016 súčasťou konsolidovaných výkazov Skupiny HB Reavis a ktorých správu skupina HB Reavis zabezpečuje;

2) Údaje k máju 2017;

3) 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, konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľ'a k 31. decembru 2016.

Ku dňu zostavenia tohto Prospektu má Skupina HB Reavis vo fáze výstavby dvanásť projektov v štyroch krajinách s celkovou prenájomateľnou plochou vyše 420 000 m², ktorých dokončenie sa plánuje v rokoch 2017 až 2020 (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.

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

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončenie	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
West Station II	kancelárie	Varšava Poľsko	2017	37,9
33 Central	kancelárie	Londýn Veľká Británia	2017	21,1
Cooper & Southwark	kancelárie	Londýn Veľká Británia	2017	7,1
20 Farringdon Street	kancelárie	Londýn Veľká Británia	2018	7,7
Twin City Tower	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2018	34,7
Agora Hub	kancelárie	Budapešť Maďarsko	2019	34,5
Agora Tower	kancelárie	Budapešť Maďarsko	2019	34,0
Varso I	kancelárie	Varšava Poľsko	2019	30,1
Varso II	kancelárie	Varšava Poľsko	2019	70,3
Varso Tower	kancelárie	Varšava Poľsko	2020	44,8
Nivy Tower	kancelárie	Bratislava, Slovenská republika	2020	31,3
STANICA NIVY	obchodné centrum	Bratislava Slovenská republika	2020	70,0
SPOLU				423,5

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis.

Okrem projektov, ktorých výstavba momentálne prebieha, pripravuje Skupina HB Reavis výstavbu ďalších projektov, ktoré sú ku dňu zostavenia tohto Prospektu v rôznych fázach prípravy. V najbližších 8 až 10 rokoch plánuje Skupina HB Reavis výstavbu projektov s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 760 000 m², pričom tieto projekty sú ku dňu zostavenia tohto Prospektu v rôznych štádiách prípravy, plánovania a povoľovacieho konania.

Tabuľka č. 9: Projekty Skupiny HB Reavis vo fáze prípravy

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončenie	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Twin City - zóna B a C	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2020+	122,0
Forum Business Center II	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2019	16,7
Alfa Park	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2019+	175,8
Ryba	kancelárie	Bratislava Slovenská republika	2022	19,3
Radlická Office Center	kancelárie	Praha Česká republika	2020	28,0
Museo	kancelárie	Praha Česká republika	2020	22,6
Apollo Brno	kancelárie	Brno Česká republika	2021	51,8
Aupark Brno	obchodné centrum	Brno Česká republika	2020	31,5
Mercuria	kancelárie	Praha Česká republika	2024	17,0
Burakowska I	kancelárie	Varšava Poľsko	2019	56,1
Burakowska II	kancelárie	Varšava Poľsko	2020	24,7
Agora - 2. fáza	kancelárie	Budapešť Maďarsko	2019+	67,4
BEM palace	kancelárie	Budapešť Maďarsko	2021	30,4
One Waterloo	kancelárie	Londýn Veľká Británia	2022	95,8
SPOLU				759,1

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis.

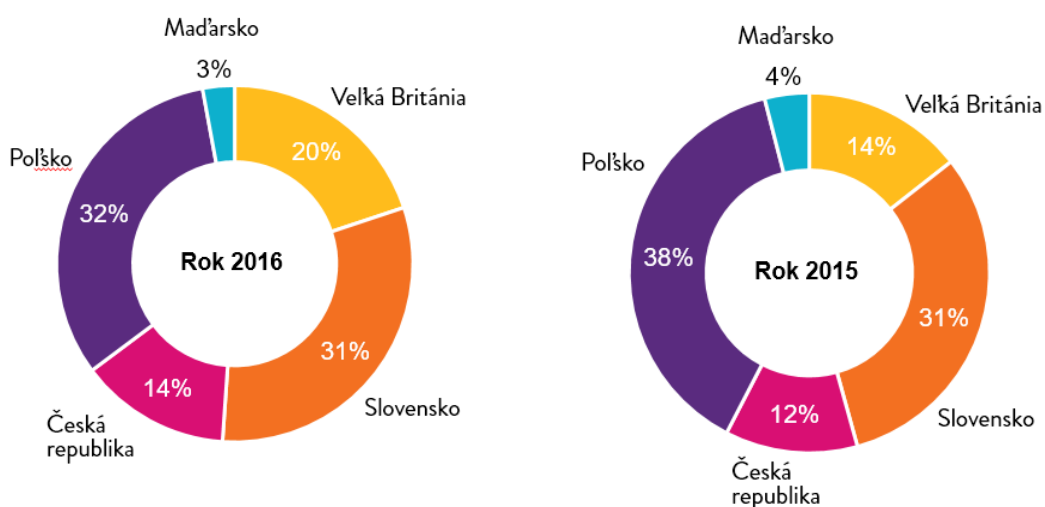
Výstavba prvých dvoch budov v rámci kancelárskeho komplexu Agora v Budapešti začala v štvrtom kvartáli 2016.

(e) Hlavné trhy

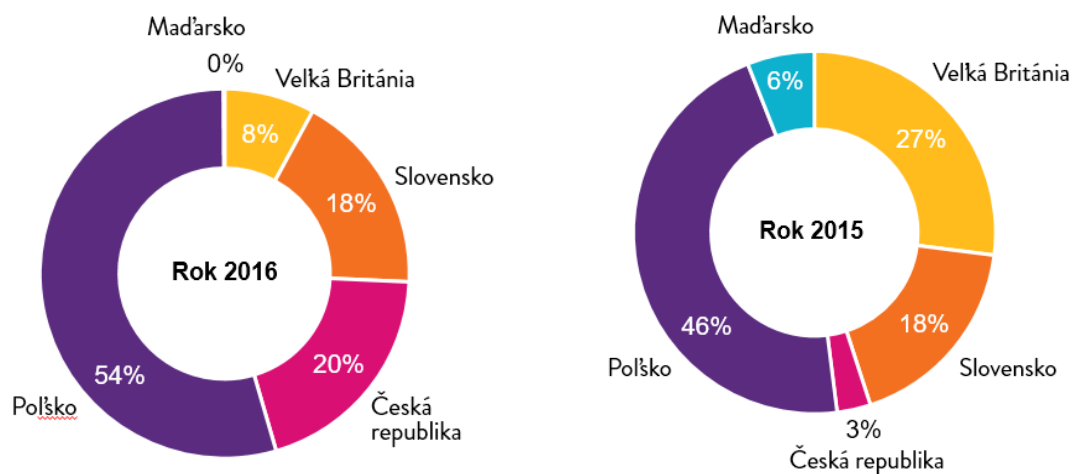
Skupina HB Reavis je aktívna na Slovensku, v Českej republike, Maďarsku, Poľsku a vo Veľkej Británii a kancelárie Skupiny HB Reavis sa okrem sídla Ručiteľa v Luxemburgu nachádzajú v Bratislave, Prahe, Varšave, Budapešti a v Londýne. Skupina HB Reavis má od roku 2013 kanceláriu v Istanbuli (Turecko) a od roku 2016 v Berlíne (Nemecko), avšak na týchto trhoch ku dňu zostavenia tohto 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.

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 k 31. decembru 2016 tvoril len necelú tretinu aktív a menej než 20 % prevádzkového zisku Skupiny HB Reavis. Uvedený stav ilustruje nasledovný graf.

Graf č. 1a: Projekty Skupiny HB Reavis podľa krajín k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 podľa podielu na celkových aktívach Skupiny HB Reavis



Graf č. 1b: Projekty Skupiny HB Reavis podľa krajín k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 podľa podielu na celkovom prevádzkovom zisku Skupiny HB Reavis



Zdroj: Konsolidované auditované účtovné zvierky Ručiteľa zostavené k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015, interné údaje Skupiny HB Reavis.

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

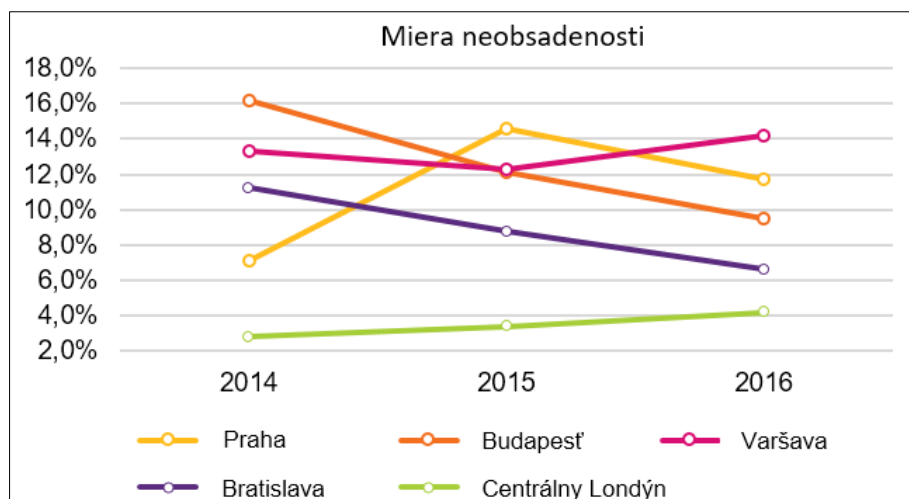
V roku 2016 bolo na relevantných trhoch strednej Európy (Bratislava, Budapešť, Praha a Varšava) dokončených približne 605 000 m² prenajímateľných kancelárskych plôch (čo je o 64 000 m² viac ako v roku 2015), pričom celková prenajímateľná plocha v kancelárskom segmente na týchto trhoch dosiahla 13,2 milióna m². To predstavuje medziročný nárast o takmer 4 %. Najväčší podiel na celkovej kancelárskej ploche v strednej Európe predstavuje varšavský trh s 38,1 % podielom, nasledovaný trhom v Budapešti (25,4 %), v Prahe (24,2 %) a v Bratislave (12,2 %).

Neobsadenosť kancelárskych priestorov v hlavných mestách krajín strednej Európy medziročne poklesla a v štvrtom štvrtroku 2016 sa pohybovala v rozpätí medzi 6,6 % (Bratislava) až 14,2 % (Varšava). Výnimkou bola len Varšava, kde neobsadenosť kancelárskych priestorov medziročne narástla z 12,3 % v decembri 2015 na 14,2 % v decembri 2016, a to najmä v dôsledku novej ponuky kancelárskych projektov, ktoré boli dokončené v priebehu roka 2016. Opakom je kancelársky trh v Bratislave, kde v dôsledku nedostatku nových kancelárskych priestorov klesá miera neobsadenosti už druhý rok po sebe.

Situácia na londýnskom (centrálny Londýn) trhu kancelárskych priestorov bola v roku 2016 ovplyvnená predovšetkým britským referendum o členstve v EÚ, v ktorom britskí voliči prekvapivo rozhodli o vystúpení Veľkej Británie z EÚ. Miera neobsadenosti v lokalite centrálného Londýna bola na konci roka 2016 na úrovni 4,2 %, čo predstavuje mierny nárast oproti predchádzajúcemu roku, stále je však pod úrovňou 10-ročného priemeru (5,6 %). V priebehu roka 2017 sa očakáva ďalší nárast neobsadenosti najmä z dôvodu veľkého počtu nových kancelárskych projektov, ktoré majú byť dokončené v prvej polovici roka 2017.

Grafické znázornenie vývoja miery neobsadenosti kancelárskych priestorov v hlavných mestách strednej Európy a vo Veľkej Británii v rokoch 2014 až 2016 znázorňuje nasledujúci graf.

Graf č. 2: Miera neobsadenosti kancelárskych priestorov v hlavných mestách strednej Európy a vo Veľkej Británii



Zdroj: Zdroje údajov uvedených v texte časti Prospektu „Situácia v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov v hlavných mestách strednej Európy a vo Veľkej Británii“ a v Grafe č. 2: Cushman&Wakefield, JLL, Knight Frank, Colliers, CBRE.

Slovenská republika

Skupina HB Reavis ku dňu zostavenia tohto Prospektu vlastní a spravuje 4 kancelárske projekty v Bratislave - projekt Apollo Business Center II (okrem blokov F/G/H, ktoré boli predané v roku 2013 poisťovacej skupine Generali), projekty Twin City B a C a projekt Centrum Bottova. Navyše pre realitný fond HB Reavis CE REIF vykonáva správu kancelárskych projektov City Business Center I-II a UNI-CC, 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 Prospektu dokončené a skolaudované a administratívna

veža Twin City Tower je momentálne vo fáze výstavby s plánovaným dokončením v treťom štvrtroku 2018. Vlajkový projekt Skupiny HB Reavis v Bratislave - STANICA NIVY, ktorého súčasťou bude nová hlavná autobusová stanica v Bratislave, nákupné centrum, moderná mestská tržnica a výšková administratívna budova Nivy Tower, získal začiatkom roka 2017 právoplatné stavebné povolenie. S výstavbou kancelárskej veže Nivy Tower sa ku dňu zostavenia tohto Prospektu už začalo, výstavba samotného nákupného centra a novej hlavnej autobusovej stanice sa začne v priebehu druhého polroka 2017 hneď po tom, ako budú dokončené priestory dočasnej autobusovej stanice.

Česká republika

Skupina HB Reavis doteraz postavila a prenajala v Českej republike dva logistické projekty - projekt Logistické Centrum Lovosice a projekt Letecké Cargo Ostrava-Mošnov (predaný v roku 2016), tri kancelárske projekty v Prahe – projekt River Garden Office I (predaný v roku 2014), projekt River Garden II/III (predaný v roku 2016) a projekt Metronom Business Center a obchodné centrum AUPARK v Hradci Králové (predané v roku 2016).

V súčasnosti pripravuje Skupina HB Reavis v Českej republike výstavbu kancelárskych projektov Museo, Radlická Office Center a Mercuria v Prahe a výstavbu kancelárskeho projektu Apollo a obchodného centra AUPARK v Brne. Všetky uvedené projekty sú momentálne v povoľovacej fáze.

Poľsko

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

Koncom roka 2016 zahájila Skupina HB Reavis výstavbu svojho vlajkového projektu vo Varšave – kancelárskeho komplexu Varso Place. Projekt pozostáva z troch administratívnych budov s celkovou výmerou viac ako 145 000 m² prenajíateľnej plochy. Dominantou komplexu bude 53 poschodová kancelárska veža z dielne renomovaného architektonického štúdia Foster + Partners, ktorá bude so svojou výškou 230 m (310 m so stožiarom) najvyššou budovou v Poľsku a jednou z najvyšších v Európe.

Okrem projektu Varso má Skupina HB Reavis ku dňu zostavenia tohto Prospektu vo výstavbe druhú fázu viacúčelového projektu West Station, ktorý je realizovaný v spolupráci s Poľskými štátnymi železnicami formou joint ventures. 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 a projektový pozemok bude pre účely Dlhopisov slúžiť ako prvý založený nehnuteľný majetok (v zmysle Podmienok definovaný ako Pôvodné Nehnuteľnosti).

Maďarsko

Skupina HB Reavis sa v Maďarsku od začiatku sústreďuje výlučne na kancelárske projekty v hlavnom meste krajiny Budapešti. Skupina HB Reavis dokončila svoj prvý kancelársky projekt v Maďarsku - Vaci Corner Offices – v roku 2014 a v priebehu roka 2016 bol projekt úspešne odpredaný inštitucionálnemu investorovi.

V druhom polroku roka 2016 získala Skupina HB Reavis právoplatné stavebné povolenie na výstavbu svojho kancelárskeho komplexu Agora, kde plánuje priamo v srdci administratívnej zóny Váci corridor vybudovať viac ako 135 000 m² nových kancelárskych priestorov. Výstavba prvej fázy projektu Agora, ktorá pozostáva z dvoch administratívnych budov (spolu 68 500 m² prenajímateľnej plochy), bola zahájená koncom roka 2016 a ich dokončenie je plánované v roku 2019. Okrem projektu Agora má Skupina HB Reavis v Budapešti aj kancelársky projekt BEM Palace, ktorý je momentálne vo fáze povoľovacích konaní.

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 štvrt'rok 2017. V júli 2016 podpísala Skupina HB Reavis zmluvu o budúcom predaji projektu 33 Central s americkou bankovou skupinou Wells Fargo, je však zodpovedná za jeho stavebné dokončenie.

Svoj dlhodobý záujem o londýnsky realitný trh potvrdila Skupina 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 Cooper & Southwark 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.

V máji 2017 uskutočnila Skupina HB Reavis svoju poslednú a zatiaľ najväčšiu akvizíciu v Londýne aj vo svojej histórii, keď v bezprostrednej blízkosti železničnej stanice Waterloo v londýnskej časti South Bank kúpila kancelársku budovu Elizabeth House (známu aj pod menom One Waterloo). Na mieste pôvodnej budovy Elizabeth House zo 60-tych rokov sa do roku 2022 plánuje výstavba moderného, prevažne kancelárskeho projektu, ktorý bude mať na pomery Londýna unikátnu dopravnú dostupnosť. Lokalitu a dopravnú dostupnosť projektu zdôrazňuje fakt, že stanica Waterloo je najfrekventovanejšou železničnou stanicou vo Veľkej Británii a ročne ňou prejde takmer 100 miliónov ľudí.

Okrem vyššie spomenutých projektov, Skupina HB Reavis aktívne monitoruje a posudzuje akvizičné príležitosti na všetkých relevantných trhoch, kde má otvorené kancelárie alebo ktoré sú pre Skupinu HB Reavis z hľadiska budúceho rastu perspektívne s cieľom zvýšiť podiel svojich developerských aktivít.

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. Začiatkom roka 2017 Skupina HB Reavis informovala verejnosť o svojom zámere získať na vybraných slovenských a českých kancelárskych projektoch certifikáciu WELL od inštitútu IWBI™ (International WELL Building Institute™). Certifikácia WELL je prvým stavebným štandardom zameraným na zlepšenie zdravia ľudí a ich celkovej pohody prostredníctvom inovatívneho prístupu pri projektovaní, výstavbe a prevádzkovaní komerčných budov. Zavedením certifikácie WELL

pokračuje Skupina HB Reavis vo svojom záväzku udržateľného developmentu a starostlivosti o celkové zdravie a dobrú pohodu ľudí pracujúcich v jej budovách.

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. V máji 2017 oznámila Nadácia HB Reavis svoj zámer podieľať sa na revitalizácii Námestia slobody v Bratislave.

3.4 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 časti 2.4(b) tohto 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.

3.5 Informácie o trende

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa overenej audítorom nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhládok.

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

3.6 Prognózy a odhady zisku

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

3.7 Riadiace a dozorné orgány

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

Daan den Boer

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér A od 1. decembra 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Daan den Boer získal vysokoškolský titul v oblasti práva na Utrecht University v Holandskom kráľovstve. V súčasnosti pracuje na pozícii Senior Director Private Equity & Real Estate v spoločnosti TMF Luxembourg S.A.

Sami Hajjem

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér A od 1. decembra 2016
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Sami Hajjem získal titul Master v oblasti podnikovej správy a medzinárodného účtovníctva na Fulda's University of Applied Sciences v Nemecku. Pred nástupom do Skupiny HB Reavis pôsobil na účtovných pozíciách v jednej zo spoločností Veľkej štvorky a tiež ako správca účtovníctva pre real estate klientov v rámci spoločnosti Intertrust Luxembourg. Sami Hajjem pôsobí v luxemburskej kancelárii Skupiny HB Reavis ako hlavný účtovník.

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

Michaël Watrin

Funkcia s dňom vzniku:	Manažér A od 11. apríla 2014
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Michaël Watrin získal vysokoškolské vzdelanie v oblasti riadenia spoločností. V súčasnosti pôsobí na pozícii Team Leader v spoločnosti TMF Luxembourg S.A. na oddelení Client Administration Department. Do roku 2006 pôsobil ako asistent manažér v spoločnosti Fastnet Luxembourg – CACEIS.

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.

3.8 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.

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

(a) Historické finančné údaje

Za roky končiace 31. decembra 2016 a 31. decembra 2015 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. 2 a 3 tohto Prospektu.

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

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

Konsolidovaná súvaha

<i>(v miliónoch EUR)</i>	Za rok končiaci		
	31.12.2016 (auditované)	31.12.2015 (auditované)	31.12.2014 (auditované)
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností - používané alebo voľné	565,1	570,3	725,0
Investície do nehnuteľností - rozostavané	639,5	853,4	634,3
Investície do spoločných podnikoch	46,5	48,4	14,8
Dlhodobý hmotný majetok	9,0	11,3	29,6
Dlhodobý nehmotný majetok	0,2	0,4	1,3
Pohľadávky a úvery	12,3	13,5	16,7
Odložená daňová pohľadávka	4,4	6,9	12,7
Ostatné dlhodobé aktíva	11,1	5,1	2,0
Dlhodobé aktíva spolu	1 288,1	1 509,3	1 436,4
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	221,8	430,9	171,1
Zásoby	0,4	0,4	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	67,5	48,4	41,3
Splatné pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky	221,3	-	-
Ostatný majetok	5,2	2,5	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	308,0	97,8	151,0
	602,4	149,1	198,6
Obežné aktíva spolu	824,2	580,0	369,7
AKTÍVA SPOLU	2 112,3	2 089,3	1 806,1
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akcia)	-	-	-
Emisné ážio	532,6	581,3	637,9
Nerozdelený zisk minulých období	628,5	521,0	284,7
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	3,8	3,8	-
Rezerva kurzových rozdielov	(28,7)	(6,4)	(7,8)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti	1 136,2	1 099,7	914,8
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	0,5	0,6	18,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	1 136,7	1 100,3	933,4
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	564,9	486,0	499,7
Odložený daňový záväzok	69,9	88,5	44,2
Ostatné záväzky	4,8	11,8	12,9
Dlhodobé záväzky spolu	639,6	586,3	556,8
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	113,8	254,3	153,4
Úvery a pôžičky	91,3	57,2	44,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	115,9	70,3	99,5
Výnosy budúcich období	8,8	12,2	9,7
Splatná daň z príjmov	6,2	8,7	8,9
	222,2	148,4	162,5
Krátkodobé záväzky spolu	336,0	402,7	315,9
ZÁVÄZKY SPOLU	975,6	989,0	872,7
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 112,3	2 089,3	1 806,1

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku

<i>(v miliónoch EUR)</i>	Za rok končiaci		
	31.12.2016 (auditované)	31.12.2015 (auditované)	31.12.2014 (auditované)
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	69,6	67,5	72,1
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(23,5)	(22,9)	(25,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	46,1	44,6	46,6
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	174,5	263,2	108,6
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	(0,3)	12,4	0,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností	16,9	13,6	5,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	-	1,1	-
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	13,4	13,7
Ostatné prevádzkové výnosy	6,4	4,0	4,7
Výnosy zo stavebných zákaziek	114,9	37,2	7,0
Stavebné služby	(73,0)	(31,8)	(6,8)
Zamestnanecké požitky	(17,3)	(24,5)	(18,9)
Náklady na pohonné hmoty	(0,3)	(2,4)	(2,7)
Odpisy a amortizácia	(1,5)	(3,4)	(3,8)
Ostatné prevádzkové náklady	(31,1)	(24,9)	(22,3)
Prevádzkový zisk	235,3	302,5	132,6
Výnosové úroky	0,6	1,2	1,1
Nákladové úroky	(31,2)	(23,6)	(20,7)
Kurzový zisk (strata), netto	(41,2)	5,0	(7,8)
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	-	5,3	-
Zisky znížené o straty z finančných derivátov	(18,0)	-	-
Ostatné finančné výnosy	-	2,2	0,5
Ostatné finančné náklady	(5,6)	(5,1)	(5,5)
Finančné náklady, netto	(95,4)	(15,0)	(32,4)
Zisk pred zdanením	139,9	287,5	100,2
Splatná daň z príjmov - výnos / (náklad)	0,9	(0,1)	2,1
Odložená daň z príjmov - výnos / (náklad)	(33,3)	(48,0)	(14,1)
Daň z príjmov - výnos / (náklad)	(32,4)	(48,1)	(12,0)
Čistý zisk za účtovné obdobie	107,5	239,4	88,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej zvierky	(36,2)	1,4	0,9
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo po splatení kapitálu dcérskej spoločnosti	13,9	-	-
<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	-
Ostatný súhrnný zisk spolu	(22,3)	5,2	0,9
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	85,2	244,6	89,1
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti	107,5	239,4	87,9
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	-	0,3

Zisk za účtovné obdobie	107,5	239,4	88,2
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti	85,2	244,6	88,8
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	-	0,3
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	85,2	244,6	89,1

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

<i>(v miliónoch EUR)</i>	Za rok končiaci		
	31.12.2016 (auditované)	31.12.2015 (auditované)	31.12.2014 (auditované)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením	139,9	287,5	100,2
Úpravy o:			
Odpisy a amortizácia	1,5	4,4	4,9
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	(174,5)	(263,2)	(108,6)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	(16,9)	(13,6)	(5,6)
Zisk z predaja spoločných podnikov	-	(1,1)	-
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov	0,3	(12,4)	-
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie	-	(5,3)	-
Výnosové úroky	(0,6)	(1,2)	(1,1)
Nákladové úroky	31,2	23,6	20,7
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	35,9	(4,9)	7,3
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov	6,5	-	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu	23,3	13,8	17,8
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	(17,5)	(22,9)	(2,3)
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	3,1	15,8	21,1
Zvýšenie/(zníženie) splatných daní	(0,8)	(0,2)	(1,6)
Peňažné toky z prevádzky	8,1	6,5	35,0
Zaplatené úroky	(20,4)	(16,9)	(17,5)
Prijaté úroky	0,6	1,2	1,1
Daň z príjmov (zaplatená)/prijaté refundácie	(0,7)	(0,2)	(0,6)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	(12,4)	(9,4)	18,0
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	(1,4)	(10,5)	(8,0)
Nákup investičného majetku	(75,0)	(40,0)	(56,7)
Zaplatené preddavky a predbežné platby	(1,0)	-	-
Investície do spoločných podnikov	1,0	(21,6)	(12,9)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	(198,6)	(193,9)	(109,7)
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností	302,2	1,1	5,0
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	171,8	63,2	50,5
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 jej majiteľom	-	10,0	-
Prijatý preddavok za predaj dcérskych spoločností	-	-	32,5
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	-	(80,4)	-
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami	-	5,3	-
Viazané peňažné prostriedky	(1,3)	2,4	(2,8)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	197,7	(214,0)	(102,1)

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy z úverov a pôžičiek	348,9	431,9	274,8
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek	(285,5)	(151,9)	(74,1)
Splátky pôžičiek prijatých od spriaznených strán	-	(35,1)	-
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	(49,0)	(59,0)	(13,8)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	14,4	185,9	186,9
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	199,7	(37,5)	102,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	113,5	151,0	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	313,2	113,5	151,0
<i>Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- viazané peňažné prostriedky	3,2	1,9	4,3
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	(8,4)	(17,6)	(4,3)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu obdobia	308,0	97,8	151,0

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	Oceňovacie rozdiely			
<i>(v miliónoch EUR)</i>								
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 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
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 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)	-	-	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 rok končiaci 31. decembra 2016

	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 2015	-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za účtovné obdobie	-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskych spoločností	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné	-	-	(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
Zisk za účtovné obdobie	-	-	107,5	-	-	107,5	-	107,5
Ostatný súhrnný zisk/(strata)	-	-	-	(22,3)	-	(22,3)	-	(22,3)
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	107,5	(22,3)	-	85,2	-	85,2
Rozdelenie vlastníkom	-	(48,7)	-	-	-	(48,7)	-	(48,7)
Iné	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Stav k 31. decembru 2016	-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5	1 136,7

(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. 10: Prehľad jednotlivých zdrojov externého financovania Skupiny HB Reavis k 31. decembru 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	170,6	24,9%	68,4	5,7
Investičné úvery	163,2	23,9%	20,1	3,9
Úvery HB Reavis CE REIF	113,1	16,5%	0,0	4,2
Financovanie na skupinovej úrovni	39,9	5,8%	0,0	0,7
Vydané dlhopisy	197,5	28,9%	0,0	3,3
SPOLU	684,4	100,0%	88,5	4,1

**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. Uvedená tabuľka neobsahuje záväzky Skupiny HB Reavis z externého financovania projektov, ktoré Skupina HB Reavis vlastní formou joint ventures (projekty West Station I a H-Business Center), keďže tieto záväzky sa v súlade s metodikou IFRS vykazujú v rámci vlastného imania.*

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 31. decembru 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 (prenájom priestorov, zakontrahovanie výnosov z prenájmu a tým následná 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)).

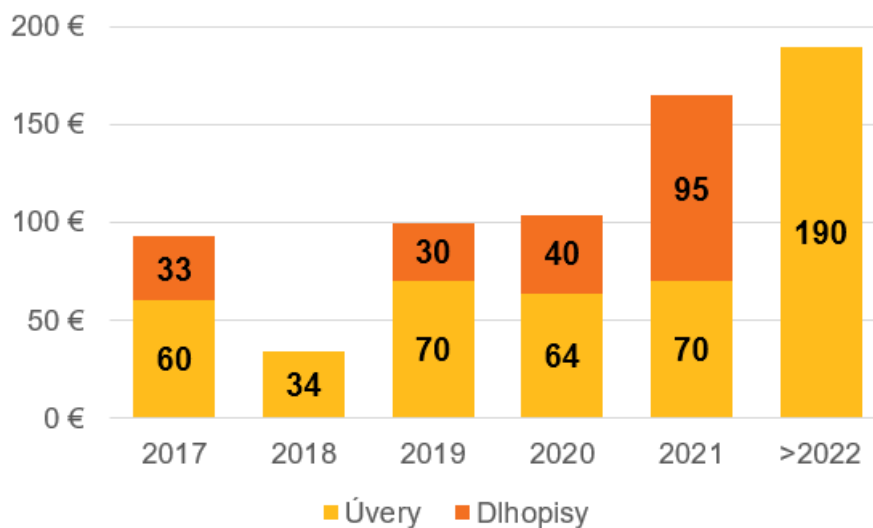
Investičné úvery sa pohybujú na úrovni 65 % – 75 % celkovej trhovej hodnoty projektu a v súlade s trhovou praxou majú zvyčajne kratšiu splatnosť (okolo 5 rokov) v porovnaní s ekonomickou životnosťou financovaných nehnuteľností, keďže viac odrážajú obvyklú dobu platnosti nájomných zmlúv. Investičné úvery 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 31. decembru 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 zo Skupiny HB Reavis, resp. len so striktno 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 daného 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 neprojektových bankových úverov a k 31. decembru 2016 predstavovalo približne tretinu z celkového objemu financovania Skupiny HB Reavis. Takýto dlh je štandardne 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. 11: Prehľad zostatkovej doby do splatnosti jednotlivých zdrojov externého financovania Skupiny HB Reavis k 31. decembru 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. Uvedený graf neobsahuje záväzky Skupiny HB Reavis z externého financovania projektov, ktoré Skupina HB Reavis vlastní formou joint ventures (projekty West Station I a H-Business Center), keďže tieto záväzky sa v súlade s metodikou IFRS vykazujú v rámci vlastného imania.*

Zdroj: Interné údaje Skupiny HB Reavis k 31. decembra 2016.

Čisté zadĺženie Skupiny HB Reavis počítané ako pomer úročených záväzkov znížených o hotovosť k celkovej bilančnej sume predstavovalo k 31. decembru 2016, teda ku dňu, ku ktorému sa zostavovala posledná konsolidovaná auditovaná závierka Skupiny HB Reavis, hodnotu 17,4 %.

(c) Súdne, správne a arbitrážne konania

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

(d) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa

V máji 2017 Skupina HB Reavis úspešne dokončila akvizíciu svojho štvrtého a zatiaľ najväčšieho projektu v Londýne aj vo svojej histórii - kancelárskej budovy Elizabeth House (známej aj ako One Waterloo) v londýnskej štvrti South Bank. Okrem tejto udalosti v období od zostavenia poslednej

konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa zostavenej za rok končiaci 31. decembra 2016 nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny HB Reavis.

3.10 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).

Skupina HB Reavis uzatvorila v apríli 2017 akvizičnú zmluvu na kúpu projektu One Waterloo v Londýne, ktorú možno vzhľadom na výšku transakcie považovať za významnú. Akvizičná cena transakcie prevyšuje 10 % bilančnej sumy Ručiteľa určenej na základe konsolidovanej súvahy Ručiteľa zostavenej k 31. decembru 2016.

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.

3.11 Opis Ručiteľského vyhlásenia

Kópia podpísaného Ručiteľského vyhlásenia je uvedená ako Príloha č. 4 tohto Prospektu.

Ručiteľ sa na základe Ručiteľského vyhlásenia 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 20 (dvadsať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

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

- (a) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzkov 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 67 500 000 EUR (slovom šesťdesiatšesť miliónov päťstotisíc eur).

Závazky 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 s Prospektom a Podmienkami a bude Prospekt a Podmienky dodržiavať a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov.

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

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

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti 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 Ručiteľského vyhlásenia,
- (c) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie Ručiteľského vyhlásenia, a

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

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

Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

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

Pokiaľ niektoré ustanovenie Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Prospektu, na ktorú sa v ďalšom texte odkazuje aj ako na **Podmienky**, obsahuje popis a podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**). Emitentom Dlhopisov je spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika, IČO: 50 815 873, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 118699/B (ďalej len **Emitent**).

Tento článok 4 v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

4.1 Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

Dlhopisy sú vydávané Emitentom v súlade so Zákonom 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**).

Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 3. augusta 2017 a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 3. augusta 2017.

4.2 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 v zmysle bodu 4.9 Podmienok zabezpečené Ručením (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zabezpečením Nehnutelnosťami a/alebo Zabezpečením pohľadávkami z účtu (ako sú tieto pojmy definované nižšie) so súvisiacou zábezpekou (krytím) Hotovosťou.

Názov Dlhopisu je HB REAVIS 2027. ISIN Dlhopisov je SK4120013244.

Celková menovitá hodnota Emisie je 45 000 000 EUR (slovom štyridsaťpäť miliónov eur) (ďalej len **Celkový objem Emisie**).

Emisný kurz Dlhopisov predstavuje 100,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**).

Dátum vydania Emisie bol stanovený na 14. septembra 2017 (ďalej len **Dátum Emisie**). Dátum Emisie je deň začiatku vydávania Dlhopisov a deň skončenia lehoty pre upisovanie v zmysle Zákona o dlhopisoch, pričom po tomto dni nebudú upisované a vydávané žiadne ďalšie Dlhopisy.

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta (ako je tento pojem definovaný nižšie) 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 Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

4.3 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 100 000 EUR (slovom stotisíc eur) (ďalej len **Menovitá hodnota**).

4.4 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 s 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 zo Zabezpečenia (ako je tento pojem definovaný nižšie).

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

S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

4.5 Majitelia Dlhopisov a spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov (Agent pre zabezpečenie)

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 (ako je tento pojem definovaný nižšie) budú pokladať každého Majiteľa Dlhopisov za ich oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s Podmienkami.

V súlade s ustanovením § 5d Zákona o dlhopisoch bola za spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov určená Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 601/B (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie** a/alebo **Slovenská sporiteľňa**), ktorá je zároveň v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa s každým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov a osobou poverenou činnosťou agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom.

Agent pre zabezpečenie je, spôsobom a v rozsahu výslovne vymedzenom v týchto Podmienkach alebo v rozhodnutí Schôdze, spoločným zástupcom Majiteľov Dlhopisov pre:

- (i) zabezpečenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Zabezpečenia záložným právom (ako je tento pojem definovaný nižšie) ako aj pre krytie týchto pohľadávok Hotovosťou, v každom prípade v zmysle bodu 4.9 Podmienok;
- (ii) výkon práv spojených so Zabezpečením záložným právom (ako je tento pojem definovaný nižšie); a
- (iii) inkaso platieb v prospech Majiteľov Dlhopisov v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom.

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Agentu pre zabezpečenie, ako spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Vo vzťahu k iným záležitostiam uvedeným v § 5d ods. 2 Zákona o dlhopisoch nie je ustanovený žiadny spoločný zástupca.

V rozsahu, v ktorom uplatňuje Agent pre zabezpečenie práva Majiteľov Dlhopisov spojené s Dlhopismi, nemôžu Majitelia Dlhopisov uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov Dlhopisov.

4.6 Prevoditeľnosť Dlhopisov

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

4.7 Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov

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

4.8 Vyhlásenia a záväzkov Emitenta

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

4.9 Zabezpečenie Dlhopisov

(a) Všeobecné ustanovenia o Zabezpečení

Záväzky z Dlhopisov, najmä splatenie Dlhopisov a vyplatenie výnosu, budú zabezpečené:

- (i) 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

číslo B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**);

- (ii) záložným právom prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agenta pre zabezpečenie k Nehnutelnostiam (ďalej len **Zabezpečenie Nehnutelnosťami**); a
- (iii) v prípadoch uvedených v týchto Podmienkach zábezpekou vo forme peňažných prostriedkov (ďalej len **Hotovosť**) viazaných na LTV účte vo vlastníctve Ručiteľa, pričom na pohľadávky z LTV účtu bude zriadené záložné právo prvého poradia v prospech Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Zabezpečenie pohľadávkami z účtu**).

Ručenie, Zabezpečenie Nehnutelnosťami, Zabezpečenie pohľadávkami z účtu a krytie Hotovosťou sa spoločne označujú ako **Zabezpečenie**.

Zabezpečenie Nehnutelnosťami a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu sa spoločne označujú ako **Zabezpečenie záložným právom**.

(b) **Ručenie**

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo vystavené Ručiteľom tak, že nadobudne účinnosť najneskôr ku dňu bezprostredne predchádzajúcemu Dátumu Emisie. Ručiteľské vyhlásenie sa vzťahuje na všetky Dlhopisy. 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 20 (slovom dvadsať) 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. Záväzky 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.

Záväzky 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 67 500 000 EUR (slovom šesťdesiatšesť miliónov päťstotisíc eur).

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

(c) **Zabezpečenie záložným právom**

Emitent sa rozhodol zabezpečiť splatenie Dlhopisov Zabezpečením záložným právom pomocou inštitútu Agenta pre zabezpečenie, ktorý je zaviazaný vyplatiť výťažok z realizácie Zabezpečenia záložným právom Administrátorovi za účelom výplaty tohto výťažku Majiteľom Dlhopisov v rozsahu nespĺneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie záložným právom sa zriaďuje v prospech Agenta pre zabezpečenie.

Každý Majiteľ Dlhopisu vyjadruje akýmkoľvek spôsobom nadobudnutia Dlhopisu (t.j. najmä upísaním, kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisu) svoj súhlas:

- (i) s tým, že Agent pre zabezpečenie je v postavení spoločného a nerozdielneho veriteľa ohľadom peňažných záväzkov z Dlhopisov voči nemu a teda, že Agent pre zabezpečenie má svoje vlastné a nezávislé právo žiadať Emitenta o plnenie peňažných záväzkov z Dlhopisov v čase ich splatnosti;
- (ii) s tým, aby Agent pre zabezpečenie vykonával všetky práva, právomoci a oprávnenia, ktoré mu vyplývajú z týchto Podmienok ako spoločnému zástupcovi Majiteľov Dlhopisov ohľadom Zabezpečenia záložným právom, krytia Hotovosťou, zo Zákona o dlhopisoch, Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie) a to vrátane práv Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k výmene Nehnutelností podľa bodu 4.9(r) nižšie alebo zániku záložného práva vo vzťahu k niektorým Nehnutelnostiam alebo ich časti podľa bodu 4.9(t) nižšie;
- (iii) s uzavretím Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy; a
- (iv) s tým, že na výkon Zabezpečenia záložným právom je oprávnený len Agent pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia Dlhopisov.

(d) Opis Nehnutelností

Nehnutelnosti pozostávajú z:

- (i) pozemku č. 20 o výmere 19 975 m², druh pozemku: ostatné zastavané plochy (*Bi - Inne tereny zabudowane*), ktorý sa nachádza na ulici Burakowska č. 14, 01-066 Varšava, Poľská republika, a ktorý je evidovaný pod číslom WA4M/00227311/5 v registri pozemkov a záložných práv (*Księga wieczysta*) vedenom Obvodným súdom pre Varšavu – časť Mokotów, 10. oddelením registra pozemkov a záložných práv, ku ktorému užívacie právo (*Użytkowanie wieczyste*) drží Záložca do 5. decembra 2089 (ďalej len **Pôvodné Nehnutelnosti**);
- (ii) akejkoľvek inej (1) nehnuteľnosti, (2) stavby, (3) diela, (4) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva alebo (5) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Nehnutelností ktoré sa v čase zriadenia záložného práva vo vzťahu k Pôvodným Nehnutelnostiam alebo Náhradným Nehnutelnostiam nachádzajú (hoci aj čiastočne) na a/alebo pod akýmkoľvek pozemkom, ktorý je súčasťou týchto Nehnutelností a sú vlastníctvom príslušného Záložcu (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Súvisiaci majetok**), pokiaľ v zmysle právneho poriadku jurisdikcie (štátu), kde sa Súvisiaci majetok nachádza je na jeho účinné založenie v prospech Agentu pre zabezpečenie potrebné vykonať akýkoľvek iný osobitný úkon nad rámec úkonov, ktoré budú alebo boli vykonané za účelom zriadenia záložného práva vo vzťahu k Pôvodným Nehnutelnostiam a/alebo Náhradným Nehnutelnostiam;
- (iii) akejkoľvek inej (1) nehnuteľnosti, (2) stavby, (3) diela, (4) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva alebo (5) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Nehnutelností, ktoré príslušný Záložca ako jej vlastníč zriadi, vytvorí a/alebo nadobudne na akomkoľvek svojom pozemku, ktorý je súčasťou Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností (ďalej len **Budúce stavby** alebo akákoľvek z nich **Budúca stavba**) po zriadení záložného práva vo vzťahu k Nehnutelnostiam, pokiaľ v zmysle právneho poriadku jurisdikcie (štátu), kde sa Budúce stavby nachádzajú je na ich účinné založenie v prospech Agentu pre zabezpečenie potrebné vykonať akýkoľvek iný osobitný

úkon nad rámec úkonov, ktoré budú alebo boli vykonané za účelom zriadenia záložného práva vo vzťahu k Pôvodným Nehnutelnostiam a/alebo Náhradným Nehnutelnostiam.

Pôvodné Nehnutelnosti, Súvisiaci majetok, Budúce stavby a Náhradné Nehnutelnosti tvoria spoločne „**Nehnutelnosti**“, pričom platí, že:

- (A) Nehnutelnosťami sú aj akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností, a to aj viacnásobne;
- (B) Náhradné Nehnutelnosti sa stávajú súčasťou definície pojmu „**Nehnutelnosti**“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle právneho poriadku jurisdikcie (štátu), kde sa nachádzajú;
- (C) Nehnutelnosťami nie sú akékoľvek stavby, diela, súčasti a/alebo príslušenstvo, o ktorých sa Emitent a/alebo Záložca s Agentom pre zabezpečenie v Záložnej zmluve dohodne, že nebudú predmetom Zabezpečenia, pokiaľ (i) je takúto dohodu možné právne účinne urobiť v zmysle právneho poriadku jurisdikcie (štátu), kde sa tieto Nehnutelnosti nachádzajú a (ii) z posledného dostupného Ocenenia je možné určiť hodnotu Nehnutelností bez stavieb, diel, súčastí a/alebo príslušenstva, o ktorých sa Emitent a/alebo Záložca s Agentom pre zabezpečenie majú dohodnúť, že nebudú predmetom Zabezpečenia; a
- (D) Súvisiaci majetok a/alebo Budúce stavby sa stávajú súčasťou definície pojmu „**Nehnutelnosti**“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle právneho poriadku jurisdikcie (štátu), kde sa nachádzajú.

(e) **Zaťaženie a ocenenie Nehnutelností**

Pôvodné Nehnutelnosti sú vo vlastníctve spoločnosti POLCOM INVESTMENT XVIII SP. Z O. O., so sídlom ul. Postępu 14, 02-676 Varšava, Poľská republika, REGON číslo 146967453, NIP číslo 5213659547, ktorá je zapísaná v registri podnikateľov Národného súdneho registra (*Krajowy Rejestr Sądowy*) vedenom Obvodným súdom pre hlavné mesto Varšavu vo Varšave, XIII. Obchodnou divíziou Národného súdneho registra pod vložkou č. 0000485196 (ďalej len **Záložca**) a ku dňu vyhotovenia týchto Podmienok nie sú zaťažené žiadnym záložným právom, vecným bremenom, predmetom vkladu do základného imania akejkoľvek právnickej osoby, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

Na Nehnutelnostiach však môžu existovať alebo môžu vzniknúť bremená, nájmy, užívacie práva, práva vstupu alebo obdobné práva, ktoré obvykle vznikajú zo zákona alebo sú obvykle poskytované vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (ako napríklad právo na uloženie a/alebo údržbu inžinierskych sietí), vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príľahlých komunikácií alebo iným osobám, či už budú zriadené ako práva *in personam* alebo ako práva *in rem*, v každom prípade pokiaľ neobmedzujú prevoditeľnosť Nehnutelností pri výkone záložného práva (ďalej spoločne len **Povolené ťarchy**). Na základe ocenenia vypracovaného spoločnosťou Knight Frank Sp. z o.o., ul Mokotowska 49, 00-542 Varšava, Poľská republika (ďalej len **Knight Frank**) zo dňa 30. júna 2017 (ďalej len **Ocenenie**, pričom tento pojem zahŕňa aj každé ďalšie ocenenie podľa 4.9(r)(vi) alebo 4.11(a)) bola stanovená trhová hodnota Pôvodných Nehnutelností vo výške 49 210 000 EUR (slovom štyridsaťdeväť miliónov dvestodesaťtisíc eur).

(f) **Krytie Hotovosťou**

Emitent, Ručiteľ alebo iná osoba zo Skupiny Ručiteľa sú oprávnení v súlade s týmito Podmienkami kedykoľvek (1) doplniť Zabezpečenie alebo (2) nahradiť Zabezpečenie Nehnutelnosťami alebo jeho

časť zložením Hotovosti na tento účel určený viazaný bankový účet Ručiteľa vedený Agentom pre zabezpečenie (ďalej len **LTV účet**). Emitent a/alebo Ručiteľ sa zaväzujú zabezpečiť, že Ručiteľ bude mať k Hotovosti zloženej na LTV účte platný právny titul, a že žiadna osoba (s výnimkou Agentu pre zabezpečenie) si vo vzťahu k Hotovosti nebude uplatňovať akékoľvek práva, najmä z titulu bezdôvodného obohatenia a/alebo porušenia záväzku.

Disponovanie s akoukoľvek Hotovosťou zloženou na LTV účet bude viazané v zmysle týchto Podmienok, pričom Ručiteľ (i) nie je oprávnený LTV účet zrušiť a obmedziť nakladanie s Hotovosťou na LTV účte inak ako je ustanovené v týchto Podmienkach a (ii) je oprávnený požadovať uvoľnenie a/alebo prevod Hotovosti a/alebo jej časti z LTV účtu výlučne len v prípadoch upravených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Zároveň platí, že Agent pre zabezpečenie nie je oprávnený LTV účet zrušiť s výnimkou prípadov uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie.

Ďalšie podrobnosti o zriadení LTV účtu a oprávnení Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k LTV účtu upravuje Zmluva s agentom pre zabezpečenie uzavretá medzi Emitentom, Ručiteľom, Záložcom (Záložcami) a Agentom pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**). Rovnopis Zmluvy s agentom pre zabezpečenie je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

(g) Agent pre zabezpečenie

Popri činnosti spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle bodu 4.5 bola činnosťou Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom poverená Slovenská sporiteľňa. Slovenská sporiteľňa informovala Emitenta, že sa rozhodla upísať a až do doby konečnej splatnosti Dlhopisov držať najmenej jeden Dlhopis.

Bez toho, aby sa takýto úkon považoval za vzdanie sa funkcie Agentu pre zabezpečenie v zmysle bodu 4.9(u)(i), Agent pre zabezpečenie je oprávnený po odsúhlasení Emitentom, pričom tento súhlas Emitenta nemôže byť bezdôvodne odopretý, poveriť tretiu osobu vykonaním úkonov súvisiacich s jeho postavením (i) spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle bodu 4.5 a/alebo (ii) spoločného a nerozdielného veriteľa s každým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov (ďalej len **Pomocný zástupca**). Pre vylúčenie pochybností, poverenie Agentom pre zabezpečenie podľa prechádzajúcej vety sa môže týkať akýchkoľvek úkonov súvisiacich so Zabezpečením Nehnutelnosťami v zmysle týchto Podmienok, vrátane zriadenia a/alebo výkonu akéhokoľvek Zabezpečenia Nehnutelnosťami, pokiaľ je takéto poverenie prípustné podľa právneho poriadku jurisdikcie (štátu), v ktorom je Zabezpečenie Nehnutelnosťami zriadené a nebudú tým ohrozená platnosť a účinnosť už zriadeného Zabezpečenia Nehnutelnosťami. Poverenie Pomocného zástupcu nemá vplyv na zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie za splnenie jeho povinností podľa týchto Podmienok, Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a prípadne Záložných zmlúv.

Vzťah medzi Emitentom, každým Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s prípadným výkonom Zabezpečenia záložným právom v prospech Majiteľov Dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Zabezpečeniu záložným právom je upravený Zmluvou s agentom pre zabezpečenie.

(h) Konflikt záujmov Agentu pre zabezpečenie

Na Agentu pre zabezpečenie, ktorý je Vedúcim manažérom (ako je tento pojem definovaný nižšie), sa vzťahujú skutočnosti, ktoré by mohli mať význam pre posúdenie jeho konfliktu záujmov so záujmami Majiteľov Dlhopisov alebo pre možnosť vzniku takého konfliktu, uvedené v bode 5.2 Prospektu. Agent pre zabezpečenie je povinný prijať opatrenia na prechádzanie konfliktu záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Každý Majiteľ Dlhopisu potvrdzuje akýmkoľvek spôsobom

nadobudnutia Dlhopisu (t.j. najmä upísaním, kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisu), že sa s týmito skutočnosťami oboznámil a nemá voči nim výhrady.

Ak sa v priebehu životnosti Dlhopisov vyskytnú iné a/alebo nové skutočnosti, ktoré by mohli mať význam pre posúdenie konfliktu záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov alebo pre možnosť vzniku takého konfliktu, Agent pre zabezpečenie s takýmito skutočnosťami bezodkladne oboznámi Majiteľov Dlhopisov spôsobom podľa bodu 4.21. V prípade výskytu skutočností, ktoré sú podľa uváženia Agentu pre zabezpečenie podstatného významu, je Agent pre zabezpečenie oprávnený požiadať o zvolanie Schôdze na rozhodnutie o určení postupu pri takomto konflikte; vyššie uvedené nebráni Agentovi pre zabezpečenie vzdať sa funkcie v zmysle bodu 4.9(u)(i).

(i) **Zriadenie Zabezpečenia záložným právom**

Za účelom zriadenia záložného práva k Pôvodným Nehnutelnostiam (pre vylúčenie pochybností vrátane Súvisiaceho majetku) s výnimkou Budúcich stavieb a/alebo Náhradných Nehnutelností, ktoré bude v poradí rozhodujúcom na uspokojenie registrované ako prvé alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, Emitent zabezpečil, že Záložca uzavrel s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (záložné zmluvy) resp. iné dokumenty s podobným účinkom požadované právnymi predpismi Poľskej republiky, v ktorej sa Pôvodné Nehnutelnosti nachádzajú (ďalej spolu len **Záložná zmluva na Nehnutelnosti**). Emitent tiež zabezpečil, že Záložca pred Dátumom Emisie podal návrh na zápis záložného práva podľa Záložnej zmluvy na Nehnutelnosti do príslušnej evidencie podľa poľského práva a vykonal všetky kroky nevyhnutné pre riadny vznik záložného práva k Pôvodným Nehnutelnostiam (pre vylúčenie pochybností vrátane Súvisiaceho majetku) podľa poľského práva tak, aby záložné právo vzniklo a bolo účinné voči tretím osobám najneskôr 90 dní po Dátume emisie.

Za účelom zriadenia záložného práva ku každej Budúcej stavbe, ktoré bude v poradí rozhodujúcom na uspokojenie registrované ako prvé alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, Emitent zabezpečí, že každý Záložca v úzkej súčinnosti s Emitentom a Agentom pre zabezpečenie, uzavrie s Agentom pre zabezpečenie na jeho výzvu záložnú zmluvu (pričom každá sa bude po jej uzavretí považovať za Záložnú zmluvu v zmysle týchto Podmienok), a že záložné právo k Budúcej stavbe bude účinne zriadené bezodkladne v čase, keď v zmysle príslušných právnych predpisov jurisdikcie (štátu), kde sa Budúca stavba bude nachádzať, bude možné v prospech Agentu pre zabezpečenie účinne zriadiť toto záložné právo. Vyššie uvedené nevyklučuje, aby sa záložné právo k Budúcej stavbe zriaďovalo už na základe Záložnej zmluvy k existujúcej Nehnutelnosti.

Podrobnosti ohľadom zriadenia záložného práva k Náhradným Nehnutelnostiam upravuje bod 4.9(r).

Ak je to nevyhnutne potrebné alebo žiaduce pre účinné zriadenie Zabezpečenia Nehnutelnosťami a výkon práv vyplývajúcich zo Zabezpečenia zo strany Agentu pre zabezpečenie alebo Pomocného zástupcu podľa právneho poriadku niektorej jurisdikcie (štátu), v ktorej sa nachádzajú Nehnutelnosti (alebo ich časť), Agent pre zabezpečenie, Emitent, príslušný Záložca a prípadne Pomocný zástupca môžu na náklady príslušného Záložcu alebo Emitenta uzavrieť aj osobitnú zmluvu alebo iný dokument (napr. *trust deed* podľa anglického práva) (ďalej len **Pomocný zabezpečovací dokument**), ktorý upraví postavenie Agentu pre zabezpečenie alebo Pomocného zástupcu vo vzťahu k Zabezpečeniu Nehnutelnosťami v danej jurisdikcii (štáte). Ustanovenia Pomocného zabezpečovacieho dokumentu nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov ujmu a musia byť v súlade s ustanoveniami týchto Podmienok, Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a prípadne už uzavretých Záložných zmlúv vo vzťahu k dotknutým Nehnutelnostiam. Rovnopis Pomocného zabezpečovacieho dokumentu bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Za účelom zriadenia záložného práva k pohľadávkam Ručiteľa z LTV účtu, ktoré bude v poradí rozhodujúcom na uspokojenie registrované ako prvé, Ručiteľ uzavrie s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (záložné zmluvy) na pohľadávky z LTV účtu (ďalej len **Záložná zmluva na pohľadávky z účtu**, pričom Záložná zmluva na Nehnutelnosti a Záložná zmluva na pohľadávky z účtu ďalej spoločne aj ako **Záložná zmluva**), podľa ktorej budú v prospech Agentu pre zabezpečenie založené všetky súčasné ako aj budúce peňažné pohľadávky a práva Ručiteľa na prijatie peňažného plnenia (či už skutočné alebo závislé na inej udalosti, podmienené alebo nepodmienené), spolu s príslušenstvom a plodmi (vrátane po ich oddelení), ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v budúcnosti na základe alebo v súvislosti so zmluvou, na základe ktorej Agent pre zabezpečenie vedie Ručiteľovi LTV účet, vrátane porušenia záväzku z nej vyplývajúceho, a vykoná všetky kroky nevyhnutné pre riadny vznik záložného práva k pohľadávkam z LTV účtu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky tak, aby bolo príslušné záložné právo účinne zriadené najneskôr jeden Pracovný deň pred Dátumom Emisie.

Zabezpečené pohľadávky sú vymedzené v každej Záložnej zmluve a okrem iného zahŕňajú všetky súčasné a budúce podmienené a nepodmienené pohľadávky Agentu pre zabezpečenie ako veriteľa a zároveň spoločného a nerozdielneho veriteľa a/alebo spoločného zástupcu s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta a príslušného Záložcu, ktoré vznikli alebo môžu kedykoľvek vzniknúť na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi voči Majiteľovi Dlhopisov, týmito Podmienkami, Zmluvou s agentom pre zabezpečenie a príslušnou Záložnou zmluvou (ďalej spoločne aj „**Zabezpečené dokumenty**“), vrátane nasledovných pohľadávok (ďalej spoločne len **Zabezpečené pohľadávky**):

- (i) pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty Dlhopisov až do celkovej výšky 45 000 000 EUR (slovom štyridsaťpäť miliónov eur) a úrokových výnosov z Dlhopisov;
- (ii) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu (A) úrokov z omeškania, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (B) zmluvných pokút a iných sankčných platieb, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (C) nákladov spojených s výkonom práv zo Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi alebo na základe právnych predpisov, a to najmä nákladov rozhodcovského alebo súdneho konania, vrátane nákladov spojených s výkonom rozhodnutí vydaných v uvedených konaniach a (D) nákladov spojených s výkonom záložného práva zriadeného podľa príslušnej Záložnej zmluvy; a
- (iii) (A) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (B) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (C) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku porušenia záväzkov Emitenta a/alebo príslušného Záložcu zo Zabezpečených dokumentov, (D) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť z dôvodu odstúpenia od Zabezpečených dokumentov alebo ich vypovedania, alebo z titulu bezdôvodného obohatenia, náhrady škody alebo iných obdobných platieb splatných na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom a (E) na úhradu akýchkoľvek iných súm splatných v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi.

Ak v zmysle príslušných právnych predpisov jurisdikcie (štátu), kde sa nachádzajú Nehnutelnosti, ktoré majú byť predmetom Záložnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety, je vyžadované, aby táto Záložná zmluva bola Agentom pre zabezpečenie uzatvorená (ohľadom Zabezpečených pohľadávok) len v jeho postavení ako (i) spoločného a nerozdielneho veriteľa s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov alebo len (ii) spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle bodu 4.5,

Agent pre zabezpečenie podľa svojho uváženia v Záložnej zmluve zvolí príslušný spôsob. Rovnopis každej uzavretej Záložnej zmluvy je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

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

Podrobnosti ohľadom úhrady nákladov spojených s uzatvorením príslušnej Záložnej zmluvy a účinným zriadením príslušného Zabezpečenia záložným právom sú uvedené v Zmluve s agentom pre zabezpečenie, avšak pre vylúčenie pochybností, tieto náklady neznášajú Majitelia Dlhopisov.

(j) Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie

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

(k) Začatie výkonu Zabezpečenia záložným právom

Ak:

- (i) nastane akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov a následne Schôdza rozhodne o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo vymáhaní záväzkov Emitenta po splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a o výkone Zabezpečenia záložným právom v súlade s Podmienkami; a
- (ii) aspoň jeden Majiteľ Dlhopisov si uplatnil nároky z Ručenia v súlade s podmienkami Ručiteľského vyhlásenia u Ručiteľa a Ručiteľ požadovanú čiastku celkom alebo z časti bezdôvodne neuhradil čo aj len jednému Majiteľovi Dlhopisov,

potom Agent pre zabezpečenie vykoná Zabezpečenie záložným právom (t.j. realizuje výkon záložného práva) v súlade so zásadami uvedenými v bode (l) a (m) nižšie, spôsobom a za podmienok stanovených v Záložnej zmluve a tiež v súlade s príslušným právnym poriadkom, ktorým sa Zabezpečenie Nehnutelnosťami riadi.

(l) Spôsob a zásady výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami

Do tej miery, v akej budú tieto spôsoby výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami prípustné v zmysle právneho poriadku Relevantného štátu, v ktorom sa budú Nehnutelnosti nachádzať, bude môcť Agent pre zabezpečenie Zabezpečenie Nehnutelnosťami vykonať najmä prostredníctvom (i) ich priameho predaja, (ii) verejnej obchodnej súťaže alebo obdobného procesu alebo (iii) iným vhodným spôsobom možným v zmysle právneho poriadku príslušného Relevantného štátu.

Agent pre zabezpečenie sa pri výkone Zabezpečenia Nehnutelnosťami v každom prípade bude riadiť nasledovnými zásadami a to v najvyššej možnej miere dovolenej podľa právneho poriadku, ktorým sa Zabezpečenie Nehnutelnosťami riadi:

- (i) Agent pre zabezpečenie vynaloží všetko rozumne požadovateľné úsilie, aby sa Nehnutelnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnutelnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnutelností.
- (ii) Agent pre zabezpečenie bude postupovať vždy bez zbytočného odkladu a účelne tak, aby maximalizoval výťažok z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty Nehnutelností alebo dosiahnutého výťažku alebo neprímeranému oneskoreniu rozdelenia výťažku Majiteľom Dlhopisov.
- (iii) Agent pre zabezpečenie je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplatenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (iv) V prípade priameho predaja Nehnutelností môže Agent pre zabezpečenie Nehnutelnosti predat' akejkolvek tretej osobe, ktorú si Agent pre zabezpečenie vyberie podľa vlastného uváženia za predpokladu, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 80 % hodnoty Nehnutelností podľa ich posledného dostupného Ocenenia.
- (v) Záložný veriteľ má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.
- (vi) V prípade verejnej súťaže alebo obdobného procesu podľa príslušného právneho poriadku:
 - (A) za dostatočnú lehotu na predkladanie ponúk sa bude považovať aspoň jeden mesiac od vyhlásenia procesu prostriedkami zverejnenia, ktoré sú spôsobilé zabezpečiť oboznámenie so začatím procesu a jeho podmienkami dostatočnému počtu relevantných záujemcov. Pre vylúčenie pochybností, za minimálne požiadavky na zverejnenie podmienok verejnej súťaže sa bude považovať zverejnenie podmienok verejnej súťaže (I) v minimálne dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Relevantného štátu, v ktorom sa Nehnutelnosti nachádzajú a zároveň (II) v minimálne dvoch renomovaných realitných kanceláriách, ktorými budú realitné kancelárie pôsobiace v Relevantnom štáte, na území ktorého sa Nehnutelnosti nachádzajú a zároveň, pokiaľ tieto skupiny na realitnom trhu v Relevantnom štáte pôsobia, pôjde o realitné kancelárie zo skupiny Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Cushman&Wakefield alebo Colliers;
 - (B) minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 80 % hodnoty Nehnutelností podľa ich posledného dostupného Ocenenia;
 - (C) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na Nehnutelnosti s vybraným účastníkom verejnej súťaže alebo podobného procesu v stanovenom čase, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces za rovnakých podmienok zopakovať; a

- (D) Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti v procese.
- (vii) Agent pre zabezpečenie je v každom prípade povinný (A) Nehnutelnosti nepredať alebo neakceptovať výťažok z predaja Nehnutelností (pokiaľ proces predaja nevedie sám Agent pre zabezpečenie), ak kúpna cena Nehnutelností nedosiahne aspoň 80 % ich hodnoty podľa posledného dostupného Ocenenia týchto Nehnutelností a (B) predat' Nehnutelnosti nachádzajúce sa v jednom Relevantnom štáte a projektovo súvisiace vždy len ako jeden celok, pričom ak sa v Relevantnom štáte nachádza viacero založených Nehnutelností, ktoré môžu predstavovať viacero celkov, za jeden celok sa budú považovať Nehnutelnosti, ktoré vzhľadom na lokalitu, kde sa nachádzajú spolu nevyhnutne súvisia vzhľadom na ich geografickú blízkosť, funkčné využitie a stavebno-technickú prepojenosť. To neplatí, ak od začatia výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami (za ktorý sa považuje vykonanie prvého úkonu zo strany Agentu pre zabezpečenia ako záložného veriteľa, ktorý sa podľa daného právneho poriadku považuje za začatie výkonu záložného práva) uplynulo aspoň 150 dní.
- (viii) Agent pre zabezpečenie bude povinný informovať Záložcu alebo Emitenta na ich požiadanie raz za 30 dní o stave výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami a o takých krokoch uskutočnených v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ktoré možno rozumne považovať za podstatné.
- (ix) Agent pre zabezpečenie najneskôr do 30 dní po ukončení predaja Nehnutelností poskytne Záložcovi a Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami a rozdelení výťažku z predaja.

Pre dodržanie princípov uvedených vyššie je Agent pre zabezpečenie povinný vyvinúť všetko rozumne požadovateľné úsilie a vykonať akýkoľvek úkon, ktorý je podľa príslušného právneho poriadku možné pre tento účel vykonať, vrátane podania návrhu alebo pokynu na zastavenie alebo prerušenie výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami príslušnému orgánu vykonávajúcemu Zabezpečenie Nehnutelnosťami, exekútorovi alebo inej oprávnenej osobe.

(m) Spôsob výkonu Zabezpečenia pohľadávkami

Záložné právo k pohľadávkam z LTV účtu môže byť realizované (i) použitím akýchkoľvek peňažných prostriedkov, ktoré Agent pre zabezpečenie získal zo založených pohľadávok z LTV účtu, na úhradu akéhokoľvek splatného a neuhradeného záväzku Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov alebo (ii) akýmkoľvek iným spôsobom dohodnutým v Záložnej zmluve a právne možným v čase začatia výkonu Zabezpečenia pohľadávkami (výkonu záložného práva).

(n) Použitie výťažku z výkonu Zabezpečenia záložným právom

Výťažok z výkonu Zabezpečenia záložným právom Agent pre zabezpečenie po odpočítaní svojich nákladov a prípadných ďalších nákladov na výkon Zabezpečenia záložným právom a v prípade Zabezpečenia Nehnutelnosťami aj odmeny vo výške 0,50 % (slovom pol percenta) z výťažku realizácie Zabezpečenia Nehnutelnosťami bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora za účelom vyplatenia Majiteľom Dlhopisov v súlade s týmito Podmienkami. Výplatoú čiastky podľa predchádzajúcej vety Administrátorovi Agent pre zabezpečenie splní svoju povinnosť voči Majiteľom Dlhopisov vo vzťahu k takto vyplatenéj čiastke a Majitelia Dlhopisov nebudú môcť v súvislosti s takto vyplatenou čiastkou uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie.

V priebehu výkonu svojich povinností bude Agent pre zabezpečenie informovať Majiteľov Dlhopisov o postupe výkonu Zabezpečenia záložným právom a o obsahu každého podstatného

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

Akékoľvek prostriedky, ktoré Agent pre zabezpečenie obdrží v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom, vrátane výťažku zo Zabezpečenia záložným právom (prípadne aj speňazenia v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto bodu Podmienok. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

(o) Zánik Zabezpečenia záložným právom

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov a žiaden takýto peňažný záväzok nemôže vzniknúť ani v budúcnosti (pričom Agent pre zabezpečenie je v tejto súvislosti oprávnený vyžiadať si stanovisko od Administrátora), Agent pre zabezpečenie na základe písomnej žiadosti Emitenta alebo Záložcu vystaví do 10 (slovom desiatich) Pracovných dní vzdanie sa Zabezpečenia záložným právom alebo potvrdenie o zániku Zabezpečenia záložným právom, ktoré bez zbytočného odkladu doručí príslušnému Záložcovi v prípade zániku Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a Emitentovi v prípade zániku Zabezpečenia pohľadávkami z účtu. Agent pre zabezpečenie poskytne Emitentovi a/alebo príslušnému Záložcovi, ktorý bude výmaz Zabezpečenia záložným právom zabezpečovať, všetku potrebnú súčinnosť k výmazu Zabezpečenia záložným právom z príslušného registra.

(p) Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie

Pri výkone svojej funkcie je Agent pre zabezpečenie povinný konať s náležitou starostlivosťou a v súlade so záujmami Majiteľov Dlhopisov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe, a je viazaný pokynmi Schôdze. To neplatí, ak také pokyny odporujú všeobecne záväzným právnym predpisom alebo sú v rozpore s Podmienkami alebo ak vyžadujú konanie, ktoré nie je v súlade so spoločnými záujmami všetkých Majiteľov Dlhopisov.

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

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

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

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

(q) **Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie**

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

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

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

(r) **Výmena Nehnutelností**

Agent pre zabezpečenie na základe žiadosti Emitenta uvoľní (vzdá sa) záložné právo zriadené v jeho prospech vo vzťahu k určitým Nehnutelnostiam a/alebo ich častiam (ďalej len **Uvoľňované Nehnutelnosti**), pokiaľ súčasne dôjde k splneniu všetkých nasledujúcich odkladacích podmienok:

- (i) nenastal a nepretrváva žiadny Prípád neplnenia záväzkov, ktorým je *Neplatenie* podľa bodu 4.16(a)(i), *Platobná neschopnosť* podľa bodu 4.16(a)(vi), *Likvidácia* podľa bodu 4.16(a)(vii), *Vykonávacie konanie* podľa bodu 4.16(a)(xi)(A) alebo *Protiprávnosť* podľa bodu 4.16(a)(xii) (ďalej len **Kvalifikovaný prípad neplnenia**), pričom na tento účel Emitent vystavil písomne potvrdenie Agentovi pre zabezpečenie a Agentovi pre zabezpečenie nebol inak oznámený výskyt Kvalifikovaného prípadu neplnenia;
- (ii) nebolo prijaté rozhodnutie Schôdze o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa bodu 4.20(e)(iii)(A);
- (iii) vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktorými majú byť nahradené Uvoľňované Nehnutelnosti (ďalej len **Náhradné Nehnutelnosti** alebo akákoľvek z nich **Náhradná Nehnutelnosť**), došlo:
 - (A) analogicky podľa ustanovení bodu 4.9(i) k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálne možnej miere zohľadňuje (I) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok (okrem určenia najvyššej hodnoty istiny, do ktorej budú Zabezpečené pohľadávky zabezpečené, a ktorá bude dohodnutá, ak je to podľa príslušného právneho poriadku požadované, v rozpätí od 45 000 000 EUR do 67 500 000 EUR s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax a s ohľadom na výšku nákladov súvisiacich so zriadením záložného práva), (II) podmienky zriadenia a spôsob a

zásady výkonu Záložného práva podľa týchto Podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, (III) primerane (s ohľadom na odlišný typ Zálohu) úpravu všetkých ďalších práv, povinností a vyhlásení záložcu v Záložnej zmluve na pohľadávky z účtu (IV) v prípade Náhradných Nehnutelností, ktoré sú obvykle poisťované, obsahuje povinnosť udržiavať tieto Náhradné Nehnutelnosti poistené proti všetkým obvyklým rizikám a (V) všetky také ďalšie ustanovenia a podmienky, ktoré sú v čase uzavretia Záložnej zmluvy štandardné a obvyklé podľa prevažujúcej trhovej praxe pre zabezpečenie pohľadávok z dlhových finančných nástrojov v príslušnom štáte a poskytujú primeranú a obvyklú ochranu právam a oprávneným záujmom Agentu pre zabezpečenie a Majiteľov Dlhopisov; a

- (B) k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy a práva jurisdikcie (štátu), v ktorej sa Náhradné Nehnutelnosti nachádzajú;
- (iv) Náhradné Nehnutelnosti sa nachádzajú na území jednej alebo viacerých z nasledujúcich jurisdikcií (štátov): (1) Slovenská republika, (2) Česká republika, (3) Maďarsko, (4) Poľská republika, (5) Nemecká spolková republika a (6) Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska;
- (v) s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech Agentu pre zabezpečenie a Povolených tiarch, Náhradné Nehnutelnosti nie sú zaťažené žiadnym záložným právom, vecným bremenom, predmetom vkladu do základného imania akejkoľvek právnickej osoby, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dohodom podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok; táto podmienka sa považuje za splnenú predložením výpisu z príslušnej evidencie nehnuteľností v danej jurisdikcii (štáte), na ktorom nebudú uvedené žiadne také práva tretích osôb (okrem Povolených tiarch) a príslušným vyhlásením Emitenta a vlastníka Náhradných Nehnutelností v Záložnej zmluve;
- (vi) Náhradné Nehnutelnosti boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny Jones Lang LaSalle, Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE, Savills, Lambert Smith Hampton alebo Knight Frank alebo akoukoľvek inou renomovanou spoločnosťou poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie za analogického použitia ustanovenia bodu 4.11(a) a toto ocenenie nie je staršie ako 90 (slovom deväťdesiat) dní;
- (vii) právny poradca zvolený Agentom pre zabezpečenie po dohode s Emitentom Agentovi pre zabezpečenie vystavil pre neho uspokojivý právny posudok ohľadom platného zriadenia záložného práva vo vzťahu k Náhradným Nehnutelnostiam v jeho prospech;
- (viii) vlastník Náhradnej Nehnutelnosti sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a/alebo Pomocného zabezpečovacieho dokumentu v postavení Záložcu; a
- (ix) po uvoľnení záložného práva k Uvoľňovanej Nehnutelnosti ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Náhradnú Nehnutelnosť a Hotovosť na LTV účte) neprekročí hodnotu určenú v bode 4.11(a), pričom pri výpočte ukazovateľa LTV sa použije ocenenie Náhradných Nehnutelností podľa bodu 4.9(r)(vi) vyššie.

Splnením vyššie uvedených odkladacích podmienok sa:

- (A) vlastník Náhradnej Nehnutel'nosti bude na účely týchto Podmienok považovať za „**Záložcu**“ a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcov upravené v týchto Podmienkach;
- (B) záložná zmluva a iná súvisiaca dokumentácia požadovaná podľa právneho poriadku príslušnej jurisdikcie (štátu) uzatvorená medzi Agentom pre zabezpečenie a Záložcom sa na účely týchto Podmienok bude považovať za „**Záložnú zmluvu**“ a budú sa na ňu vzťahovať všetky relevantné ustanovenia týchto Podmienok týkajúce sa Záložných zmlúv.

Emitent je povinný oznámiť Majiteľom Dlhopisov zámer nahradiť Uvoľňované Nehnutel'nosti Náhradnými Nehnutel'nosťami najmenej v lehote 30 (slovom tridsať) dní pred plánovaným nahradením Uvoľňovaných Nehnutel'ností spôsobom podľa bodu 4.21. Oznámenie musí obsahovať základné údaje o Náhradných Nehnutel'nostiach minimálne v rozsahu:

- jurisdikcia (štát), kde sa Náhradné Nehnutel'nosti nachádzajú;
- popis Náhradných Nehnutel'ností; a
- odhadovaná trhová hodnota Náhradných Nehnutel'ností.

V súvislosti s týmto oznámením Majiteľom Dlhopisov nevznikajú žiadne práva alebo povinnosti. Vykonanie oznámenia Emitenta nezaväzuje uskutočniť navrhovanú výmenu Nehnutel'nosti.

Podrobnosti o povinnostiach Agentu pre zabezpečenie voči Emitentovi pri výmene Nehnutel'ností stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie sa, za predpokladu splnenia všetkých odkladacích podmienok uvedených v tomto bode 4.9(r), zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť k výmazu Zabezpečenia Nehnutel'nosti z príslušného registra. Agent pre zabezpečenie bude pri výmene Nehnutel'ností postupovať vždy bez zbytočného odkladu (najneskôr však do 10 (desať) Pracovných dní) po doručení príslušnej žiadosti Emitenta a predloženia dokladov hodnoverne preukazujúcich splnenie odkladacích podmienok.

Uvoľnenie záložného práva k Uvoľňovanej Nehnutel'nosti a zriadenie záložného práva k Náhradnej Nehnutel'nosti budú Majiteľom Dlhopisov oznámené Agentom pre zabezpečenie alebo Emitentom bez zbytočného odkladu po ich vykonaní spôsobom podľa bodu 4.21, pričom rovnopis uzavretej Záložnej zmluvy (ohľadom zriadenia záložného práva k Náhradnej Nehnutel'nosti) ako aj ocenenie Náhradných Nehnutel'ností podľa bodu 4.9(r)(vi) vyššie bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Náklady na výmenu Nehnutel'ností podľa tohto bodu 4.9(r) neznášajú Majitelia Dlhopisov.

(s) Možnosť odstránenia stavieb a/alebo infraštruktúry

Príslušný Záložca môže odstrániť a/alebo privodiť zánik akejkoľvek Nehnutel'nosti, stavby, diela, vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva Nehnutel'nosti, ktorých je vlastníkom, a ktorý už bol účinne založený v prospech Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Odstraňovaný majetok**), pokiaľ:

- (i) odstránenie a/alebo zánik príslušného Odstraňovaného majetku je potrebný alebo obvyklý v súvislosti s plánovanou výstavbou na pozemkoch, ktoré sú súčasťou Nehnutel'ností; a

- (ii) na odstránenie a/alebo zánik príslušného Odstraňovaného majetku boli vydané všetky povolenia a/alebo súhlasy vyžadované v zmysle právneho poriadku jurisdikcie (štátu), kde sa tento Odstraňovaný majetok nachádza.

(t) Zmeny Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v osobitných prípadoch

Emitent je oprávnený od Agenta pre zabezpečenie požadovať všetku rozumne požadovateľnú súčinnosť (vrátane udelenia príslušných súhlasov a uzatvorenia prípadných dodatkov k Záložnej zmluve a prípadných zmien v registrácii príslušného záložného práva), ktorá je potrebná a rozumne požadovaná na:

- (i) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami ktorejkoľvek časti Nehnuteľností v hodnote, ktorá podľa posledného dostupného Ocenenia Nehnuteľností podľa bodu 4.9(e), 4.9(r)(vi) alebo 4.11(a) presahuje hodnotu premennej N vo výpočte ukazovateľa LTV podľa bodu 4.11(a) potrebnej na dosiahnutie požadovanej hodnoty ukazovateľa LTV;
- (ii) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami ktorejkoľvek časti Nehnuteľností v hodnote (určenej podľa posledného dostupného Ocenenia Nehnuteľností podľa bodu 4.9(e), 4.9(r)(vi) alebo 4.11(a)), ktorú Emitent nahradil zložením príslušnej sumy Hotovosti na LTV účet;
- (iii) zmenu Nehnuteľností alebo ich časti vrátane rozdelenia pozemkov tvoriacich Nehnuteľnosti, ak je takáto zmena potrebná alebo obvyklá vo vzťahu k developerskej činnosti na Nehnuteľnostiach a nespôsobí zánik záložného práva zriadeného vo vzťahu k tejto Nehnuteľnosti, vrátane jej časti; pričom pre odstránenie pochybností platí, že zmeny podľa tohto bodu môže Emitent alebo Záložca vykonať aj bez súčinnosti Agenta pre zabezpečenie, pokiaľ je to možné podľa ustanovení príslušného právneho poriadku a príslušnej Záložnej zmluvy; alebo
- (iv) prevod Nehnuteľností na inú osobu zo Skupiny Ručiteľa, ak je to možné podľa práva štátu, kde sa Nehnuteľnosť nachádza, a nadobúdateľ Nehnuteľnosti sa najneskôr súčasne s účinnosťou prevodu stane stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a prípadne aj Pomocného zabezpečovacieho dokumentu a Záložnej zmluvy; v takom prípade sa nadobúdateľ Nehnuteľnosti bude na účely týchto Podmienok považovať za „**Záložcu**“ a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcov upravené v týchto Podmienkach.

Podrobnosti o povinnostiach Agenta pre zabezpečenie pri zmene Zabezpečenia Nehnuteľnosťami stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie, pričom Agent pre zabezpečenie bude pri zmene Zabezpečenia Nehnuteľnosťami postupovať bez zbytočného odkladu na základe žiadosti Emitenta a predloženia dokladov hodnoverne preukazujúcich splnenie podmienok pre vykonanie zmeny. V prípade vykonania úkonov podľa tohto bodu 4.9(t) Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu najmä doručí Záložcovi príslušné súhlasy, uzavrie dodatok k Záložnej zmluve, vystaví a doručí vzdanie sa Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, ktoré boli nahradené Náhradnými Nehnuteľnosťami alebo potvrdenie o zániku Zabezpečenia Nehnuteľnosťami. V prípadoch, keď v zmysle ustanovení Podmienok je možné uskutočniť zrušenie a/alebo výmaz Zabezpečenia Nehnuteľnosťami vo vzťahu k určitej Nehnuteľnosti Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu poskytne súčinnosť potrebnú k výmazu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami k tejto Nehnuteľnosti z príslušného registra.

Zmeny v Zabezpečení Nehnuteľnosťami podľa tohto bodu 4.9(t), ktoré spôsobujú zmenu osoby Záložcu alebo uzavretie dodatku k Záložnej zmluve alebo k Pomocnému zabezpečovaciemu dokumentu, budú Majiteľom Dlhopisov oznámené následne v súlade s bodom 4.21. Rovnopis každého uzavretého dodatku k Záložnej zmluve bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Náklady na zmeny Zabezpečenia Nehnutelnosťami podľa tohto bodu 4.9(t) neznášajú Majitelia Dlhopisov.

(u) Zmena Agentu pre zabezpečenie

(i) Vzdanie sa funkcie Agentom pre zabezpečenie

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

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

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

(ii) Výmena Agentu pre zabezpečenie Emitentom

Ak Agent pre zabezpečenie (i) zanikne bez právneho nástupcu alebo (ii) nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, nútej správy, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania, a pod.) alebo (iii) sa stane spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze, Emitent bez zbytočného odkladu informuje o týchto okolnostiach Majiteľov Dlhopisov a poverí výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi inú Kvalifikovanú osobu. Táto zmena nesmie byť Majiteľom Dlhopisov na ujmu.

(v) Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

Agent pre zabezpečenie nie je povinný prihlásiť v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta, Ručiteľa alebo Záložcu žiadnu pohľadávku Majiteľa Dlhopisov, ktorá sa v konkurze Emitenta, Ručiteľa alebo Záložcu uspokojuje ako podriadená pohľadávka podľa § 95 ods. 3 Zákona o konkurze a ani žiadnu časť svojej pohľadávky ako spoločného a nerozdielného veriteľa, ktorá zodpovedá podriadenej pohľadávke ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov. 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 Dlhopisov nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

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

Ak Agent pre zabezpečenie v konkurze, reštrukturalizácii alebo obdobnom zahraničnom insolvenčnom konaní ohľadom Emitenta, Ručiteľa alebo Záložcu obdrží akúkoľvek čiastku určenú na rozdelenie veriteľom Emitenta z Dlhopisov, má právo ponechať si z nej čiastku zodpovedajúcu jeho nákladom a odmene podľa bodu 4.9(n). Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov Dlhopisov s výnimkou tých Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

4.10 Negatívne záväzky

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

(a) 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 akéhokolvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

Záväzky znamenajú záväzky Emitenta iné než záväzky z Dlhopisov 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 ani 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 spĺňa nasledovné podmienky:

- (i) dlhové financovanie je poskytnuté:
 - (A) za účelom odvrátenia Hrozby prípadu neplnenia v súvislosti s Prípadosm neplnenia záväzkov podľa bodu 4.16(a)(i) v maximálnej súhrnnej výške 2 500 000 EUR (slovom dva milióny päťstotisíc eur) za kalendárny rok;
 - (B) za iným účelom v maximálnej súhrnnej výške 250 000 EUR (slovom dvestopäťdesiat tisíc eur); alebo
 - (C) za účelom poskytnutia Hotovosti ako súčasť Zabezpečenia;
- (ii) dlhové financovanie je splatné (a splatené) najskôr v deň nasledujúci po dni splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov, pričom však dlhové financovanie môže byť predčasne splatné (a splatené) ak:
 - (A) pominú dôvody pre dlhové financovanie uvedené v bode 4.10(a)(i) vyššie;

- (B) Emitent neeviduje žiadne splatné záväzky voči Majiteľom Dlhopisov;
 - (C) predčasná splatnosť dlhového financovania nevyvolá Hrozbu prípadu neplnenia; a
 - (D) v prípade dlhového financovania uvedeného v bode 4.10(a)(i)(C) vyššie, boli splnené podmienky pre uvoľnenie Hotovosti na LTV účte v zmysle Podmienok; a
- (iii) vo všetkých prípadoch je dlhové financovanie poskytnuté za podmienok, ktoré nie sú 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.

(b) 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 súčet úrokového výnosu Dlhopisov a marže 0,10 % (slovom desať stotín percenta) (ii) splatnosť akejkoľvek časti Povoleného vnútroskupinového financovania nesmie byť dlhšia ako do Dátumu konečnej splatnosti, pričom predčasná splatnosť Dlhopisov automaticky vyvolá splatnosť celého Povoleného vnútroskupinového financovania.

(c) 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 4.10(c) neobmedzuje Emitenta vykonať úhrady osobám v Skupine Ručiteľa, ktoré nie sú zakázané podľa iných ustanovení bodu 4.10 a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

(d) Obmedzenie premien

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

(e) 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.

(f) 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 4.10 a súvisia s Dlhopismi, s povoleným vnútroskupinovým financovaním alebo s bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

(g) Činnosť Emitenta

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s (i) Dlhopismi, plnením povinností na základe Dlhopisov, Podmienok a zmlúv súvisiacich s Dlhopismi a (ii) poskytovaním Povoleného vnútroskupinového financovania.

4.11 Ďalšie záväzky Emitenta

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

(a) Ukazovateľ LTV

Finančný ukazovateľ LTV nesmie byť vyšší ako 100 % (slovom sto percent).

Ukazovateľ LTV je definovaný ako:

$$LTV = \frac{U}{(N + H)} \times 100 \%$$

kde:

U znamená k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný, celkovú menovitú hodnotu vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov spolu so súčtom všetkých splatných úrokových výnosov z Dlhopisov, ktoré k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný, ešte neboli vyplatené Majiteľom Dlhopisov;

N znamená trhovú hodnotu Nehnutelností stanovenú podľa ocenenia uvedeného nižšie; a

H znamená Hotovosť na LTV účte k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný.

Pre účely hodnotenia ukazovateľa LTV k Dátumu Emisie sa použije trhovú hodnotu Pôvodných Nehnutelností (N) podľa Ocenenia. Ďalšie hodnotenie ukazovateľa LTV bude prvýkrát vykonané Agentom pre zabezpečenie k 15. februáru 2018 a následne na polročnej báze vždy k 15. augustu a 15. februáru každého kalendárneho roka až do Dátumu konečnej splatnosti. Každé hodnotenie ukazovateľa LTV bude vykonané na základe aktuálneho ocenenia trhovej hodnoty Nehnutelností k 30. júnu a 31. decembru príslušného roka, pričom posudok (posudky) o ocenení bude Agentovi pre zabezpečenie doručený najneskôr v lehote 5 (slovom päť) Pracovných dní pred plánovaným hodnotením ukazovateľa LTV Agentom pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety a akákoľvek Budúca stavba bude oceňovaná ako súčasť Nehnutelností až po uzavretí Záložnej zmluvy vo vzťahu k tejto Budúcej stavbe, pokiaľ uzatvorenie takejto Záložnej zmluvy (osobitne k Budúcej stavbe) je v zmysle právneho poriadku jurisdikcie (štátu), kde sa Budúca stavba nachádza, potrebné na jej účinné založenie v prospech Agenta pre zabezpečenie. Ak sa Nehnutelnosti nachádzajú na územiach viacerých jurisdikcií (štátov) podľa uváženia Agenta pre zabezpečenie je možné vyhotoviť posudok

o ocenení za každú jurisdikciu (štát) samostatne. Ocenenie sa vykoná jednou zo spoločností patriacich do skupiny Jones Lang LaSalle, Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE, Savills, Lambert Smith Hampton, Knight Frank alebo akoukoľvek inou renomovanou spoločnosťou poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša Emitent. Ocenenie bude vždy vykonané v mene euro; ak sa táto suma určuje prepočtom zo sumy v mene príslušnej jurisdikcie (štátu), na prepočet sa použije 10-dňový priemer príslušného výmenného kurzu podľa denného kurzového lístka publikovaného Európskou centrálnou bankou platného za 10 (slovom desať) Pracovných dní bezprostredne predchádzajúcich dňu vypracovania Ocenenia.

Výpočty LTV, trhovej hodnoty Nehnuteľností a spôsob jej stanovenia budú k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

V prípade neplnenia ukazovateľa LTV upovedomí Agent pre zabezpečenie bezodkladne o tejto skutočnosti Emitenta a Ručiteľa spolu s uvedením sumy vyjadrenej v eurách, o ktorú je potrebné zvýšiť hodnotu Zabezpečenia pre splnenie ukazovateľa LTV. Emitent je následne do 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní po doručení výzvy Agentu pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety povinný:

- (i) zabezpečiť zriadenie záložného práva na ďalšie Nehnuteľnosti vo vlastníctve existujúceho alebo nového Záložcu, pričom vo vzťahu k zakladaným Nehnuteľnostiam musia byť primerane splnené podmienky podľa bodov 4.9(r)(iii) až 4.9(r)(viii);
- (ii) zabezpečiť vloženie sumy Hotovosti na LTV účet; alebo
- (iii) vykonať kombináciu úkonov podľa bodov (i) a (ii);

v každom prípade tak, aby ukazovateľ LTV po pripočítaní súčtu hodnoty Nehnuteľností založených podľa bodu (i) a/alebo sumy Hotovosti podľa bodu (ii) k položke N + H vyššie nepresiahol 100 % (slovom sto percent).

Dispozícia s Hotovosťou na LTV účte vo výške potrebnej na splnenie ukazovateľa LTV bude obmedzená na platby v súvislosti s Dlhopismi. Ak ukazovateľ LTV nepresahuje 100 % (slovom sto percent) aj bez započítania celej alebo časti sumy Hotovosti, Agent pre zabezpečenie na písomnú žiadosť Ručiteľa (konajúceho priamo alebo prostredníctvom Emitenta) bez zbytočného odkladu uvoľní akúkoľvek prebytočnú Hotovosť vloženú na LTV účte.

(b) Informačná povinnosť Emitenta

Emitent (i) oznámi Majiteľom Dlhopisov registráciu (vznik) záložného práva na Pôvodné Nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po jej vykonaní príslušným orgánom Poľskej republiky; (ii) 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; (iii) 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 (iv) bude zverejňovať na Webovom sídle Emitenta všetky informácie predkladané Národnej banke Slovenska a BCPB v súvislosti s Dlhopismi podľa príslušných právnych predpisov (regulované informácie) v lehotách stanovených týmito právnymi predpismi.

Hrozba prípadu neplnenia znamená akúkoľvek skutočnosť, udalosť alebo prípad, ktoré sa môžu stať Prípadosm neplnenia záväzkov v dôsledku uplynutia času na nápravu uvedeného v ustanovení upravujúcom príslušný Prípadosm neplnenia záväzkov alebo v dôsledku upozornenia alebo výzvy osoby uvedenej v ustanovení upravujúcom príslušný Prípadosm neplnenia záväzkov.

(c) **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 podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky a to najneskôr do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala; (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 podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky a to najneskôr do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala; (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, 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 v lehotách stanovených právnymi predpismi.

4.12 Úrokový výnos

(a) **Spôsob úročenia, Úrokové obdobie**

Dlhopisy budú úročené pevným úrokovým výnosom vo výške 4,45 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**).

Úrokové výnosy budú vyplácané ročne spätne, vždy k 14. septembru každého roka (ďalej každý ako **Dátum výplaty úrokových výnosov**). Prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov bude 14. september 2018.

Úrokovým obdobím sa 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 (bez tohto dňa) alebo Dátumu predčasnej splatnosti (ako je tento pojem definovaný v bode 4.13(b) a 4.16(c)) (bez tohto dňa). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa podľa bodu 4.14(b) nižšie.

(b) Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dátumom konečnej splatnosti alebo Dátumom predčasnej splatnosti (podľa okolností), ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnené zadržované alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovej sadzbe až do (A) dňa, kedy Majiteľom Dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu splatné čiastky v súlade s Podmienkami, alebo (B) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom Dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s Dlhopismi, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

(c) 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 „Act/Act“, čo znamená, že pre účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelené 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, vydelené číslom 366 a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do neprestupného roka, vydelené číslom 365).

(d) Stanovenie úrokového výnosu a zaokrúhľovanie

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za príslušné Úrokové obdobie sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby. Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za obdobie kratšie ako jeden rok (aliquotný úrokový výnos) sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úrokového výnosu uvedenej v bode 4.12(c). Čiastka príslušného výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa tohto bodu 4.12(d) bude matematicky zaokrúhľená na sedem desatinných miest, pričom konečná suma, ktorá sa má zaplatiť príslušnému Majiteľovi Dlhopisov, sa zaokrúhľí na dve desatinné miesta matematicky.

4.13 Splatenie a odkúpenie

(a) Konečná splatnosť

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k odkúpeniu Dlhopisov Emitentom a ich zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo 14. septembra 2027 (ďalej len **Dátum konečnej splatnosti**).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokových výnosov z Dlhopisov pred Dátumom konečnej splatnosti s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami bodu 4.16.

(b) Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy vždy k 14. septembru a 14. marcu každého roka, najskôr však k 14. septembru 2022 (ďalej len **Dátum predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** alebo skrátene spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Schôdze (ako je tento pojem definovaný v bode 4.16(c)) tiež len **Dátum predčasnej splatnosti**).

Dátum predčasnej splatnosti 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 4.21 najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov a Dátumu predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta vykonané podľa tohto bodu 4.13(b) je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu všetkých Dlhopisov.

Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisov a prípadnú pomernú časť úrokového výnosu. Na predčasné splatenie Dlhopisov podľa tohto bodu 4.13(b) sa primerane použijú ustanovenia bodov 4.12(c) a 4.14.

(c) Odkúpenie Dlhopisov

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

(d) Zánik Dlhopisov

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

(e) 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 Dlhopisov v súlade s Podmienkami, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov budú považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

4.14 Platobné podmienky

(a) 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 s Podmienkami a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

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

(b) Dátum výplaty

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

Ak by Dátum výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne 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 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.

(c) 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 a (ii) 3. (slovom tretí) Pracovný deň pred Dátumom predčasnej splatnosti 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.

(d) 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.

Akokoľvek 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 do notárskej alebo inej úradnej 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.

4.15 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 k Dátumu výplaty vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo inej príslušnej jurisdikcie. Ak budú akékoľvek také zrážky vyžadované právnymi predpismi účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nie je povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov žiadne dodatočné sumy z titulu náhrady za také zrážky alebo odpočty.

Opis režimu zdaňovania Dlhopisov je uvedený v článku 5.4 tohto Prospektu.

4.16 Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov

(a) Prípady neplnenia záväzkov

Každý z nasledovných prípadov a jeho výskyt bude považovaný za „Prípady neplnenia záväzkov“:

(i) Neplatenie

Emitent neuhradí akúkoľvek platbu splatnú Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi v deň jej splatnosti a takéto neplnenie povinnosti pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(ii) Porušenie ostatných záväzkov

Emitent, Ručiteľ alebo Záložca poruší alebo nesplní akýkoľvek svoj iný záväzok (iný ako je uvedený v bode 4.16(a)(i) vyššie) v súvislosti s Dlhopismi a/alebo Zabezpečením (vrátane záväzkov a vyhlásení zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, Záložnej zmluvy alebo Ručiteľského vyhlásenia, s výnimkou akýchkoľvek vedľajších dojednaní) a takéto porušenie alebo neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 60 (slovom šesťdesiat) dní odo dňa, kedy Agent pre zabezpečenie (vo vzťahu k záväzkom zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie

alebo Záložnej zmluvy) alebo Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov (každý vo vzťahu k akýmkoľvek iným záväzkom) na to písomne upozorní Emitenta.

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

Akýkoľvek dlh Emitenta, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 1 000 000 EUR (slovom jeden milión 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 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

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

Akýkoľvek dlh Ručiteľa, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 5 % (slovom päť percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky 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 30 (slovom tridsať) Pracovných dní.

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

Akýkoľvek dlh spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa (okrem Emitenta alebo Ručiteľa), ktorý v súhrne dosiahne aspoň 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa podľa poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky 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 30 (slovom tridsať) Pracovných dní.

(vi) Platobná neschopnosť

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

pričom len vo vzťahu k Záložcovi platí, že Emitent takéto porušenie môže napraviť sám alebo prostredníctvom Ručiteľa alebo iných osôb zo Skupiny Ručiteľa v lehote 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu.

(vii) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie orgánu príslušnej jurisdikcie (štátu) alebo prijaté rozhodnutie príslušného orgánu Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu o jeho zrušení s likvidáciou, pričom len vo vzťahu k Záložcovi platí, že Emitent takého porušenie môže napraviť sám alebo prostredníctvom iných osôb zo Skupiny Ručiteľa v lehote 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu.

(viii) Zmena ovládania

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

(ix) 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 na komerčnej báze, pričom pre posúdenie hlavného predmetu činnosti bude rozhodné zachovanie majoritného podielu aktív spojených s touto činnosťou na konsolidovaných aktívach Skupiny Ručiteľa.

(x) Súdne a iné rozhodnutia

Emitent alebo Ručiteľ nesplní platobnú povinnosť právoplatne uloženú príslušným orgánom, ktorá jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) v prípade Emitenta (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) alebo v prípade Ručiteľa 5 % (slovom päť percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky, a to ani v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní od doručenia takého právoplatného rozhodnutia Emitentovi alebo Ručiteľovi alebo v takej dlhšej lehote, ktorá je uvedená v príslušnom rozhodnutí.

(xi) Vykonávacie konanie

- (A) 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 akejkoľvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa, ktorých hodnota jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) v prípade Emitenta (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) alebo v prípade Ručiteľa 5 % (slovom päť percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky, a nedôjde k jeho zastaveniu do 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní;
- (B) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcii, resp. inému podobnému právnemu konaniu na akúkoľvek z Nehnuteľností a nedôjde k jeho zastaveniu do 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní alebo Emitent v tejto lehote nezabezpečí zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností alebo ich časti, ktorá je postihnutá takým konaním alebo nezriadi záložné právo na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pričom bod 4.9(r) sa použije primerane.

(xii) Protiprávnosť

Závazky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť podľa Podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípados neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymožitelnosti 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 1.1 Prospektu.

(xiii) Koniec obchodovania

Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 21 (slovom dvadsaťjeden) dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu), ktorý regulovaný voľný trh nahrádza.

(xiv) Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia

- (A) Akékoľvek Zabezpečenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadená v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platná a účinná a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote chýbajúceho Zabezpečenia alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnutelnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 4.9(r) použije primerane. Zmena Zabezpečenia vykonaná v súlade s týmito Podmienkami nepredstavuje Prípados porušenia záväzkov;
- (B) Emitent, Ručiteľ alebo Záložca namietne neplatnosť či neúčinnosť Zabezpečenia, vrátane Zabezpečenia záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie alebo akejkoľvek jej časti; alebo
- (C) okrem Povolených tiarch budú Nehnutelnosti alebo ich časť zaťažené v prospech inej osoby ako Agentu pre zabezpečenie a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote nepovolene zaťažených Nehnutelností alebo ich časti alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnutelnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 4.9(r) použije primerane.

(xv) 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 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa jeho oznámenia podľa bodu 4.11(c); 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) akejkolvek derivátovej transakcii, ktorá chráni pred pohybom alebo poskytuje prospech z pohybu akejkolvek sadzby alebo ceny, pričom pre účely stanovenia jej hodnoty rozhoduje len čistá trhová hodnota (MtM) takej derivátovej transakcie; (vii) akejkolvek 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) akejkolvek inej transakcii, ktorá má komerčný účinok pôžičky, ak je platba odložená na dobu presahujúcu 365 (slovom tristošesťdesiatpäť) dní.

Finančné zadlženie 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 (*intra group*); 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.

(xvi) Neplnenie limitu financovania tretích osôb

Akákoľvek spoločnosť Skupiny Ručiteľa sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkolvek osobe mimo Skupiny Ručiteľa, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky.

(xvii) Neplnenie podmienok LTV účtu

Dôjde k zániku LTV účtu z dôvodov na strane Emitenta alebo Ručiteľa a/alebo nakladaniu s Hotovosťou na LTV účte zo strany Ručiteľa, Emitenta a/alebo tretej osoby (okrem Agentu pre zabezpečenie) spôsobom, ktorý je v rozpore s týmito Podmienkami, vždy však len vtedy, ak taký zánik LTV účtu alebo nakladanie s Hotovosťou spôsobí neplnenie požiadavky na ukazovateľ LTV podľa bodu 4.11(a) vyššie a Emitent alebo Ručiteľ uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr). Pokiaľ v zmysle posledného dostupného ocenenia vypracovaného podľa týchto Podmienok nebola hodnota Nehnutelností bez Hotovosti na LTV účte postačujúca na plnenie požiadavky ukazovateľa LTV podľa bodu 4.11(a) vyššie, predpokladá sa že zánik LTV účtu a/alebo nakladanie s Hotovosťou v rozpore s týmito Podmienkami v zmysle predchádzajúcich ustanovení tohto odseku má za následok neplnenie ukazovateľa LTV v zmysle bodu 4.11(a) vyššie.

Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov, potom môžu Majitelia Dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s bodom 4.20 nižšie, za účelom hlasovania o predčasnej splatnosti Dlhopisov.

(b) 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 alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

(c) Predčasná splatnosť Dlhopisov

Ak nie je v Podmienkach uvedené inak, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov (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 4.20(e)(iii)(A) rozhodla o predčasnej splatnosti (ďalej tiež len **Dátum predčasnej splatnosti z rozhodnutia Schôdze** alebo skráteno spoločne s **Dátumom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** tiež len **Dátum predčasnej splatnosti**).

(d) Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov

Na predčasné splatenie Dlhopisov podľa tohto bodu 4.16 sa inak primerane použijú ustanovenia bodu 4.14.

4.17 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 alebo Dátumu predčasnej splatnosti, 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.

4.18 Administrátor a Kótačný agent

(a) Administrátor

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

(b) 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

(c) Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent si vyhradzuje právo 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.

(d) 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.

(e) Kótačný agent

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

(f) Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (A) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo ak je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu, alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (B) akejkoľvek 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.

4.19 Zmeny Podmienok

Emitent môže jednostranne zmeniť Podmienky, len ak je táto zmena opravou nesprávnosti v ustanoveniach Podmienok, zmenou označenia Emitenta alebo platobného miesta, ak Zákon o dlhopisoch alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Týmto nie je dotknutá možnosť zmeny Podmienok na základe rozhodnutia Schôdze.

4.20 Schôdza majiteľov Dlhopisov

(a) Iniciovanie zvolania Schôdze

Ktoríkoľvek Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo na základe písomnej žiadosti (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**) požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Schôdza**). Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi spolu s uvedením navrhovaného programu takejto Schôdze. 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 4.5 ku dňu podpísania žiadosti.

Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušnými Majiteľmi Dlhopisov vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr 3 (slovom tri) Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov Dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, prísluší 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, pričom pokiaľ v takomto prípade nebola Schôdza zvolaná bezodkladne Emitentom, Schôdzu môže v mene a na účet Emitenta zvolať Agent pre zabezpečenie.

Agent pre zabezpečenie je oprávnený na základe písomnej žiadosti požiadať o zvolanie Schôdze v prípadoch výslovne uvedených v Podmienkach. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Ustanovenie nižšie týkajúce sa povinností Emitenta vo vzťahu k Žiadosti o zvolanie Schôdze sa obdobne uplatňujú aj vo vzťahu k žiadosti Agentu pre zabezpečenie o zvolanie Schôdze.

(b) 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 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 z Podmienok a nenastala Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

(c) Oznámenie o zvolaní Schôdze

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v bode 4.21, 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:

- (i) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;

- (ii) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, Dátum Emisie a ISIN;
- (iii) 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;
- (iv) program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; a
- (v) 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.

(d) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (i) 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 4.5 okrem akejkoľvek osoby zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovanej osoby Emitenta a Kontrolovanej osoby 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 zvolávateľom 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 (i) 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.

(ii) 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 Dlhopisov, ktorých Majiteľmi Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze.

(iii) 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. Agent pre zabezpečenie sa zúčastňuje Schôdze v prípadoch ak (i) je Schôdza zvolaná na základe jeho žiadosti v zmysle Podmienok a (ii) Schôdza rozhoduje o záležitostiach týkajúcich sa Zabezpečenia záložným právom a/alebo Agentu pre zabezpečenie. 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.

(e) **Priebeh a rozhodovanie Schôdze**

(i) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje 90 % (slovom deväťdesiat percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Emitenta alebo Kontrolovaná osoba Ručiteľa, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú.

Na Schôdzi pred jej začatím poskytne zvolávateľ informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi v súlade s Podmienkami zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(ii) 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.

(iii) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza je oprávnená rozhodovať len o návrhoch uznesení pokiaľ spadajú do rozhodovacej pôsobnosti Schôdze vymedzenej v 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 o nasledovnom:

- (A) aj bez súhlasu Emitenta o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti v Prípade neplnenia záväzkov ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takéhoto rozhodnutia Majiteľa Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti;
- (B) len so súhlasom Emitenta (ktorý nebude bezdôvodne odopretý) o dodatočnej lehote na splnenie povinnosti Emitenta z Dlhopisov alebo v súvislosti s Dlhopismi, okrem povinnosti zaplatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a všetky úrokové výnosy najneskôr k Dátumu konečnej splatnosti, pričom ak Emitent povinnosť nesplní v tejto dodatočnej lehote alebo stanoveným iným spôsobom, pôjde o nový Prípád neplnenia záväzkov;
- (C) aj bez súhlasu Emitenta o výkone Zabezpečenia záložným právom pričom o takomto výkone Schôdza môže (ale nemusí) rozhodnúť až po prijatí uznesenia podľa bodu (A) vyššie; a
- (D) aj bez súhlasu Emitenta o určení postupu pri konflikte záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov, ak Agent pre zabezpečenie požiadal o zvolanie Schôdze v zmysle bodu 4.9(h).

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Na prijatie uznesenia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, s výnimkou uznesení podľa bodu (A) a (C) vyššie, na prijatie ktorých je potrebný súhlas dvojtretejiny väčšiny hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi.

Pre odstránenie pochybností, ak Schôdza rozhodne podľa bodu (D) o takom postupe pri konflikte záujmov Agentu pre zabezpečenie, ktorý vyžaduje zmenu Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo zmenu Záložnej zmluvy, potom takýto postup možno vykonať iba spôsobom uvedeným v príslušnom dokumente alebo uzavretím dodatku k príslušnému dokumentu.

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.

Ak Schôdza rozhodne o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti podľa bodu 4.20(e)(iii)(A) 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 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 4.21, že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Podmienkami, sa budú Podmienky v častiach, vo vzťahu ku ktorým bola táto žiadosť riadne uplatnená, vzťahovať v pôvodnom znení.

(iv) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením bodu (i) 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 4 (slovom štyroch) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 4.20(c). Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

(v) 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 prítomným notárom pre Emitenta, jeden pre Administrátora a jeden pre Agenta pre zabezpečenie, ak sa zúčastnil Schôdze a nie je zároveň Administrátorom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté za dodržania všetkých podmienok a náležitostí na ich prijatie v súlade s 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 rovnakým spôsobom, akým bol zverejnený Prospekt (avšak bez uverejnenia akéhokoľvek inzerátu v tlači).

4.21 Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta, Ručiteľa alebo Agenta pre zabezpečenie adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na Webovom sídle Emitenta alebo v periodickej tlači v Slovenskej republike s celoštátnou pôsobnosťou. Spôsob uverejnenia podľa predchádzajúcej vety určí osoba, ktorá bude zabezpečovať príslušné oznámenie, zverejnenie alebo komunikáciu. Ak právne predpisy alebo 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. Náklady uverejnenia podľa tohto bodu znáša Emitent.

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, v anglickom jazyku.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi musí byť doručené v písomnej forme na nasledovnú adresu:

HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

Karadžičova 12

Bratislava – mestská časť Staré mesto 821 08

Slovenská republika

alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto bode 4.21.

4.22 Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

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

Záložná zmluva a záložné právo k príslušným Nehnutelnostiam sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi jurisdikcie (štátu), v ktorom sa Nehnutelnosti nachádzajú.

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.

Ak ktorékoľvek ustanovenie Podmienok bude neplatné, neúčinné, nezákonné či nevykonateľné a možno ho oddeliť od ostatných ustanovení Podmienok, zostávajú ostatné ustanovenia nedotknuté.

5. OSTATNÉ ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

5.1 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Emitent pri vydaní Dlhopisov a pri vypracovaní tohto Prospektu využil služby Vedúceho manažéra a tiež spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako svojho právneho poradcu.

Vedúci manažér využil služby spoločnosti White & Case s.r.o. ako svojho právneho poradcu.

Spoločnosť Slovenská sporiteľňa a. s. poskytuje služby Administrátora, Kotačného agenta a Agentu pre zabezpečenie ako je bližšie opísané v Podmienkach.

5.2 Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii

Pri emisii Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcim manažérom a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.

Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Vedúceho manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol niektorým členom Skupiny Ručiteľa ako banka.

5.3 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Tento Prospekt bol schválený iba NBS pre účely prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu.

Ponuka Dlhopisov v Slovenskej republike alebo v ktoromkoľvek inom štáte je preto možná iba v rozsahu v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia 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.

Nakoľko Emitent nie je zapísaný v registri partnerov verejného sektora, Dlhopisy nie sú určené na primárny predaj subjektom verejnej správy, verejnoprávnym inštitúciám, štátu, obciam, vyšším územným celkom, zdravotným poisťovniam, štátnym účelovým fondom, európskym štrukturálnym a investičným fondom, právnickým osobám zriadeným zákonom, ktoré sú kontrolované, prípadne úplne alebo z väčšej časti financované štátom, obcou, vyšším územným celkom alebo právnickou osobou zriadenou zákonom, prípadne v ktorej štát, obec, vyšší územný celok alebo právnická osoba zriadená zákonom vymenúva prípadne volí viac ako polovicu členov jej riadiaceho orgánu alebo kontrolného orgánu v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o RPVS**). Upísanie Dlhopisov zo strany uvedených subjektov by bolo porušením Zákona o RPVS, čo by mohlo viesť k administratívnym sankciám a v krajnom prípade neplatnosti upísania Dlhopisov z dôvodu rozporu so zákonom.

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

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (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.

5.4 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov

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 vyčerpávacím súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, 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 21 % 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.

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

5.5 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.

5.6 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi

Text tohto článku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto článku sú predložené len ako všeobecné informácie 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 priecilo slovenskému verejnému poriadku.

5.7 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB bez zbytočného odkladu po vydaní Dlhopisov. 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 Prospektu sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov

náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB 2 000 EUR.

Funkciu platobného agenta v Slovenskej republike bude vykonávať Administrátor, teda spoločnosť Slovenská sporiteľňa a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika v zmysle bodu 4.18(a) Podmienok.

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

6. DODATOČNÉ INFORMÁCIE

6.1 Audit informácií

Okrem údajov pochádzajúcich z auditovaných účtovných závierok Emitenta a Ručiteľa sa v Prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu.

6.2 Informácie tretej strany a znalcov

V Prospekte boli použité tieto informácie tretích strán:

- (a) Údaje uvedené v tabuľke č. 1 v rámci odseku 3.3(b) tohto Prospektu „*O Skupine HB Reavis*“ pochádzajú z magazínu PropertyEU; a
- (b) V odseku 3.3(e) Prospektu „*Hlavné trhy*“, časť „*Situácia v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov v hlavných mestách strednej Európy a vo Veľkej Británii*“ použil Emitent údaje od nasledovných tretích strán: Cushman&Wakefield, JLL, Knight Frank, Colliers a CBRE.

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

V odseku 4.9(e) Podmienok je uvedený údaj o trhovej hodnote Pôvodných Nehnutelností, ktoré tvoria predmet záložného práva. Tento údaj vychádza z ocenenia, ktoré dňa 31. decembra 2016 vykonala spoločnosť Knight Frank Sp. z o.o., ul Mokotowska 49, 00-542 Varšava, Poľská republika. Táto spoločnosť nie je znalcom a ocenenie Pôvodných Nehnutelností nie je znalecký posudok v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov. Spoločnosť Knight Frank ponúka finančné a profesionálne služby v oblasti nehnuteľností a jej ocenenia sú trhovo akceptované. Spoločnosť Knight Frank nemá žiadne záujmy u Emitenta, s výnimkou štandardných obchodných vzťahov. Údaj o hodnote Pôvodných Nehnutelností je zahrnutý v použitej forme a v kontexte so súhlasom spoločnosti Knight Frank.

6.3 Jazyk

Prospekt bol vyhotovený a je schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.

6.4 Úverové a indikatívne ratingy

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

6.5 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 IV s .r. o., Karadžičova 12, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 821 08, Slovenská republika, nasledovné listinné dokumenty (alebo ich kópie):

- (a) zakladateľská listina Emitenta;
- (b) priebežná auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta zostavená k 18. júlu 2017;
- (c) zakladateľská listina Ručiteľa;
- (d) všetky účtovné závierky Ručiteľa a kópie audítorských správ týkajúce sa Ručiteľa obsiahnuté v Prospekte;
- (e) tento Prospekt;
- (f) Ručiteľské vyhlásenie;
- (g) Zmluva s administrátorom a Zmluva s agentom pre zabezpečenie (bez vedľajších dojednaní);
- (h) zmluva o vedení LTV účtu bez príloh obsahujúcich osobné údaje alebo iné prílohy, ktoré nie sú relevantná z pohľadu informovanosti Majiteľov Dlhopisov o podrobnostiach fungovania LTV účtu;
- (i) každá Záložná zmluva; a
- (j) všetky ďalšie dokumenty, na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

Prospekt Emitenta bude všetkým investorom dostupný tiež na Webovom sídle Emitenta www.hbreavis.com/hbreavisfinanceskIV.

6.6 Upozornenia

Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.

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

6.7 Výhľadové vyhlásenia a odhady

Niektoré vyhlásenia v tomto 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 Dlhopisov 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 Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

7. VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 50 815 873, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 118699/B, v mene ktorej konajú spoločne konatelia Ing. Peter Pecník a Mgr. Zdenko Kučera.

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

V Bratislave, dňa 23. augusta 2017

HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

Ing. Peter Pecník
konateľ

Mgr. Zdenko Kučera
konateľ

8. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINOVANÝCH POJMOV A SKRATIEK

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

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

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

Budúce stavby alebo **Budúca stavba** majú význam uvedený v časti 4.9(d)(iii) Podmienok.

Celkový objem Emisie má význam uvedený v bode 4.2 Podmienok.

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

Dátum Emisie má význam uvedený v bode 4.2 Podmienok.

Dátum konečnej splatnosti má význam uvedený v bode 4.13(a) Podmienok.

Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze má význam uvedený v bode 4.16(c) Podmienok.

Dátum predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta má význam uvedený v bode 4.13(b) Podmienok.

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

Dátum výplaty má význam uvedený v bode 4.14(b) Podmienok.

Dátum výplaty úrokových výnosov má význam uvedený v bode 4.12(a) Podmienok.

Dlhopisy alebo **Emisia** znamenajú dlhopisy vydané Emitentom podľa tohto Prospektu.

Emisný kurz má význam uvedený v bode 4.2 Podmienok.

Emitent znamená spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 50 815 873, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 118699/B.

EÚ znamená Európska únia.

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

Finančné zadĺženie má význam uvedený v bode 4.16(a)(xv) Podmienok.

HDP znamená ukazovateľ ekonomickej aktivity, hrubý domáci produkt.

Hotovosť má význam uvedený v bode 4.9(a)(iii) Podmienok.

Hrozba prípadu neplnenia má význam uvedený v bode 4.11(b) Podmienok.

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).

Insolvenčný návrh má význam uvedený v bode 4.16(a)(vi)(A) Podmienok.

Knight Frank má význam uvedený v bode 4.9(e) Podmienok.

Kontrolovaná osoba má význam uvedený v bode 4.20(d)(i) Podmienok.

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

Kvalifikovaná osoba má význam uvedený v bode 4.9(u)(i) Podmienok.

Kvalifikovaný prípad neplnenia má význam uvedený v bode 4.9(r)(i) Podmienok.

LTV účet má význam uvedený v bode 4.9(f) Podmienok.

Majiteľ Dlhopisov má význam uvedený v bode 4.5 Podmienok.

Menovitá hodnota znamená menovitého každého Dlhopisu vo výške 100 000 EUR (slovom stotisíc eur).

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.

Náhradné Nehnutel'nosti alebo **Náhradná Nehnutel'nosť** má význam uvedený v bode 4.9(r)(iii) Podmienok.

NBS znamená Národnú banku Slovenska.

Nehnutel'nosti majú význam uvedený v časti v bode 4.9(d) Podmienok.

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.

Ocenenie má význam uvedený v bode 4.9(e) Podmienok.

Odstraňovaný majetok má význam uvedený v bode 4.9(s) Podmienok.

Oprávnená osoba má význam uvedený v bode 4.14(c) Podmienok.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má význam uvedený v bode 4.20(d) Podmienok.

Podmienky znamenajú článok 4. Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

Pokyn má význam uvedený v bode 4.14(d) Podmienok.

Pomocný zabezpečovací dokument má význam uvedený v bode 4.9(i) Podmienok.

Pomocný zástupca má význam uvedený v bode 4.9(g) Podmienok.

Povolené ťarchy majú význam uvedený v bode 4.9(e) Podmienok.

Povolené vnútroskupinové financovanie má význam uvedený v bode 4.10(b) Podmienok.

Pôvodné Nehnuteľnosti majú význam uvedený v bode 4.9(d)(i) Podmienok.

Pracovný deň má význam uvedený v bode 4.14(b) Podmienok.

Predseda Schôdze má význam uvedený v bode 4.20(e)(ii) Podmienok.

Prípád neplnenia záväzkov má význam uvedený v bode 4.16(a) Podmienok.

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.

Prospekt znamená tento prospekt Dlhopisov.

Relevantný štát znamená prípustné štáty podľa Podmienok, a to Poľská republika, Slovenská republika, Česká republika, Maďarsko, Nemecká spolková republika a Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska.

Rozhodný deň má význam uvedený v bode 4.14(c) Podmienok.

Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi má význam uvedený v bode 4.20(d)(i) Podmienok.

Ručenie má význam uvedený v bode 4.9(a)(i) Podmienok.

Ručiteľ znamená spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l., založenú a existujúcu podľa práva Luxemburského veľkovojsvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, 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 4 tohto Prospektu.

Schôdza má význam uvedený v bode 4.20(a) Podmienok.

Skupina HB Reavis alebo **Skupina Ručiteľ'a** znamená Ručiteľ'a a akýkoľvek 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 Ručiteľ'a.

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.

Spriaznený záväzok znamená akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľ'om je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze.

Súvisiaci majetok má význam uvedený v bode 4.9(d)(ii) Podmienok.

Určená prevádzkareň má význam uvedený v bode 4.18(b) Podmienok.

Uvoľňované Nehnutel'nosti majú význam uvedený v bode 4.9(r) Podmienok.

Úroková sadzba má význam uvedený v bode 4.12(a) Podmienok.

Úrokové obdobie má význam uvedený v bode 4.12(a) Podmienok.

Vedúci manažér znamená spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. v postavení Vedúceho manažéra emisie Dlhopisov.

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

Zabezpečenie má význam uvedený v bode 4.9(a) Podmienok.

Zabezpečenie Nehnutel'nosťami má význam uvedený v bode 4.9(a)(ii) Podmienok.

Zabezpečené pohľadávky má význam uvedený v bode 4.9(i) Podmienok.

Zabezpečenie pohľadávkami z účtu má význam uvedený v bode 4.9(a)(iii) Podmienok.

Zabezpečenie záložným právom má význam uvedený v bode 4.9(a) Podmienok.

Zabezpečený záväzok má význam uvedený v Ručiteľ'skom vyhlásení.

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

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

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.

Zákon o RPVS znamená zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Záložca znamená spoločnosť POLCOM INVESTMENT XVIII SP. Z O. O., so sídlom ul. Postępu 14, 02-676 Varšava, Poľská republika, REGON číslo 146967453, NIP číslo 5213659547, ktorá je zapísaná v registri podnikateľov Národného súdneho registra (*Krajowy Rejestr Sądowy*) vedenom Obvodným súdom pre hlavné mesto Varšavu vo Varšave, XIII. Obchodnou divíziou Národného súdneho registra pod vložkou č. 0000485196 a každú ďalšiu osobu, ktorá sa stane Záložcom v zmysle Podmienok.

Záložná zmluva má význam uvedený v bode 4.9(i) Podmienok.

Záložná zmluva na Nehnutel'nosti má význam uvedený v bode 4.9(i) Podmienok.

Záložná zmluva na pohľadávky z účtu má význam uvedený v bode 4.9(i) Podmienok.

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

Žiadosť o zachovanie práv má význam uvedený v bode 4.20(e)(iii) Podmienok.

Žiadosť o zvolanie schôdze má význam uvedený v bode 4.20(a) Podmienok.

9. PRÍLOHY

- 9.1 Priebežná auditovaná individuálna závierka Emitenta zostavená k 18. júlu 2017 vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (príloha č. 1)**
- 9.2 Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS (príloha č. 2)**
- 9.3 Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS (príloha č. 3)**
- 9.4 Kópia Ručiteľského vyhlásenia (príloha č. 4)**

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

PRÍLOHA 1

**PRIEBEŽNÁ AUDITOVANÁ INDIVIDUÁLNA ZÁVIERKA EMITENTA ZOSTAVENÁ K
18. JÚLU 2017 VYPRACOVANÁ PODĽA SLOVENSKÝCH ÚČTOVNÝCH ŠTANDARDOV**

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

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA

z overenia priebežnej účtovnej závierky

k 18.07.2017

spoločnosti

HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.

Karadžičova 12, Bratislava 821 08

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.

Názor

Uskutočnila som audit priebežnej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 18. júlu 2017, výkaz ziskov a strát za obdobie končiacie sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená priebežná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 18. júlu 2017 a výsledku jej hospodárenia za obdobie končiacie sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit som vykonala podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing - ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti som nezávislá podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre môj audit účtovnej závierky a splnili som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

V Rimavskej Sobote : 25.07.2017

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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "H. Molnárová".

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 18.07.2017

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

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

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

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 5 0 5 5 2	Účtovná závierka riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 3 2 0 1 7
IČO 5 0 8 1 5 8 7 3	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 7 2 0 1 7
SK NACE 6 4 . 9 9 . 0	X priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 do 1 2 2 0

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

KARADŽIČOVA

Číslo

1 2

PSČ Obec

8 2 1 0 8 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný Súd Bratislava I

Oddiel; Sro, Vložka číslo; 118699/B

Telefónne číslo

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0

Faxové číslo

0

E-mailová adresa

0

Zostavená dňa:

18.07.2017

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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
		Korekcia - časť 2		Netto	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	7 9 2 6 4		7 9 2 6 4
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.	Ocenené 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 predčavky 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 hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14			



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
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 preddávky 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			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2 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 preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	7 9 2 6 4	7 9 2 6 4	
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 preddavky 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	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
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	7 5 0 0 0	7 5 0 0 0			
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					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
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	7 5 0 0 0	7 5 0 0 0	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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 prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 2 6 4	4 2 6 4	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 2 6 4	4 2 6 4	
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			

Označenie 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	7 9 2 6 4	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	7 9 2 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 ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	7 5 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 podiely (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 obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 7 3 6	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101		
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 podielovej 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 (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		



Označenie 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		
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123		
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		
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		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-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 5 0 5 5 5 2

IČO 5 0 8 1 5 8 7 3



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	6 9 5	
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	8 4	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	4 6 1	
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	3 5 0	
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 1 1	
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 5 0	
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	- 6 9 5	



Označenie 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	- 8 4	
**	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	4 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	4 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	- 4 1	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 7 3 6	
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	- 7 3 6	

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 18. júlu 2017

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Názov a sídlo

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

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 20. marca 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 4. apríla 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.118699/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 18. júlu 2017 je zostavená ako priebežná účtovná závierka podľa § 18 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 20. marca 2017 do 18. júla 2017.

Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S. á r.l., so sídlom na rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS Holding S. á r.l., rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S. á r.l., so sídlom na rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg. Tieto konsolidované účtovné závierky možno dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 18.07.2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0

Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

Stav
k 18.07.2017

Konatelia:

Marián Herman
Ing. Peter Pecník
Mgr. Zdenko Kučera

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 18. júlu 2017:

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.	5 000	100%	100%	0
Spolu	5 000	100%	100%	0

V priebehu obdobia od 20.03.2017 do 18.07.2017 nedošlo k žiadnym zmenám v štruktúre spoločníkov Spoločnosti.

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 aplikuje konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

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

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

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

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

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, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia 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, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	rovnomerná	3,33
Samostatný hnutelný majetok			
Stroje, prístroje a zariadenia	6 - 12	rovnomerná	8,33 – 16,67

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

c) Cenné papiere a podiely

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

d) Zásoby

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

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

e) Pohľadávky

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

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

f) Finančné účty

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

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

j) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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 účtovej 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:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- 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 účtovej 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) Cudzí mena

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

o) Vykazovanie výnosov

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

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

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

p) Porovnateľné údaje

Spoločnosť pri niektorých údajoch za predošlé účtovné obdobie môže pristúpiť k ich pozmeneniu pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Takáto zmena v prezentácii porovnateľných údajov nebude mať dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

q) Oprava chýb minulých období

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

r) Ostatné informácie

Uvádzajú sa informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 18. júlu 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	75 000	0	75 000
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	75 000	0	75 000
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	75 000	0	75 000

Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

PASÍVA

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.

Závazky

Spoločnosť k 18. júlu 2017 nemala žiadne záväzky.

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

Čistý obrat

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

Názov položky	2017
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0
Tržby za vlastné výroby	0
Tržby z predaja služieb	0
Tržby za tovar	0
Výnosy zo zákazky	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0
Čistý obrat celkom	0

VÝNOSY

Tržby za vlastné výkony a tovar

Spoločnosť v účtovnom období, za ktoré je zostavená priebežná účtovná závierka, nemala žiadne výnosy.

NÁKLADY

Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2017
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	84
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>84</i>
Ostatné	84
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0
Poistenie nehnuteľnosti	0
Poistenie zodpovednosti	0
Finančné náklady, z toho:	41
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>41</i>
Úroky	0
Bankové a úverové poplatky	41

Daň z príjmov

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

Názov položky	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-736		
teoretická daň		-155	21%
Daňovo neuznané náklady	0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0	
Zmena sadzby dane	0	0	
Iné	0	0	
Spolu		-155	21%
Splatná daň z príjmov		0	0%
Odložená daň z príjmov		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 18. júli 2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2017
Vklad do VI	HB Reavis Group B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	5 000
Tvorba OKF	HB Reavis Group B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	75 000
	Spriaznená osoba	Stav k 18.07.2017
Pohľadávky voči materskej spoločnosti	HB Reavis Group B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	75 000

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

Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 20.03.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 18.07.2017
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	75 000	0	0	75 000
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, 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	-736	0	0	-736
Vlastné imanie spolu	0	79 264	0	0	79 264

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

Vysporiadanie straty za bežné účtovné obdobie

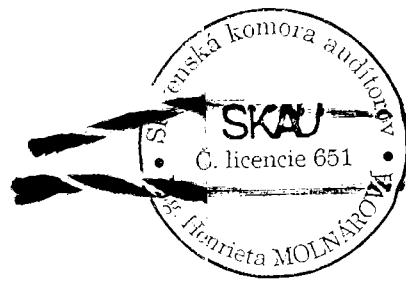
Ku dňu zostavenia priebežnej účtovnej závierky k 18.07.2017 štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty vo výške 736 EUR za obdobie 20.03.2017 až 18.07.2017.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy.

Prehľad peňažných tokov za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-736
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>	
Odpisy dlhodobého majetku	0
Odpis zásob	0
Odpis pohľadávky	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0
Zmena stavu rezerv	0
Úrokové náklady (netto)	0
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-736
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>	
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0
Úbytok (prírastok) zásob	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	0
Iné	0
Prevádzkové peňažné toky	-736
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-736
Prevádzkové peňažné toky	0
Zaplatené úroky	0
Prijaté úroky	0
Zaplatená daň z príjmov	0
Vyplatené dividendy	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-736
Peňažné toky z investičnej činnosti	
Nákup dlhodobého majetku	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0
Obstaranie finančných investícií	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-75 000
Prijaté dividendy	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-75 000
Peňažné toky z finančnej činnosti	
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	80 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	80 000
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	4 264
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	4 264



PRÍLOHA 2

**AUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA RUČITEĽA ZA ROK KONČIACI
31. DECEMBRA 2016 VRÁTANE AUDÍTORskej SPRÁVY VYPRACOVANÁ PODĽA IFRS**

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účtovná zvierka
k 31. decembru 2016**



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 2016, 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 about 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 2016, 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.

Other information

The Board of Managers is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report but does not include the consolidated financial statements and our audit report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report this fact. We have nothing to report in this regard.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report is consistent with the consolidated financial statements and has been prepared in accordance with the applicable legal requirements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Represented by

Luxembourg, 7 April 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dauvergne', written over a horizontal line.

Isabelle Dauvergne

SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.

Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností, ktorá sa skladá z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2016, konsolidovaného výkazu ziskov a strát a ostatných súhrmných ziskov, konsolidovaného výkazu zmien vo vlastnom imaní a kondolidovaného výkazu 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 (*Réviseur d'entreprise agréé*), vrátane posúdenia rizika významných nepresností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor (*Réviseur d'entreprise agréé*) 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 dostatočné a vhodné na vyjadrenie nášho názoru ako audítora.

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 2016 a konsolidovaný výsledok ich hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

Ďalšie informácie

Za ďalšie informácie zodpovedá Manažment. Ďalšie informácie obsahujú informácie, ktoré sú obsiahnuté v správach manažmentu, ale nie sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky a do tejto správy audítora.

Ďalšie informácie nie sú predmetom správy audítora k priloženej konsolidovanej účtovnej závierke a audítor v tomto smere nevyjadruje žiadnu formu záveru alebo uistenia.

V súvislosti s našim auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s ďalšími informáciami a zvážiť, či sú ďalšie informácie významne nekonzistentné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo či sa naše poznatky získané pri audite alebo inak zdajú byť významne nesprávne. Ak v rámci procesu auditu dospejeme k záveru, že ďalšie informácie sú významne nesprávne alebo zavádzajúce, sme povinní o uvedenej skutočnosti informovať. V súvislosti s prípravou tejto správy audítora žiadna taká skutočnosť nenastala.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Správa manažmentu je konzistentná s konsolidovanou účtovnou závierkou a bola pripravená v súlade s príslušnými právnymi požiadavkami.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

Luxemburg, 7.apríla 2017

Zastúpený

Isabelle Dauvergne

Obsah

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2016 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	20
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	21
5	Nové účtovné štandardy	211
6	Segmentálna analýza	233
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami	30
8	Dlhodobý hmotný majetok	31
9	Investície do nehnuteľností	322
10	Spoločné podniky	33
11	Pohľadávky, úvery a pôžičky	333
12	Ostatný dlhodobý majetok	333
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	34
14	Pohľadávky voči zákazníkom za vykonané zákazky	36
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj	366
16	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	37
17	Základné imanie a emisné ážio	377
18	Úvery a pôžičky	38
19	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	39
20	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	40
21	Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	40
22	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	41
23	Zamestnanecké požitky	41
24	Prevádzkové výnosy a náklady	41
25	Predaje dcérskych spoločností	42
26	Daň z príjmov	43
27	Kurzové zisky (+) / straty (-)	44
28	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká	44
29	Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku	45
30	Riadenie finančného rizika	45
31	Riadenie kapitálu	49
32	Odhad reálnej hodnoty	49
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia	53
34	Konsolidované štruktúrované subjekty	54
35	Udalosti po súvahovom dni	54

v mil. EUR

	Pozn.	31. december 2016	31. december 2015
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	565,1	570,3
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	639,5	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	46,5	48,4
Dlhodobý hmotný majetok	8	9,0	11,3
Dlhodobý nehmotný majetok		0,2	0,4
Pohľadávky a úvery	7, 11	12,3	13,5
Odložená daňová pohľadávka	26	4,4	6,9
Ostatné dlhodobé aktíva	12	11,1	5,1
Dlhodobé aktíva spolu		1 288,1	1 509,3
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	221,8	430,9
Zásoby		0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	67,5	48,4
Splatné pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky	14	221,3	-
Ostatný majetok		5,2	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	308,0	97,8
		602,4	149,1
Obežné aktíva spolu		824,2	580,0
AKTÍVA SPOLU		2 112,3	2 089,3
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	17	-	-
Emisné ážio	17	532,6	581,3
Nerozdelený zisk minulých období		628,5	521,0
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	0	(28,7)	(6,4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1136,2	1099,7
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		0,5	0,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 136,7	1 100,3
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	18	564,9	486,0
Odložený daňový záväzok	26	69,9	88,5
Ostatné záväzky	7, 19	4,8	11,8
Dlhodobé záväzky spolu		639,6	586,3
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	15	113,8	254,3
Úvery a pôžičky	18	91,3	57,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 19	115,9	70,3
Výnosy budúcich období	19	8,8	12,2
Splatná daň z príjmov		6,2	8,7
		222,2	148,4
Krátkodobé záväzky spolu		336,0	402,7
ZÁVÄZKY SPOLU		975,6	989,0
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		2 112,3	2 089,3

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola 7. apríla 2017 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.	2016	2015
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	20	69,6	67,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	21	(23,5)	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		46,1	44,6
Zisk (+) /strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	174,5	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	(0,3)	12,4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	25	16,9	13,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	10	-	1,1
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	22, 25	-	13,4
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 24	6,4	4,0
Výnosy zo stavebných zákaziek	14	114,9	37,2
Stavebné služby	14	(73,0)	(31,8)
Zamestnanecké požitky	7, 23	(17,3)	(24,5)
Náklady na pohonné hmoty		(0,3)	(2,4)
Odpisy a amortizácia		(1,5)	(3,4)
Ostatné prevádzkové náklady	24	(31,1)	(24,9)
Prevádzkový zisk		235,3	302,5
Výnosové úroky	7	0,6	1,2
Nákladové úroky		(31,2)	(23,6)
Kurzový zisk (strata), netto	27	(41,2)	5,0
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	25	-	5,3
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		(18,0)	-
Ostatné finančné výnosy		-	2,2
Ostatné finančné náklady		(5,6)	(5,1)
Finančné náklady netto		(95,4)	(15,0)
Zisk pred zdanením		139,9	287,5
Splatná daň z príjmov – výnos / (náklad)	26	0,9	(0,1)
Odložená daň z príjmov – výnos / (náklad)	26	(33,3)	(48,0)
Daň z príjmov – výnos / (náklad)		(32,4)	(48,1)
Čistý zisk za účtovné obdobie		107,5	239,4
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	(36,2)	1,4
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskej spoločnosti	25, 27	13,9	-
<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
Ostatný súhrnný zisk spolu		(22,3)	5,2
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu		85,2	244,6
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		107,5	239,4
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	-
Zisk za účtovné obdobie		107,5	239,4
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		85,2	244,6
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie		85,2	244,6

Priložené poznámky na stranách 5 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

v mil. EUR	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrol- ných podielov	Vlastné imanie spolu
	Základné imanie Pozn. (Pozn. 17)	Emisné ážio (Pozn. 17)	Nerozde- lený zisk minulých období	Rezerva z kurzo- vých rozdielov	Oceňo- vacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2015	-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za účtovné obdobie	-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk / (strata)	-	-	-	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	25	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(56,6)	(2,7)	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné	-	-	(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
Zisk za účtovné obdobie	-	-	107,5	-	-	107,5	-	107,5
Ostatný súhrnný zisk / (strata)	-	-	-	(22,3)	-	(22,3)	-	(22,3)
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	107,5	(22,3)	-	85,2	-	85,2
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(48,7)	-	-	(48,7)	-	(48,7)
Ostatné	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Stav k 31. decembru 2016	-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5	1 136,7

v mil. EUR	Pozn.	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		139,9	287,5
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy a amortizáciu	8	1,5	4,4
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(174,5)	(263,2)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	25	(16,9)	(13,6)
Zisk z predaja spoločných podnikov		-	(1,1)
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov		0,3	(12,4)
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie		-	(5,3)
Výnosové úroky		(0,6)	(1,2)
Nákladové úroky		31,2	23,6
Nerealizované kurzové zisky / (straty)	27	35,9	(4,9)
Nerealizované zisky / (straty) z finančných derivátov		6,5	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		23,3	13,8
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu:</i>			
Zníženie / (Zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		(17,5)	(22,9)
Zvýšenie / (Zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		3,1	15,8
Zvýšenie / (Zníženie) splatných daní		(0,8)	(0,2)
Peňažné toky z prevádzky		8,1	6,5
Zaplatené úroky		(20,4)	(16,9)
Prijaté úroky		0,6	1,2
Dane z príjmov (zaplatená)/prijaté refundácie		(0,7)	(0,2)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(12,4)	(9,4)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(1,4)	(10,5)
Nákup investícií do nehnuteľností		(75,0)	(40,0)
Prijaté preddavky a prebežné platby		(1,0)	
Investície do spoločných podnikov		1,0	(21,6)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(198,6)	(193,9)
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností		302,2	1,1
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností		171,8	63,2
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	(21,6)
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	72,0
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej vlastníkom	25	-	10,0
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	25	-	(80,4)
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami	25	-	5,3
viazané peňažné prostriedky		(1,3)	2,4
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		197,7	(214,0)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		348,9	431,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(285,5)	(151,9)
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán	25	-	(35,1)
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	17	(49,0)	(59,0)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		14,4	185,9
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	16	113,5	151,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		313,2	131,5
<i>Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- viazané peňažné prostriedky	16	3,2	1,9
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	15	(8,4)	(17,6)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu obdobia	16	308,0	97,8

Priložené poznámky na stranách 5 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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 2016 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 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 2016 Skupina dokončila projekty Gdansk Business Center II a West Station Business Center I vo Varšave (Poľsko), Twin City Business Center (bloky B a C) v Bratislave (Slovensko), a Aupark Hradec Králové (Česká republika), v roku 2015 projekty Metronom Business Center v Prahe (Česká republika), Business Centrum Postepu vo Varšave (Poľsko) a Twin City Business Centre (blok A) v Bratislave (Slovensko). Ako súčasť svojich akvizícií v roku 2016 Skupina odkúpila projekt BEM Palace v Budapešti (Maďarsko) a projekt 61 Southwark Street (projekt Cooper & Southwark) v Londýne (Spojené Kráľovstvo), projekt Radlická v Prahe (Česká republika), ako aj ďalšie lokality v rámci rozšírenia projektu Twin City v Bratislave (Slovensko). Akvizície Skupiny v roku 2015 zahŕňali odkúpenie pozemkov Burakowska vo Varšave (Poľsko) a úspešné ukončenie odkúpenia pozemkov v časti Vaci v Budapešti (Maďarsko). S cieľom diverzifikácie na nové trhy Skupina v roku 2014 kúpila kancelársky projekt na ulici Farrington v Londýne (projekt 20 Farrington Street), ktorého cieľom je rekonštrukcia v centrálnej časti Londýna a rok predtým začala práce na inom projekte pre kancelárske účely v londýnskom City na ulici King William 33 (Projekt 33 Central). K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na projekte 33 Central, 20 Farringdon Street a Cooper & Southwark, všetky tri projekty sa realizujú v Londýne, Veľká Británia, West Station Business Center II a projekt Varso, oba projekty vo Varšave (Poľsko), Twin City Tower v Bratislave (Slovensko) a projekt Agora v Budapešti (Maďarsko). Skupina prevádzkuje niekoľko logistických parkov v Českej republike – Lovosice (projekt dokončený v roku 2010) a Mošnov (projekt čiastočne dokončený v roku 2011).

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 alebo S.C.A.) v súlade so zákonmi Luxemburska, a je zapísaná 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 z júna 2012. Fond bol zriadený 25. mája 2011 a je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska pod číslom R.C.S. Luxembourg B 161.180. 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 podföndu 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 Podföndu 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 strategickú 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 Podföndu 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 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 strategickú 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. 30. 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 podrobnejšie popísané v Poznámke č. 3.

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

6, rue JeanMonnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Skupina má kancelárie v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, 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 2016.

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 desiatinné 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 (vrátane držaných na predaj), finančného majetku pripraveného na predaj (napr. pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku), 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 východiskové predpoklady sú vhodné. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru alebo zložitejšie uplatnenie úsudku, prípadne oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné 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.

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 2016	31. december 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. ²	GBP	Luxembursko	-	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.	EUR	Luxembursko	100	100
11	Gdanski B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
12	GBC C S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
13	Gdanski C SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
14	GBC D S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
15	Gdanski D SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
16	Tamino Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
17	Tamino Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
18	Pamina Managment S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
19	Pamina Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
20	Hetman Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
21	Hetman Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
22	Varso 1 Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
23	Varso 1 Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
24	Varso 2 Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
25	Varso 2 Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
26	Varso Tower Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
27	EIGHT House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
28	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
29	THIRTYFIVE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
30	ONE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
31	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
32	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
33	P14 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
34	Postepu 14 SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
35	Tribazu S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
36	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
37	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
38	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
39	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
40	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
41	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
42	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
43	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
44	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
45	HB Reavis UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
46	HB Reavis Construction UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
47	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
48	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
49	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
50	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
51	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
52	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	TRY	Turecko	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 2016	31. december 2015
53	HB REAVIS Croatia, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
54	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
55	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
56	HB Reavis Hungary SzolgáltatatóKft.	HUF	Maďarsko	100	100
57	Váci Corner Offices Kft. ²	HUF	Maďarsko	-	100
58	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
59	AGORA BudapestKft. (formerHB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
60	HB REAVIS Buda Project Kft. ¹	HUF	Maďarsko	100	-
61	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
62	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
63	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
64	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
65	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
66	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
67	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	AUPARK Piešťany SC, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
69	AUPARK Piešťany, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
70	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
73	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
74	UNI - CC a. s. (do 29.8.2015 ako UNI - CC s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
75	Apollo Business Center III, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
76	Apollo Business Center V, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
77	Logistické Centrum Rača a.s. ²	EUR	Slovensko	-	100
78	Logistické Centrum SvätýJur a. s. (do 15.7.2015 ako Logistické Centrum SvätýJurs.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
79	Logistické centrum Trnavas.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
80	Logistické centrum MalýŠariš a. s. (do 8.9.2015 ako Logistické centrum MalýŠariš, spol. s r. o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
81	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
82	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
83	INLOGIS I, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
84	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
90	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
91	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
92	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
93	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
94	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
95	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
98	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Twin City II s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
100	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. (do 17.2.2015 ako Twin City VI s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
104	HB REAVIS Finance SK III s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
105	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
107	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
108	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
109	ALISTON Finance III s. r. o. (do 24.9.2015 ako ALISTON VI s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
110	ALISTON Finance IV s. r. o. (do 13.10.2016 ako ALISTON VII s.r.o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
111	ALISTON II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	Apollo Business Center III a.s. (do 27.4.2016 ako HoldCo I a. s.) ³	EUR	Slovensko	100	100
113	Apollo Business Center V a. s. (do 26.4.2016 ako HoldCo II a.s.) ³	EUR	Slovensko	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 2016	31. december 2015
114	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
115	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
116	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
117	HB REAVIS Consulting k.s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
118	HB REAVIS Development s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
119	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
120	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
121	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
122	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
123	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
124	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
125	AUPARK Karvinás.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
126	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
127	Riga Office East s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
128	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
129	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
130	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
131	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
132	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
133	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
134	MALVIS s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
135	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
136	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
137	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
138	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
139	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
140	Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
141	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
142	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
143	Real Estate Metronoms.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
144	Combar, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
145	Phibells.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
146	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
147	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
148	PARIDES Ostrava, a.s. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
149	KELOM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
150	Aupark Hradec KrálovéBidcos.r.o. (do 18.11.2016 ako ITAPE s.r.o.)	CZK	Česká rep.	100	100
151	GALIM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
152	HB Reavis Finance CZ, s.r.o. (do 31.7.2015 ako LUCASE s.r.o.)	EUR	Česká rep.	100	100
153	RECLUN s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
154	Radlická ATA s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
155	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
156	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
157	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
158	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
159	Polcom Investment V Sp. z o. o. ⁵	PLN	Poľsko	-	100
160	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	-
161	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
162	Polcom Investment VII Sp. z o. o. ⁵	PLN	Poľsko	-	100
163	P14 Polcom Investment XXIII Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	-
164	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
165	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
166	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
167	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
168	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
169	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
170	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)	PLN	Poľsko	100	100
171	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
172	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
173	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
174	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
175	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
176	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť ¹	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
177	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
178	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
179	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
180	Polcom Investment XX Sp. z o.o. ⁵	PLN	Poľsko	-	100
181	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	-
182	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
183	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
184	IPOPEMA 110 FunduszInwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁴	PLN	Poľsko	100	100
185	HB Reavis JV SpółkaAkcyjna	PLN	Poľsko	100	100
186	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
187	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
188	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
189	Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
190	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
191	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
192	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
193	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
194	Polcom Investment XXX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
195	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
196	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
197	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
198	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
199	Polcom Investment XXXV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
200	Polcom Investment XXXVI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
201	Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
202	Polcom Investment XXXVIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
203	Polcom Investment XXXIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
204	Polcom Investment XL Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
205	Polcom Investment XLI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
206	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
207	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
208	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
209	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
210	Jamestown Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
211	Jarrow Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
212	Jerome Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
213	Jesmond Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
214	Joppa Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
Spoločné podniky					
215	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
216	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
217	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	71	71
218	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (pôvodne Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	72	72

¹ Spoločnosti, ktoré Skupina založila / nadobudla v roku 2016² Spoločnosti, ktoré Skupina predala v roku 2016 (ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 25)³ Spoločnosti, ktoré boli v roku 2016 predmetom fúzií a následne premenované.⁴ Spoločnosť, ktorá sa stala súčasťou podštruktúry FIZ⁵ Spoločnosti, ktoré boli v priebehu roku 2016 zlikvidované⁶ 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 až 4 a 74, 90, 122 a 150 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (podfond CE REIF) založenej v roku 2011, a spoločnosti pod por. č. 31 až 32 a 112 až 113 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (podfond Global REIF) založenej 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 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.

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.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

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 menšínových 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.

Vnútroskupinové 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 podielu 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

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

medzi kúpnu cenu 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 výkaze zmien 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, s výnimkou subjektov vydávajúcich dlhopisy, ktoré sa považujú za rozšírenie aktivít Spoločnosti a preto ich funkčnou menou je EUR. 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 prepočítávajú 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 pre daný rok. 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 akejkolvek 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.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny. Zariadenie, príslušenstvo 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. 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 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 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 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

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

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 zlepši 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 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.

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Viď 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 mesiaci, 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.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6. Nehmotný majetok (pokračovanie)

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré je možné priamo priradiť k návrhu a testovaniu identifikovateľných a jedinečných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa vykazujú ako nehmotné aktívum, ak 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

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 zaradí finančné aktíva do kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocenení podľa reálnej hodnoty plus, v prípade investícií neoceňovaných v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, priamo podľa priraditeľných transakčných nákladov.

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla prevažnú časť rizík a výhod vyplývajúcich z vlastníctva.

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj. V priebehu roku 2015 mala Skupina okrem toho finančné investície držané pre účely obchodovania. 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, 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, pokiaľ sa aktívum neúčtuje v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu, nakoľko reálna hodnota už odzrkadľuje riziko pochybenia protistranou. 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.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)**

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 odúčtujú, ak sú vyhodnotenú ako nevymožiteľnú. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná 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 uspokojený, 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 používanie 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 nevyhoviteľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe ďalšej platby alebo bez nej, 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.

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 v prípade neumorenej straty minulých období a v prípade dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.10. Splatná a odložená daň z príjmov (pokračovanie)**

účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

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 vykazanom 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 nehnuteľností.

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 vyrovanie 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 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 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

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 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.

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, vykazuje 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 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.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.19. Vykazovanie výnosov (pokračovanie)

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. 24.

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.

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, odpismi flotily autobusov, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy, sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy pre zisk a stratu 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.

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 preklasifikujú 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 99,2 % 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 32 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 56,5 mil. EUR (2015: 57,1 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 4,50 % do 8,50 %, resp. v priemere 6,18% (2015: 4,50 % až 8,70 %, resp. v priemere 6,44%). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila/znížila o 25 bázičných bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností nižšia o 55,6 mil. EUR, resp. o 60,3 mil. EUR vyššia (2015: o 65,8 mil. EUR nižšia, resp. o 71,1 mil. EUR vyššia).

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 jeho daňové pozície sú obhájiteľné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

Forwardový (budúci) predaj majetku určeného pre investície. Dňa 15. júla 2016 Skupina uzatvorila zmluvu o forwardovom predaji projektu 33 Central v Londýne, UK. Pôvodne bolo cieľom Skupiny podržať si projekt na neurčitú dobu pre účely vytvárania zisku z prenájmu, avšak nakoľko jej bola predložená výhodná ponuka zo strany renomovanej banky, Skupina sa rozhodla uzatvoriť s touto bankou zmluvu o forwardovom predaji. Skupina zodpovedá za dokončenie výstavby projektu definovaného v kategórii A ako objekt pre administratívne účely v londýnskej časti City, a to najneskôr do 30. septembra 2017. Skupina odborným zvážením posúdila, (a) či uzatvorením zmluvy o forwardovom predaji stratila kontrolu nad spoločnosťou, v ktorej držbe je nehnuteľnosť, t. j. kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à r.l. (b) postup následného vykazovania projektu v účtovníctve do doby ukončenia výstavby nehnuteľnosti.

Skupina usúdila, že stratila kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à r.l., nakoľko zmluvné dojednania obmedzujú právomoci Skupiny kontrolovať spoločnosť vlastnícu nehnuteľnosť, pretože všetky záležitosti vopred neurčené v dojednaniach si vyžadujú súhlas kupujúceho.

Hoci v zmluvách sa uvádza, že kupujúci by nemal zbytočne zdržiavať, odmietat' alebo podmieňovať vydanie svojho súhlasu (napr. vo forme dodatkov k zmluvám s TRITRI House S.à r.l. alebo odpredajom alebo nadobúdaním akéhokoľvek

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

majetku spoločnosťou TRITRI House S.à r.l.), vedenie sa domnieva, že dojednané podmienky sú príliš zhovievavé a ako také budú poskytovať príležitosť kupujúcemu na zdržiavanie vydania súhlasu v oblasti významných aktivít, s ohľadom na účel dojednanej zmluvy. Najvýznamnejšie aktivity s vplyvom na výnosy spoločnosti TRITRI House S.à r.l. spočívajú v prenajímaní a predaji nehnuteľnosti po jej dokončení, a teda tieto budú v rukách kupujúceho.

Kupujúci vopred uhradil preddavok vo výške 10% z dohodnutej ceny za predaj. Zvyšok ceny za predaj je splatný pri dokončení nehnuteľnosti a bude určený podľa výšky prevádzkovému kapitálu, výšky zádržného pri zaznamenaní chýb a pri zohľadnení stavu zadĺženosti, ktoré sa uplatnia pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo spoločnosti TRITRI House S.à r.l.

Ekonomická podstata transakcia spočíva v tom, že Skupina prestala byť vlastníkom developerského projektu a namiesto toho uzatvorila s kupujúcim zmluvu, v ktorej sa zaväzuje dokončiť a dodať budovu podľa špecifikácií kupujúceho. Vedenie Spoločnosti zvažilo usmernenia IFRIC 15, *Dohovory o výstavbe nehnuteľností* a stanovilo, že hore uvedená zmluva o dokončení budovy je stavebnou zmluvou v zmysle IFRS. Toto rozhodnutie bolo založené na odbornom posúdení (a) nákladov, ktorých vynaloženie je nevyhnutné pre dokončenie budovy, ktorá bola k 15. júlu 2016 vo fáze rozostavania a (b) podrobnej špecifikácie základnej stavby v spolupráci s bankou pred 15. júlom 2016. Na základe týchto posúdení vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že podmienky uvedené v IFRIC 15 platné pre účtovné vykazovanie stavebných projektov boli splnené, napr. aj preto lebo kupujúci posúdil zmeny v prebiehajúcej výstavbe ako zásadné a nie ako úpravy menšieho rozsahu v návrhu budovy.

Dňa 15. júla 2016, pri uzatvorení transakcie, Skupina zaúčtovala splatné pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky vo výške 216,6 mil. EUR a odúčtovala reálnu hodnotu investičnej nehnuteľnosti vo výstavbe. Pozri tiež Poznámky 9 a 14. Po 15. júli 2016 Skupina zaúčtovala výnosy zo stavebnej zmluvy na základe percentuálneho vyhodnotenia stavu ukončenia. Celkové zmluvné výnosy, ktorých zaúčtovanie sa odhaduje v priebehu času do momentu ukončenia výstavby budovy sú na úrovni 85,1 mil. EUR.

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 2016:

- Investičné subjekty: Novela o uplatnení výnimky z konsolidácie, prijatá pre IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané 18. decembra 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Účtovníctvo pri akvizíciách podielov na spoločných operáciách - Novely IFRS 11 (vydané 6. mája 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr)
- Vysvetlenia k prijateľným metódam uplatňovaným pri odpisovaní a umorovaní - Novely IAS 16 a IAS 38 (vydané 12. mája 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr)
- Metóda ekvivalencie v samostatných finančných výkazoch - Novely IAS 27 (vydané 12. augusta 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Poľnohospodárstvo: Plodiace rastliny - Novely IAS 16 a IAS 41 (vydané 30. júna 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).

Hore uvedené novelizácie nemali vplyv na Skupinu. Ostatné normy s účinnosťou od 1. januára 2016 už boli Skupinou prijaté v predchádzajúcich obdobiach alebo platí, že na Skupinu nemali nijaký vplyv.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia ukončené 31. decembra 2016 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). Subjekt očakáva, že opravné položky k znehodnoteniu majetku vo vzťahu k pohľadávkam sa zvýšia po prijatí IFRS 9, pretože norma zavádza nový model oceňovania strát zo znehodnotenia – model očakávaných strát z úverov (ECL). Uplatnením týchto nových pravidiel bude musieť Skupina zaúčtovať okamžitú stratu rovnajúcu sa hodnote straty očakávanej počas celej životnosti pri úvodnom ocenení svojich pohľadávok z obchodných vzťahov, ktoré nie sú po splatnosti a znehodnotené úverom. Nie je možné vykonať rozumný odhad tohto zvýšenia opravných položiek, nakoľko nie je možné spoľahlivo predpovedať, ktoré informácie s vyhlídkou do budúcnosti, vrátane makro-ekonomických predpovedí a pravdepodobných udalostí vyvoditeľných z alternatívnych makro-ekonomických prognóz, budú platiť 1. januára 2018, kedy bude možné zaznamenať dopad prijatej normy oproti úvodnému zostatku nerozdelených ziskov. Skupina v súčasnosti vyhodnocuje aj ďalšie aspekty novo prijatej normy a ich dopad na konsolidovanú závierku Skupiny.

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 vratky 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. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy.

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 (pokiaľ príslušný majetok nie je nízkej hodnoty) 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. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy. 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 zavedie zverejnenie požadovaných údajov vo svojej účtovnej závierke za rok 2017. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Nasledujúce nové štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré by nemali mať významný dopad na účtovnú závierku Skupiny, ak ich rozhodne 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.
- 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 v deň alebo po dni určenom IASB).* Schválenie zo strany EÚ bolo odsunuté do momentu, kedy IASB určí deň účinnosti novely.
- 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).
- Novely IFRS 2, Platby podľa podielu* (vydaná 20. júna 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- Uplatnenie Finančných nástrojov IFRS 9 s Poistnými zmluvami IFRS 4 - novely IFRS 4* (vydané 12. septembra 2016 a účinné, v závislosti od uplatneného prístupu, pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni subjektmi, ktoré sa rozhodnú pre možnosť dočasnej výnimky, alebo ak subjekt najprv uplatní IFRS 9 pre subjekty, ktoré sa rozhodli pre prístup prekrytím – „*overlay*“).
- Medziročná novelizácia IFRS pre cyklus 2014-2016* (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2017 pre novely IFRS 12, a so začiatkom 1. januára 2018 pre novely IFRS 1 a IAS 28).
- IFRIC 22 – Transakcie v cudzej mene a preddavkové platby* (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- Prevody investícií do nehnuteľností - novely IAS 40* (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).

* Tieto nové štandardy, novely a interpretácie neboli zatiaľ schválené zo strany Európskej únie.

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 pre ne dostupné 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 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 rok ukončený 31.decembra 2016 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
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		31,9	1,0	1,7	19,6	-	-	-	54,2
- maloobchodné		-	-	2,4	4,8	-	-	-	7,2
- priemyselné		6,0	-	-	2,0	0,2	-	-	8,2
	20	37,9	1,0	4,1	26,4	0,2	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(10,9)	(0,5)	(1,1)	(4,5)	-	-	-	(17,0)
- maloobchodné		-	-	(1,3)	(2,9)	-	-	-	(4,2)
- priemyselné		(1,4)	-	-	(0,7)	(0,2)	-	-	(2,3)
	21	(12,3)	(0,5)	(2,4)	(8,1)	(0,2)	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		25,6	0,5	1,7	18,3	-	-	-	46,1
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		38,7	15,3	82,2	0,7	-	-	-	136,9
- maloobchodné		-	16,9	15,6	6,9	-	-	-	39,4
- priemyselné		1,5	-	(0,2)	(2,0)	(1,1)	-	-	(1,8)
Medzisúčet	9	40,2	32,2	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,5
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov									
		(0,1)	(0,2)	-	-	-	-	-	(0,3)
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov									
		40,1	32,0	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,2
Nákladové úroky									
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(11,2)	(6,2)	(3,0)	(9,4)	-	-	(1,4)	(31,2)
		(1,4)	29,5	(10,5)	(1,2)	(1,7)	(0,9)	(63,0)	(49,2)
Výsledok segmentu		53,1	55,8	85,8	13,3	(2,8)	(0,9)	(64,4)	139,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31.decembru 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		264,1	136,9	401,0	220,1	-	-	-	1022,1
- maloobchodné		-	-	66,7	81,0	0,1	-	-	147,8
- priemyselné		-	-	1,5	-	33,2	-	-	34,7
- spoločné podniky		29,1	17,4	-	-	-	-	-	46,5
- investície do nehnuteľností držaných na predaj	15	220,1	-	1,7	-	-	-	-	221,8
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	4,4	4,4
Zákaznícke pohľadávky za realizáciu zákaziek	14	-	221,3	-	-	-	-	-	221,3
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	308,0	105,7	413,7
Majetok spolu		513,3	375,6	470,9	301,1	33,3	308,0	110,1	2 112,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(155,2)	(132,9)	(36,7)	(235,1)	-	-	(5,0)	(564,9)
- krátkodobé	7, 18	(13,2)	(33,3)	(2,8)	(7,6)	-	-	(34,4)	(91,3)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(108,9)	-	(4,9)	-	-	-	-	(113,8)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Záväzky spolu		(277,3)	(166,2)	(44,4)	(242,7)	-	-	(245,0)	(975,6)
Hodnota čistého majetku segmentu		236,0	209,4	426,5	58,4	33,3	308,0	(134,9)	1 136,7

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31.decembra 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Nákup investícií do nehnuteľností	9	-	53,9	21,1	-	-	-	-	75,0
Náklady na výstavbu spojené s investíciami do nehnuteľností	9	28,6	138,8	10,7	1,3	-	-	-	179,4
Náklady na výstavbu spojené so spoločnými podnikmi		-	42,6	-	-	-	-	-	42,6
Náklady na výstavbu spojené s realizáciou zákazky		-	22,9	-	-	-	-	-	22,9
Investície spolu		28,6	258,2	31,8	1,3	-	-	-	319,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-
Predaj spolu		(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2016 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	20	35,5	10,9	21,9	0,6	0,7	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady	21	(13,1)	(3,1)	(7,0)	(0,3)	-	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		22,4	7,8	14,9	0,3	0,7	-	-	46,1
Zisk z precenenia	9	30,5	44,5	107,8	1,6	(9,9)	-	-	174,5
Podiel na zisku spoločných podnikov		(0,1)	-	(0,2)	-	-	-	-	(0,3)
Nákladové úroky		(9,0)	(4,7)	(9,9)	(1,4)	-	(6,2)	-	(31,2)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(12,2)	(6,4)	6,1	(1,7)	28,5	(22,3)	(41,2)	(49,2)
Zisk pred zdanením		31,6	41,2	118,7	(1,2)	19,3	(28,5)	(41,2)	139,9
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	336,5	156,7	71,9	-	-	-	-	565,1
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	189,8	40,3	244,3	49,1	116,0	-	-	639,5
Investície do spoločných podnikov	10	2,3	-	44,2	-	-	-	-	46,5
Ostatný dlhodobý majetok		9,9	2,5	15,7	0,3	3,1	5,5	-	37,0
Dlhodobý majetok spolu		538,5	199,5	376,1	49,4	119,1	5,5	-	1 288,1
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	-	35,6	186,2	-	-	-	-	221,8
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		538,5	235,1	562,3	49,4	119,1	5,5	-	1 509,9
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	16	80,1	12,8	58,6	0,5	11,8	144,2	-	308,0
Pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky		-	-	-	-	221,3	-	-	221,3
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	73,1	73,1
Majetok spolu		618,6	247,9	620,9	49,9	352,2	149,7	73,1	2 112,3
Úvery a pôžičky	18								
- dlhodobé		(361,0)	(137,1)	(59,8)	(7,0)	-	-	-	(564,9)
- krátkodobé		(43,4)	(5,2)	(40,3)	(2,4)	-	-	-	(91,3)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj		-	(22,1)	(91,7)	-	-	-	-	(113,8)
Odložená daňová povinnosť na daň z príjmu		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Závazky spolu		(404,4)	(164,4)	(191,8)	(9,4)	-	-	(205,6)	(975,6)
Hodnota čistého majetku segmentu		214,2	83,5	429,1	40,5	352,2	149,7	(132,5)	1 136,7
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	2,5	3,7	3,0	11,9	53,9	-	-	75,0
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	55,5	44,0	25,0	5,6	49,3	-	-	179,4
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		-	-	42,6	-	-	-	-	42,6
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	22,9	-	-	22,9
Investície spolu		58,0	47,7	70,6	17,5	126,1	-	-	319,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)
Predaj spolu		(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehnutel'nosti vo výstavbe	Nehnutel'nosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	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
	20	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)
	21	(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 precenenia 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	15	391,2	-	0,9	-	0,4	-	-	392,5
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,9	6,9
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	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	18	(201,4)	(79,4)	(77,6)	(127,2)	(0,4)	-	-	(486,0)
- krátkodobé	7, 18	(7,2)	(1,3)	(1,0)	(2,7)	-	-	(45,0)	(57,2)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(239,8)	-	-	-	-	-	-	(239,8)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(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	Správa inv estícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	32,4	-	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisia- ce 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, 25	(211,7)	-	(1,1)	-	(1,1)	-	-	(213,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	(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.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	45,3	8,2	12,4	1,6	-	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady	21	(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	-	-	-	-
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
Dlhodobé aktíva klasifikované ako držané na predaj	15	62,6	8,7	310,4	49,2	-	-	-	430,9
Dlhodobé aktíva spolu, vrátane držaných na predaj		603,8	229,7	745,7	78,9	278,1	4,0	-	1 940,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	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	18								
- 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 určeným 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	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, 25	(214,3)	-	-	-	-	-	-	(214,3)
Predaj spolu		(214,3)	-	-	-	-	-	-	(214,3)

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. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda sú uvedené v Poznámke č. 1.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 13 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 31. decembru 2016, je uvedený nižšie.

K 31. decembru 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 obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4,4	0,6	38,3	43,3
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,7	0,5	-	2,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6,5	6,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(1,1)	(2,1)	(12,7)	(15,9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,7)	-	-	(0,7)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31.decembra 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	3,1	-	-	3,1
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,0	54,7	58,7
Výnosy z prenájmu	1,6	-	-	1,6
Náklady spojené s prenájomom	(0,6)	-	-	(0,6)
Ostatné služby	(1,6)	(1,2)	-	(2,8)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy)	-	(2,1)	-	(2,1)
Dlhodobé zamestnanecké (náklady na sociálne poistenie)	-	(0,3)	-	(0,3)
Výnosové úroky	-	0,1	0,1	0,2

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.19)	(1.1)	(1.0)	(17.4)	(19.5)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(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	-	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

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 1,2 mil. EUR (2015: 1,8 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 2016 výšku 0,7 mil. EUR (2015: 0,9 mil. EUR).

K 31. decembru 2016 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (2015: 0 EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2016 a 2015, sú popísané v bode 17.

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. 25.

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 2015					
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
Zhodnotenie vlastných nehnuteľností pred prevodom do investičného majetku (IM)	3,8	-	-	-	3,8
Presun do IM - vlastné kancelárie	(4,4)	-	-	-	(4,4)
Presun do IM – iné	(8,2)	-	-	-	(8,2)
Presun z IM – vlastné kancelárie	8,1	-	-	-	8,1
Presuny	-	1,3	8,4	(9,7)	-
Úbytky	(0,3)	-	(23,0)	-	(23,3)
Rozsah odpisov	(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
Rok ukončený 31. decembra 2016					
Prírastky	-	-	-	1,7	1,7
Presuny	0,7	0,4	0,8	(1,9)	-
Úbytky	(2,3)	-	(0,3)	-	(2,6)
Odpisy	(0,1)	(0,6)	(0,7)	-	(1,4)
Konečná zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0
31. december 2016					
Obstarávacia cena	12,9	6,8	27,1	-	46,8
Oprávky a opravné položky	(7,4)	(4,8)	(25,6)	-	(37,8)
Zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

K 31. decembru 2016 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom). K 31. decembru 2016 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 4,3 mil. EUR (k 31. decembru 2015: 7,1 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2016		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	224,5	-	196,4	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	30,0	-	29,9
Presuny z rozostavaných do využívaných	(297,0)	297,0	(231,4)	231,4
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. 15)	(1,7)	(202,3)	(1,3)	(391,2)
Presun do pohľadávok od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 10)	(216,6)	-	-	-
Predaje	(5,7)	(165,3)	(1,1)	(45,1)
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	37,1	-	63,8	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti	91,6	45,8	182,0	17,4
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(46,1)	(10,4)	7,2	1,9
Reálna hodnota k 31.decembru	639,5	565,1	853,4	570,3

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2016 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 10,6 mil. EUR (2015: 12,2 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 (2016: 99,2 % nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2015: 99,6%). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 32.

K 31. decembru 2016 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 852,1 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	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Získané ocenenia		1 428,3	1 857,4
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		(4,6)	(8,1)
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväznú ponuku na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		1,0	(10,1)
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	(8,0)	(9,0)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(212,1)	(406,5)
Reálna hodnota k 31. decembru		1 204,6	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. 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	2016		2015	
	Projekty West Station 1-2	Projekty West Station 1-2	Projekty West Station 1-2	Ostatné spoločné podniky
Výnosy	0,4	0,8	-	0,8
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	(0,1)	(0,3)	17,5	(0,2)
Krátkodobý majetok	18,3	0,5	4,5	3,5
Dlhodobý majetok	128,1	8,6	79,6	8,7
Krátkodobé záväzky	(42,3)	(0,3)	(11,0)	(2,9)
Dlhodobé záväzky	(42,1)	(4,2)	(9,5)	(4,2)
Čisté aktíva príjemcu investície	62,0	4,6	63,6	5,1
Podiel ostatných investorov	(17,8)	(2,3)	-17,7	(2,6)
Investícia do spoločného podniku	44,2	2,3	45,9	2,5

Spoločný podnik West Station má nesplatený úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2016	31. december 2015
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	9,5	9,0
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	2,2	1,2
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (Pozn. 7)	(c)	-	2,6
Úvery tretím stranám		0,6	0,7
Pohľadávky a úvery spolu		12,3	13,5

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 9,5 mil. EUR (31.december 2015: 9,0 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 vystať.
- (b) K 31. decembru 2016 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 2,2 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 31. decembru 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.
- (c) K 31. decembru 2016 poskytla Skupina svojim spoločným podnikom pôžičky vo výške 0 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 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 2016	31.december 2015
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	4,6	1,4
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky	(b)	6,5	3,7
Ostatný dlhodobý majetok spolu		11,1	5,1

12 Ostatný dlhodobý majetok (pokračovanie)

- (a) K 31. decembru 2016 sa suma 3,3 mil. EUR týka predaja projektu 33 Central v Londýne, VB a suma 0,2 mil. EUR zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v roku 2015. K 31. decembru 2015 sa suma 0,5 mil. EUR týka zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v priebehu roku 2015.
- (b) Pozri Poznámku 7, Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami a Poznámku 14.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku		9,8	7,4
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		38,3	15,1
Príjmy budúcich období z prenájmu		1,1	3,0
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	0,6	0,5
Ostatné finančné pohľadávky		2,4	1,5
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči spriazneným stranám	7	4,4	4,2
Znížené o opravnú položku k pohládkam z obchodného styku		(1,7)	(2,3)
Finančný majetok spolu		54,9	29,4
Pohľadávka z titulu DPH		4,6	12,0
Preddavky		8,0	7,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		67,5	48,4

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby od 4,0% do 10,78 % (2015: 4,0% - 10,78%).

Pohyb opravnej položky k pohládkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Opravná položka k 1. januáru	2,3	1,7
Dodatočná opravná položka / (rozpustenie položky) na zníženie hodnoty pohládkov	(0,6)	0,6
Opravná položka k 31. decembru	1,7	2,3

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	1,5	1,1
- vkladmi nájomcov	0,8	1,0
Spolu	2,3	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 pohládky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohládky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek z 31.decembru 2016 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	0,9	7,9	7,7	1,4

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

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2016:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,3	-	-	-	2,3
Nezabezpečené pohľadávky	37,0	1,1	0,6	6,8	45,5
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	39,3	1,1	0,6	6,8	47,8
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	6,1	-	-	-	6,1
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	-	0,7
- 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	8,8	-	-	-	8,8
Znížené o opravnú položku	(1,7)	-	-	-	(1,7)
Spolu	46,4	1,1	0,6	6,8	54,9

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	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

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 vysťahovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 31. decembru 2016 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 3,8 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (2015: 10,0 mil. EUR).

14 Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky

V roku 2016 skupina uzatvorila zmluvu o budúcom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne vo Veľkej Británii. Pozri Poznámku 3. Skupina zodpovedá za dokončenie výstavby Nehnuteľnosti podľa definovanej základnej stavby klasifikovanej ako kancelárske priestory Kategórie A v Londýnskom City vo Veľkej Británii najneskôr do 30.septembra 2017.

Skupina vyhodnotila podrobné podmienky dohody o budúcom predaji a dospela k záveru, že dokončenie projektu sa vykáže ako zákazka na výstavbu. Preto Skupina 15. júla 2016 previedla majetok pod položku pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za realizované zákazky výstavby.

Pohľadávka vo vzťahu k zákazníkom za realizovanú zákazku zahŕňa hore uvedený projekt, ako aj výstavbu projektu West Station vo Varšave (Poľsko) pre spoločný podnik Skupiny (Poznámka 10). Informácie o projektoch vo výstavbe na konci jednotlivých vykazovacích období uvádza táto tabuľka:

V mil. EUR	2016	2015
Prevod z investícií do nehnuteľností do vykázaných zákaziek výstavby	216,6	-
Náklady vzniknuté v súvislosti s výstavbou	89,5	25,3
Plus: účtované zisky	48,1	6,4
Mínus: priebežná fakturácia*	(132,9)	(31,7)
Celková suma pohľadávok vo vzťahu k zákazníkom za zákazky	221,3	-

* Zahŕňa platby vo výške 31,1 mil. EUR za počiatočnú reálnu hodnotu majetku určeného na investovanie predstavujúcu 216,6 mil. EUR. Pozri Poznámku 25.

Stav dokončenia sa odhadol na základe pomerných nákladov spojených so zákazkou, ako pomer nákladov vzniknutých v súvislosti s prácou vykonanou do dátumu a celkových odhadovaných nákladov súvisiacich so zákazkou. Poznámka 12 uvádza sumy zádržného.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

v mil. EUR	31.december 2016	31.december 2015
Dlhodobý hmotný majetok	-	1,0
Investície do nehnuteľností	204,0	392,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,1	4,7
Pohľadávky, úvery a pôžičky	8,1	13,9
Odložená daňová pohľadávka	0,2	1,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8,4	17,6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	221,8	430,9

K 31.decembru 2016 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 4 (štyroch) dcérskych spoločností (HYPARKOS, s.r.o., Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k and GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k) ako držané na predaj.

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 Račaa.s., Logistické Centrum SvätýJurs.r.o., Logistické centrum MalýŠariš, 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 and Konstruktorska BC Sp. z o.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 32.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

v mil. EUR	31. december 2016	31. december 2015
Odložený daňový záväzok	15,6	5,5
Úvery a pôžičky	90,3	239,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7,9	9,0
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj– spolu	113,8	254,3

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

K 31.decembru 2016 bolo na investície do nehnuteľností držaných na predaj v účtovnej hodnote 204,0 mil. EUR (31. december 2015: 391,2 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 0 mil. EUR (31. december 2014: 1,0 mil. EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 1,1 mil. EUR (31. december 2015: 3,9 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Dlhodobý majetok klasifikovaný k 31. decembru 2015 ako držaný na predaj bol odpredaný počas roka 2016 (Pozn. 25).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	307,7	94,1
Krátkodobé bankové vklady	0,3	3,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	308,0	97,8

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady je v rozsahu od 0% do 10,65% (2015: 0,71%) a v priemere 5,21 % (2015: 0,71%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 11,31 dní (2015: 2,2 dňa).

K 31. decembru 2016 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 3,2 mil. EUR (2015: 1,9 mil. EUR).

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:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 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	130,3	0,1	30,9	-
- Banky s ratingom 2	151,6	0,2	31,5	3,7
- Banky bez ratingu	25,4	-	31,4	-
Spolu	307,3	0,3	93,8	3,7

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 2016 a 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 účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1.január 2015	12 500	12 500	637 917 500	637 930 000
31.december 2015	12 500	12 500	581 327 500	581 340 000
31.december 2016	12 500	12 500	532 622 500	532 635 000

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.

17 Základné imanie a emisné ážio (pokračovanie)

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka 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 roka (z emisného ážia)	48,7	56,6
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné ako z nerozdeleného zisku)	-	2,7
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka*	(49,0)	(59,0)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 31.decembra	-	0,3
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR	3 896,4	4 744,0

* Zo sumy rozdelenej v roku 2016 sa 16,0 mil. EUR vzťahovalo na *spin-off* podniku prevádzkujúceho verejnú dopravu z roku 2015 a 12,3 mil. EUR akcionárske vyrovnanie následne po nešťastnom úmrtí jedného zo zakladateľov Skupiny. Zo sumy rozdelenej v roku 2015 sa 25,0 mil. EUR vzťahovalo na vyrovnanie v súvislosti so *spin-off* z roku 2015, kedy sa rozdelila rodinná firma Twin Capital s. r. o. (Poznámka 25).

18 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>		31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé			
Bankové úvery		338,6	337,4
Ostatné zadĺženie	(a)	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	(b)	162,6	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		564,9	486,0
Krátkodobé			
Bankové úvery		58,1	55,4
Vydané dlhopisy	(b)	33,2	1,8
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu		91,3	57,2
Úvery a pôžičky spolu		656,2	543,2

(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.; 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., (v) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1,25 bil., vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, úročené sadzbou 6M PRIBOR + 4% p.a.; (vi) dlhopisy denominované v PLN vo výške 100,0 mil. PLN vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4.40% p.a. a (vii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25,0 mil. EUR vydané v Bratislave v decembri 2016 so splatnosťou v decembri 2021, úročené sadzbou 3.50% p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR (2015: všetky boli denominované v EUR s výnimkou jedného bankového úveru v Českej republike vo výške 6,6 mil. EUR, ktorý bol denominovaný v CZK).

18 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov a pôžičiek sú uvedené nižšie:

v mil. EUR	Účtovná hodnota k 31.decembru		Reálna hodnota k 31.decembru	
	2016	2015	2016	2015
Bankové úvery	338,6	337,4	342,6	342,7
Ostatné zadĺženie	63,7	46,7	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	162,6	101,9	162,6	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky	564,9	486,0	568,9	491,3

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 2016	31. december 2015
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	31,0	81,7
- vyprší za viac než 1 rok	11,3	156,5
Nečerpané úverové linky spolu	42,3	238,2

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 406,5 mil. EUR (2015: 396,4 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 60 % do 75 % (2015: 60 % až 75 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,15 do 1,30 (2015: od 1,10 do 1,30). Počas roka 2016 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 2016 až do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie refinancovala Skupina 14,0 mil. EUR z krátkodobých úverov a pôžičiek k 31. decembru 2016 (2015: 1,0 mil. EUR).

19 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

v mil. EUR	31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé		
Závazky z finančného lízingu (a)	-	5,7
Ostatné dlhodobé záväzky	4,8	6,1
Dlhodobé záväzky spolu	4,8	11,8
Krátkodobé		
Závazky z obchodného styku	16,6	8,0
Závazky z výstavby investícií do nehnuteľností	21,3	25,1
Časovo rozlíšené záväzky	10,6	7,5
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn.30)	6,5	0,9
Ostatné záväzky	3,9	5,2
Závazky voči spoločným podnikom	12,6	17,4
Krátkodobé záväzky spolu	71,5	64,1
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>		
Výnosy budúcich období z prenájmu	8,8	12,2
Výdavky budúcich období na zamestnanecké požitky	2,6	4,5
Ostatné splatné dane a poplatky	0,4	0,2
Preddavky na DPH	34,0	-
Preddavky na nájom a iné preddavky	7,4	1,5
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	124,7	82,5

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností (pokračovanie)

Závazky súvisiace s DPH sa týkajú predaja majetkov v Poľsku v decembri 2016 a boli uspokojené v januári 2017.

(a) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Splatnosť viac než 5 rokov	-	5,7
Spolu	-	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.

20 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Výnosy z prenájmu – kancelárie	54,1	47,2
Výnosy z prenájmu – maloobchod	7,2	8,7
Výnosy z prenájmu – priemysel	8,3	11,6
Výnosy spolu	69,6	67,5

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 2016	31. december 2015
Najneskôr do 1 roka	29,9	43,1
1 – 5 rokov	103,9	113,8
Viac než 5 rokov	52,2	83,4
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	186,0	240,3

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 roku 2016 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,1 mil. EUR (2015: 0,1 mil. EUR).

21 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	0,4	0,5
Opravy a údržba	1,3	1,5
Náklady na sieťové služby	7,7	8,8
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	12,1	10,3
Daň z nehnuteľností	1,9	1,8
Iné náklady	0,1	-
Spolu	23,5	22,9

22 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	13,4
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	13,4

Skupina sa počas roka 2015 zbavila prevádzkovania verejnej autobusovej dopravy (viď Pozn. 25).

23 Zamestnanecké požitky

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Platy a mzdy	16,4	23,4
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,9	1,1
Zamestnanecké požitky spolu	17,3	24,5

Skupina mala 533 zamestnancov v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť (s plným pracovným úväzkom) (2015: 477 zamestnancov).

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Služby	25,3	17,6
Náklady na energie	0,1	0,3
Spotreba materiálu	0,9	1,3
Ostatné dane a poplatky	0,8	0,7
Náklady na predaj zásob	2,4	1,0
Náklady na predané pohonné hmoty	-	0,4
Poplatky za audit	1,0	0,6
Ostatné	0,6	3,0
Prevádzkové náklady spolu	31,1	24,9

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Predaj služieb	3,9	1,4
Predaj pohonných hmôt	-	0,4
Predaj zásob	1,4	0,6
Iné prevádzkové výnosy	1,1	1,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja (a)	-	0,2
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	6,4	4,0

(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>	2016	2015
Dotácie zo strany samosprávneho kraja – brutto	-	7,2
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:		
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	-	(3,4)
- Zamestnanecké požitky	-	(2,6)
- Odpisy a amortizácia	-	(1,0)
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie zo strany samosprávneho kraja	-	0,2

25 Predaje dcérskych spoločností

Skupina mala k 31. decembru 2015 desať (10) nehnuteľností klasifikovaných ako držané na predaj. Z nich sedem (7) odpredala prevodom akcií projektových dcérskych spoločností na kupujúcich a tri (3) boli predané priamym predajom nehnuteľností (asset deals). Pozri Poznámku 15. Hodnota transakcie priameho predaja nehnuteľností, ktorá nie je zahrnutá v tabuľke nižšie predstavuje 302,2 mil. EUR.

Okrem hore uvedeného Skupina predala 100% akcií v Riga Office East s.r.o., AUPARK Piešťany SC, s. r. o., AUPARK Piešťany, spol. sr.o. a Twin City II a. s. v priebehu roku 2016. Skupina uzatvorila zmluvu o forwardovom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne, UK. Pozri Poznámku 14.

Vo finančnom roku 2015 predala Skupina obchodné podiely v siedmich (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. 15), 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.

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

V mil. EUR	2016		2015		Predaj dcérskych spoločností spolu
	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou		
			BUS TRANS-PORT s.r.o.	Twin Capital s. r. o.	
Investície do nehnuteľností – použ.	497,0	212,8	-	-	212,8
Finančné nástroje na obchodovanie	-	-	-	80,4	80,4
Dlhodobý hmotný majetok	3,3	-	23,0	-	23,0
Nehmotný majetok	-	-	0,7	-	0,7
Zásoby	-	-	3,4	-	3,4
Odložená daňová povinnosť	(36,7)*	(11,5)	(1,7)	-	(13,2)
Úvery a pôžičky	(128,5)	(160,5)	(18,2)	-	(178,7)
Splatné pôžičky od tretích strán	-	-	-	(50,4)	(50,4)
Splatné pôžičky od spriaznených s.	-	-	35,1	-	35,1
Kapitál na vyplatenie vlastníkom	-	-	-	(10,0)	(10,0)
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	11,8	4,5	3,1	-	7,6
Ostatný prevádzkový kapitál	(3,1)	(1,3)	(3,1)	(0,1)	(4,5)
Mínus nekontrolný podiel	-	-	(18,4)	-	(18,4)
Čistá hodnota majetku	343,8	44,0	23,9	19,9	87,8
Výnos z predaja dcérskych spoloč.	16,9	3,5	10,1	-	13,6
Prepočet cudzej meny rozdíly prevedené z iných súhrnných príjmov pri strate kontroly	10,0	-	-	-	-
Výnosy z predaja alebo straty kontroly nad dcérskymi spoločnosťami	370,7	47,5	34,0	19,9	101,4
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spol. v deň transakcie	(11,8)	(4,5)	(3,1)	-	(7,6)
Mínus preddavok na predaj dcérskej spoločnosti vybraný v predošlom roku	-	(32,5)	-	-	(32,5)
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	(1,7)	(0,5)	-	-	(0,5)
Výber pohľadávok z predošlých období za predaj dcérskych spol.	0,3	-	-	-	-
Plus záväzkov súvisiaci s predajom dcérskej spoločnosti	1,1	1,3	-	-	1,3
Úhrada záväzku súvisiaceho s predajom dcérskej spoločnosti	(1,3)	-	-	-	-
Vyplatené pohľadávky s podielom na hosp. výsledku („earn-out“)	-	1,1	-	-	1,1
Splatné pohľadávky od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 14)	(216,6)	-	-	-	-
Preddavková platba na TRITRI House S.à r.l. (Pozn. 14)	31,1	-	-	-	-
Peňažný výnos z predaja	171,8	12,4	30,9	19,9	63,2

* Odložená daňová povinnosť vo výške 20,7 mil. EUR sa vzťahuje na TRITRI House S.à r.l. Transakcia bola štruktúrovaná spôsobom bez zdanenia, čoho výsledkom bol zisk zo straty kontroly dcérskej spoločnosti dňa 15. júla 2016. Pozri Poznámky 3 a 14.

25 Predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

V dôsledku predaja podielov vo firme prevádzkujúcej verejnú dopravu spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou bol predchádzajúci záväzok z vnútroskupinovej 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 vnútroskupinovú 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
Počiatkový stav	50,4
Čerpanie	21,6
Splátky	(72,0)
Konečný stav	-

V priebehu roku 2015 bola pôžička predĺžená v každom nasledujúcom štvrťroku pri úrokovej sadzbe 2,0% p. a.

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

v mil. EUR	2016	2015
Splatná daň	0,9	(0,1)
Odložená daň	(33,3)	(48,0)
Náklady na daň z príjmov za rok	(32,4)	(48,1)

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie.

v mil. EUR	2016	2015
Zisk pred zdanením	139,9	287,5
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 20,43 % (2015: 20,59 %)	(28,6)	(59,2)
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:		
- Príjem oslobodený od dane	7,5	12,7
- Trvalé daňovo neuznané položky	(10,5)	(0,5)
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	(2,9)	(1,3)
Dopad zmien v sadzbách dane z príjmu s účinnosťou od 1.januára 2017	1,8	-
Umorenie daňovej straty z predchádzajúcich rokov	0,3	0,2
Daň z príjmov výnos / (náklad) za rok	(32,4)	(48,1)

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 20,43 % (2015: 20,59 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku na úrovni 22 % (2015: 22 %), v Českej republike, Poľsku a Maďarsku na úrovni 19 % (2015: 19%) a vo Veľkej Británii (2015: 20%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny. V roku 2016 Parlament Slovenskej republiky uzákonil zníženie sadzby dane na úrovni 21 % a Parlament v Maďarskej republike zníženie daňovú sadzbu na úrovni 9%, obe s účinnosťou od roku 2017.

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:

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

V mil. EUR	Účtované na ťarchu/ (v prospech) do zisku alebo straty				31.decem ber 2015	Účtované na ťarchu/ (v prospech) do zisku alebo straty			Rozdiel z kurzových prepočtu	31.decem ber 2016
	1.január 2015	Predaj dcérskych spoločností	Prevod do majetku určeného na predaj	Prevod do majetku určeného na predaj		Prevod do majetku určeného na predaj				
Daňový dopad odpočítateľných/(zdaniteľných) dočasných rozdielov										
Investície do nehnuteľností	(38,2)	(48,0)	(6,5)	5,5	(87,2)	(30,5)	36,7	15,6	(2,7)	(68,1)
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	(1,1)	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-
Daňové straty z minulých období	10,1	(3,1)	-	(1,2)	5,8	(2,8)	-	(0,2)	-	2,8
Dlhodobý hmotný majetok	(1,6)	2,0	0,1	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Iné	(0,7)	-	-	-	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)
Odložená daňová povinnosť netto	(31,5)	(48,0)	(6,4)	4,3	(81,6)	(33,3)	36,7	15,4	(2,7)	(65,5)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielných spoločností v Skupine započítať 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 v prevažnej výške sa zrealizuje po viac než 12 mesiacoch od súvahového dňa.

27 Kurzové zisky (+) / straty (-)

v mil. EUR	2016	2015
Bankové úvery – nerealizované	(8,0)	(2,2)
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície – nerealizované	(27,5)	7,0
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	(1,4)	0,1
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	(0,4)	0,1
Prepočet zahraničných operácií preklasifikovaný do zisku alebo straty pri splatení kapitálu	(3,9)	-
Kurzové zisky (+) / straty (-)	(41,2)	(5,0)

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 spochybníť 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, a hoci dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť, môže byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 31. decembru 2016 výšku 160,7 mil. EUR (2015: 82,1 mil. EUR). Táto suma bude v plnom rozsahu financovaná z externých úverov (úverové nástroje presahujúce 200,0 mil. EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

29 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>	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	13,4
Zamestnanecké pôžitky	-	(4,6)
Náklady na pohonné hmoty	-	(2,2)
Odpisy a amortizácia	-	(1,7)
Ostatné prevádzkové výnosy	-	0,9
Ostatné prevádzkové náklady	-	(3,7)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	-	10,1
Nákladové úroky	-	(0,4)
Daň z príjmov	-	(0,4)
Zisk (+) alebo strata (-)	-	11,4
<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

Dopady na súvahu sú uvedené v Pozn. 25 s platnosťou ku dňu predaja dcérskych spoločností, ktoré prevádzkovali verejnú dopravu.

30 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, trhové 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.

(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 nespĺní 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.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 31.decembru 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		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,3	-	2,3	1,5	0,8	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,8	-	0,8	0,8	-	-

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		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka 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	-	-

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 33 bankách (2015: 30), ale 60 % (2015: 52 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2016 uložených v 9 hlavných bankách (2015: 7). 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. 16.

(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.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

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.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval nižší približne o 43,8 mil. EUR (2015: o 38 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 35,0 mil. EUR nižšie (2015: o 30,4 mil. EUR nižšie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval vyšší o 43,8 mil. EUR (2015: o 38 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 35,0 mil. EUR vyššie (2015: o 30,4 mil. EUR vyššie).

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 2016			
Monetárny finančný majetok spolu	368,1	12,3	380,4
Monetárne finančné záväzky spolu	(501,4)	(226,3)	(727,7)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31.decembru 2016	(133,3)	(214,0)	(347,3)
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)

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 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval o 1,6 mil. EUR (2015: o 0,9 mil. EUR vyšší) vyšší. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo približne o 1,3 mil. EUR (2015: 0,7 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 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval o 1,6 mil. EUR (2015: 0,9 mil. EUR) nižší. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 1,6 mil. EUR (2015: 0,7 mil. EUR) nižšie.

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 2016 malo zhruba 60% (31.december 2015: 24%) úverov Skupiny buď fixnú úrokovú sadzbu alebo bola základná úroková sadzba úveru s variabilnou úrokovou sadzbou zaistená hedgingovými nástrojmi. Okrem toho, väčšina úverových zmlúv zahŕňa zabudované zabezpečovacie povinnosti pre subjekty v Skupine, ktoré by sa mohli spustiť pri konverzii úveru (zo stavebného na investičný) alebo pri dosiahnutí určitých (dojednaných) hraničných hodnôt.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Tieto nástroje zvažuje vedenie Skupiny pri realizácii svojej hedgingovej politiky v oblasti úrokových sadzieb. 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 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. 25). 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 2016 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 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 – Pozn. 18)	91,3	20,2	391,8	152,9	656,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	16,2	13,5	32,1	4,5	66,3
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	65,0	-	-	-	65,0
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	6,5	-	-	-	6,5
<hr/>					
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	179,0	33,7	423,9	157,4	794,0

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2015 je zhrnutá v nasledujúcej 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 – Pozn. 18)	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. 19)	-	-	-	5,7	5,7
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	63,2	-	-	-	63,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje	0,9	-	-	-	0,9
<hr/>					
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. Prognóza na rok 2017 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 318,4 mil. EUR (2015: 214,4 mil. EUR). 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:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		1 136,2	1 099,7
<i>Upravené o:</i>			
Plus – Závazky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15, 26	84,4	88,8
Mínus – Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-	(1,3)
Čistá hodnota majetku (upravená)		1 220,6	1 187,2

Skupina tiež riadi koeficient čistého dlhu. Tento koeficient je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 18 (a)) mínus peňažné prostriedky a celkové aktíva Skupiny. V roku 2016 bolo stratégiou Skupiny udržať koeficient čistého dlhu pod hranicou 35 % (2015: v rozmedzí do 35%). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento koeficient za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou tak ku koncu roka 2016 i ku koncu roka 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>	31. december 2016	31.december 2015
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	366,4	620,9
Aktíva spolu	2 112,3	2 089,3
Koeficient čistého dlhu	17,4%	29,7%

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:

<i>v mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31.decembru 2016 (Pozn. 9)	-	-	1 429,1	1 429,1
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2015 (Pozn. 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 (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	Reál. hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.12. 2016	Rozpätie 31.12. 2015
SLOVENSKO						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	222,5	222,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	134,0 – 194,0 7,7 % - 10,0 % 7,2 % - 8,5 %	134,0 – 192,0 7,7 % - 9,25 % 7,15 % - 8,0 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	117,5	39	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	180-187 6,5 %-8,0%	180 6,65%
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	-	32,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	- - -	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 reziduálnej hodnoty	- - -	47,0 – 55,0 8,4 % – 9,25 % 7,9 % – 8,5 %
Spolu		340,0	359,4			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	76,9	122,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	167,0 6,55 %	167,0 - 187,0 6,75 %
Maloobchod	Diskontované peňažné toky	81,1		Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie	222,0 % 6,11% 6,3%	- - -
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	32,3	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	49,0 8,5 %	49,0 - 55,0 8,5 % - 8,75 %
Spolu		190,3	161,7			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2016	Rozpätie 31. 12. 2015
Správa majetku a riadenie investícií (pokračovanie)						
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	257,5	429,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	196,0 – 237,0 5,9 % - 7,2 %	185,0 – 227,0 5,96 % - 7,0 %
Spolu		257,5	429,0			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	46,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	163,0 7,1 %
Spolu		-	46,0			
Spolu za segment		787,8	996,1			
Realizácia a príprava výstavby						
Slovensko						
Administratívne priestory, Administratívne / Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	107,2	125,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	197,8 6,5 % - 7,25 %	311,5 7,0 % - 7,25 %
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	46,9	-	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	148,0 5,5%	-
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
Administratívne priestory	Cena obstarania	2,5	-	-	-	-
Spolu		156,6	201,5			
Česká republika						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	11,7	7,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	49,7 6,7% - 7,25 %	31,3 7,25 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	14,8	11,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	221,6 6,0 %	149,0 8,35 %
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	12,2	45,2	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	24,4 7,0 %	39,2 6,75% - 7,0%
	Obstarávacia cena	-	0,1	-	-	-
Logistika	Metóda reziduálnej hodnoty	-	1,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	1,5 8,5 %
Spolu		38,7	66,0			
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	241,0	150,4	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	235,1 5,75% - 6,5 %	132,7 6,0 %

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2016	Rozpätie 31. 12. 2015
Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie), Poľsko (pokračovanie)						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	-	23,8	Cena v EUR za m ²	-	1190,5
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	3,6	2,5	-	-	-
Spolu		244,6	247,7			
Veľká Británia						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	116,0	277,0	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	70,8 4,5% - 4,75%	118,7 4,25% - 4,5%
Spolu		116,0	277,0			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	8,2	29,5	Cena v EUR za m ²	211,0	997,0
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	40,9	-	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady Miera kapitalizácie	136,4 6,63%	-
Spolu		49,1	29,5			
Spolu za segment		605,0	821,7			
Vedľajšie činnosti						
Logistika	Porovnávací metóda	36,3	39,7	Cena v EUR za m ²	-	4,3 - 26,1
Maloobchod	Obstarávací cena	0,1	-	-	-	-
Spolu za segment		36,4	39,7			

32 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 veľkom 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, inak 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 odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala úroveň 78 % p.a. (2015: 1,87 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úroveň 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úroveň 3) je uvedený v Pozn. 18. 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.

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finančný 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. 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 20 %.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL Sp. z o.o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o., obe založené v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., všetky tri zaregistrované na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., ktorá je založená v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pre 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 211,0 mil. PLN, 101,6 mil. EUR a 1,25 miliardy CZK (Pozn. 18).

35 Udalosti po súvahovom dni

V marci 2017 dokončila Skupina predaj svojho podielu v projektovej spoločnosti vlastniacej pozemok v Mošnove, Česká republika. Účtovná hodnota predanej nehnuteľnosti predstavovala 1,1 mil. EUR.

V marci 2017 vydala Skupina nezabezpečené dlhopisy denominované v EUR v celkovej výške 12,0 mil. EUR.

Počas prvých 3 mesiacov roka 2017 čerpala Skupina 51,0 mil. EUR z úverových liniek nevyčerpaných k 31.decembru 2016 a podpísala nové úverové linky v celkovej výške 55,6 mil. EUR, z ktorých už bolo vyčerpaných 50,0 mil. EUR na financovanie vývojových realitných aktivít Skupiny alebo na refinancovanie existujúceho dlhu Spoločnosti.

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 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 zvierka
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 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 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**

Priložené poznámky na stranách 5 až 52 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	0	1,4	0,9
<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 rok		244,6	89,1

Priložené poznámky na stranách 5 až 52 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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

v mil. EUR	Pozn.	Základné imanie (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

Priložené poznámky na stranách 5 až 52 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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. 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 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 ro. 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 zavŕšila 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 centrálne 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 Mošov (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 zapísaná 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 podföndu 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 Podföndu 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 Podföndu 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 Šachtička, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	50
184	Šachtičky, 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 2015

² 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 premenovaná

⁶ HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglicku a Walesu pod číslom 08493236 a 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. 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) založenej v roku 2015

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskeho podniku predstavujúceho podnik sa uplatňuje akvizíčná 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.

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.

Akvizície dcérskeho podniku vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskeho podniku, 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 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 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 priraduje 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 oprávkami. 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 rozpuštiť.

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 zaradiť 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 prisúdiť 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 nevyvoditeľné 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 nerozdelenej 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 vyrovanie 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.

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 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).

2.13. 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 vykazuje 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, vykazuje 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 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 vyказujú 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.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vyказujú 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 vyказujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch sa vyказuje provízia a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vyказujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vyказujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklady, ktoré majú kompenzovať. Viď Poznámku č. 23.

Výnosové úroky sa vyказujú 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 vyказujú 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 vyказujú 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 reálnych 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 vratky 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 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 rok ukončený 31. decembra 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
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 precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov									
		19,4	212,2	44,2	-1,8	1,6	-	-	275,6
Nákladové úroky									
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-8,0	-4,1	-3,8	-6,9	-0,4	-	-0,4	-23,6
		-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:

<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 nehnutelností	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:

<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
Kúpa investícií do nehnutelností	9	-	-	32,4	-	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnutelností	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 nehnutelností	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.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	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:

v mil. EUR	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
Medzisúčet		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 precenenia 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:

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		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
Preddavok 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:

v mil. EUR	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.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	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 nezahmala 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 neeviduje 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
Akvízie 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 nezáväznú ponuku 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 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. 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 vystaňovať.
- (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 preddavky 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 vysťahovať.

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 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Dlhodobé		
Závazky z finančného lízingu ⁽¹⁾	5,7	5,4
Ostatné dlhodobé záväzky	6,1	7,5
Dlhodobé záväzky spolu	11,8	12,9
Krátkodobé		
Závazky z obchodného styku	8,0	9,2
Závazky spojené s kúpou investícií do nehnuteľností	-	7,2
Závazky 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
Závazky 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
Najneskôr 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 „Earm-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 vnútrogrupinovej 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 vnútrogrupinovú 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
Počiatkový 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:

v mil. EUR	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.

v mil. EUR	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:

v mil. EUR	Účtované na ťarchu (+) / v Prevod do prospech (-) ziskov a strát			Účtované na ťarchu (+) / v Predaj dcérskych spoločností (-) ziskov a strát			Prevod do majetku určeného na predaj	
	1. január 2014	31. december 2014	31. december 2015	1. január 2014	31. december 2014	31. december 2015	1. január 2014	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 rozdielnych spoločností v Skupine započítať 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 (-)

v mil. EUR	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:

v mil. EUR	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, trhové 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:

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		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka 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	-	-

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:

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		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				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	-	-

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 špeciálnymi 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:

v mil. EUR	Na požiadanie				Spolu
	a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	
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 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:

v mil. EUR	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.

v mil. EUR	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
Správa majetku a riadenie investícií (pokračovanie)						
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			
Realizácia a príprava výstavby						
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 %
Administratívne priestory	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.

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 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*, finančný 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“ (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
KÓPIA RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Ručiteľské vyhlásenie

vo vzťahu k HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. ako emitentovi
 dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou 4,45 % p. a.
 s celkovou menovitou hodnotou emisie do 45 000 000 EUR
 splatných v roku 2027
 ISIN SK4120013244

Vzhl'adom na to, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 821 08, IČO: 50 815 873, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 118699/B (ďalej len **Emitent**) má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa s pevnou úrokovou sadzbou 4,45 % p. a. a splatnosťou v roku 2027, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 100 000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 45 000 000 EUR, s ISIN: SK4120013244 (ďalej len **Dlhopisy**). V súvislosti so zamýšľaným prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 117/B bol pripravený prospekt cenného papiera zo dňa 23. augusta 2017 (ďalej len **Prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (B) **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**) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (C) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**); a
- (D) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Prospekte.

1. Ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (dvadsať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.
- 1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú:
 - (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitou hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, a
 - (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatení, 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.

- 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 67 500 000 EUR (slovom šesťdesiatšedem miliónov päťstotisíc eur).

2. Status Ručiteľského vyhlásenia

Záväzky 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.

3. Prospekt

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, bude Prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.

4. Platby

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

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

uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

5. Vyhlásenia

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (c) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov 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 akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis.

HB Reavis Holding S.à r.l.

Dátum: 23. augusta 2017

Miesto: Bratislava



v.z. Law & Trust - advokátska kancelária spol. s r.o.
na základe plnomocenstva zo dňa 27.7.2017, v mene
ktorej koná Mgr. Marcel Sedlák, konateľ

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu 4 Prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

Dátum: 23. augusta 2017

Miesto: Bratislava



Ing. Peter Pecník
konateľ



Mgr. Zdenko Kučera
konateľ

EMITENT

HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

RUČITEĽ

HB Reavis Holding S.à r.l.
46A, Avenue J. F. Kennedy
L-1855 Luxemburské veľkovoľvodstvo

VEDÚCI MANAŽÉR

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

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÝ AGENT

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

AGENT PRE ZABEZPEČENIE

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

PRÁVNI PORADCOVIA

Právny poradca Vedúceho manažéra:

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