

HB Reavis Holding S.A.

**Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka
30. jún 2019**

Obsah

SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ PRIEBEŽNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA OBDOBIE 6 MESIACOV K 30. JÚNU 2019

Skrátený priebežný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	1
Skrátený priebežný konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku.....	2
Skrátený priebežný konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania	3
Skrátený priebežný konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky k Skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	5
2	Významné účtovné metódy	6
3	Významné účtovné odhady a predpoklady pri uplatňovaní účtovných zásad	12
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	13
5	Nové účtovné štandardy	14
6	Segmentálna analýza.....	15
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami	26
8	Dlhodobý hmotný majetok	27
9	Lízing.....	28
10	Investičný nehnuteľný majetok	29
11	Investície do spoločných podnikov	30
12	Pohľadávky a pôžičky.....	30
13	Ostatný dlhodobý majetok	31
14	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	31
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj	34
16	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	34
17	Finančné investície.....	35
18	Základné imanie a emisné ážio	35
19	Úvery a pôžičky	36
20	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	38
21	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku.....	38
22	Priame prevádzkové náklady z investičného majetku	39
23	Analýza výnosov podľa kategórie	39
24	Zamestnanecké požitky.....	40
25	Prevádzkové výnosy a náklady	40
26	Predaj dcérskych spoločností.....	41
27	Dane z príjmu	41
28	Kurzové zisky / (straty)	41
29	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	42
30	Riadenie finančného rizika	42
31	Riadenie kapitálu.....	47
32	Odhad reálnej hodnoty	48
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	53
34	Konsolidované štruktúrované subjekty	54
35	Udalosti po skončení účtovného obdobia.....	54

V miliónoch EUR	Poznámka	30. jún 2019	31. december 2018
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	471,9	622,8
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	1 180,2	1 043,6
Investície do spoločných podnikov	11	2,2	54,5
Dlhodobý hmotný majetok	8	6,2	9,3
Aktíva s právom na užívanie	9	7,8	-
Dlhodobý nehmotný majetok		1,0	0,9
Finančné investície	17	53,8	51,8
Pohľadávky a úvery	12	2,2	9,2
Ostatné dlhodobé aktíva	13	4,9	9,4
Dlhodobé aktíva spolu		1 730,2	1 801,5
Krátkodobé aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	668,1	271,2
Zásoby		0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 14	67,2	72,4
Ostatné aktíva		21,4	20,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	155,9	172,3
		244,9	265,4
Krátkodobé aktíva spolu		913,0	536,6
AKTÍVA SPOLU		2 643,2	2 338,1
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (30 000 akcií v nominálnej hodnote 1,00 EUR za akciu)	18	-	-
Emisné ážio	18	415,9	455,9
Nerozdelený zisk minulých období		973,1	831,8
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného do investičného nehnuteľného majetku v reálnej hodnote	8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov		(42,1)	(33,4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1 350,7	1 258,1
Podiel vlastníkov nekontrolovaných podielov		-	-
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 350,7	1 258,1
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	19	518,0	614,4
Odložený daňový záväzok	27	84,9	67,5
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 20	14,9	15,2
Lízingové záväzky	9	57,5	-
Dlhodobé záväzky spolu		675,3	697,1
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	15	347,4	158,8
Úvery a pôžičky	19	170,7	133,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 20	89,1	85,9
Lízingové záväzky	9	5,2	-
Výnosy budúcich období	20	4,8	5,0
		269,8	224,1
Krátkodobé záväzky spolu		617,2	382,9
ZÁVÄZKY SPOLU		1 292,5	1 080,0
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		2 643,2	2 338,1

Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka bola schválená a podpísaná v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A., 30. septembra 2019, členmi správnej rady spoločnosti HB Reavis Holding S.A.. Partneri majú právomoc túto skrátenú priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku zmeniť po jej vydaní.

Melanie Koch
Manažér A

Daan den Boer
Manažér A

Isabel Schellenberg
Manažér B

Marián Herman
Manažér B

V miliónoch EUR	Poznámka	6 mesiacov	
		30. jún 2019	30. jún 2018
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	21	30,9	34,2
Priame prevádzkové náklady na investičný nehnuteľný majetok	22	(14,7)	(11,4)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		16,2	22,8
Zisk / (strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	183,6	145,7
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov	11	(7,7)	6,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností	26	1,5	9,5
Zisk z predaja spoločných podnikov	11	17,1	-
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 25	4,0	2,9
Výnosy zo stavebných zákaziek	23	11,5	10,3
Stavebné služby		(8,9)	(12,2)
Zamestnanecké požitky	7, 24	(12,1)	(14,7)
Odpisy a amortizácia		(2,6)	(0,9)
Ostatné prevádzkové náklady	25	(11,1)	(25,1)
Prevádzkový zisk		191,5	145,2
Úrokové výnosy	7	1,0	1,3
Úrokové náklady		(15,8)	(16,0)
Kurzové zisky / (straty), netto	28	3,2	(18,9)
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		2,5	(6,4)
Ostatné finančné výnosy		-	0,1
Ostatné finančné náklady		(1,8)	(2,0)
Finančné náklady, netto		(10,9)	(41,9)
Zisk pred zdanením		180,6	103,3
Daňový výnos / (náklad)	27	(39,3)	(18,8)
Čistý zisk za účtovné obdobie		141,3	84,5
Ostatný komplexný výsledok, zisk + / (strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do prezentačnej meny za účtovné obdobie		2,4	(24,7)
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaný do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	26	0,2	5,6
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaný do zisku alebo straty pri predaji spoločného podniku		(11,3)	-
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Ostatný komplexný výsledok spolu		(8,7)	(19,1)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie		132,6	65,4
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkom Spoločnosti		141,3	84,5
- nekontrolný podiel		-	-
Zisk za účtovné obdobie		141,3	84,5
Komplexný výsledok pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		132,6	65,4
- nekontrolný podiel		-	-
Komplexný výsledok za účtovné obdobie		132,6	65,4

V miliónoch EUR	Poznámka	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolovaných podielov	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Poznámka 18)	Emisné ážio (Poznámka 18)	Nerozdelený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2018		-	494,0	711,7	(15,4)	3,8	1 194,1	1,6	1 195,7
Zisk za obdobie		-	-	84,5	-	-	84,5	-	84,5
Ostatný komplexný výsledok		-	-	-	(19,1)	-	(19,1)	-	(19,1)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie		-	-	84,5	(19,1)	-	65,4	-	65,4
Rozdelenie vlastníkom	18	-	(10,0)	-	-	-	(10,0)	-	(10,0)
Iné		-	-	-	-	-	-	(1,5)	(1,5)
Stav k 30. júnu 2018		-	484,0	796,2	(34,5)	3,8	1 249,5	0,1	1 249,6
Stav k 1. januáru 2019		-	455,9	831,8	(33,4)	3,8	1 258,1	-	1 258,1
Zisk za obdobie		-	-	141,3	-	-	141,3	-	141,3
Ostatný komplexný výsledok		-	-	-	(8,7)	-	(8,7)	-	(8,7)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie		-	-	141,3	(8,7)	-	132,6	-	132,6
Rozdelenie vlastníkom	18	-	(40,0)	-	-	-	(40,0)	-	(40,0)
Iné		-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 30. júnu 2019		-	415,9	973,1	(42,1)	3,8	1 350,7	-	1 350,7

V miliónoch EUR		6 mesiacov	
	Poznámka	30. jún 2019	30. jún 2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		180,6	103,3
<i>Úprava:</i>			
Odpisy a amortizácia	8	2,6	0,9
Zisk z precenenia investičného majetku	10	(183,6)	(145,7)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	26	(1,5)	(9,5)
Podiel zisku alebo strát spoločných podnikov	11	7,7	(6,9)
Zisk z predaja spoločných podnikov	11	(17,1)	-
Úrokové výnosy		(1,0)	(1,3)
Úrokové náklady		15,8	16,0
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	28	(3,4)	17,4
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov		(1,0)	5,7
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenami prevádzkového kapitálu			
<i>Zmeny prevádzkového kapitálu:</i>		(0,9)	(20,1)
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		3,2	2,0
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		3,1	5,0
Peňažné toky z prevádzky			
		5,4	(13,0)
Zaplatené úroky		(12,0)	(11,8)
Prijaté úroky		-	1,3
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
		(6,6)	(23,5)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(3,5)	0,3
Obstaranie aktív s právom na používanie	9	(0,2)	-
Nákup investičného majetku	10	-	(80,4)
Investície do spoločných podnikov		-	2,5
Príjmy z predaja spoločného podniku, v čistej výške		49,7	-
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	(184,9)	(95,9)
Príjmy z predaja spoločného podniku, v čistej výške	26	40,0	100,1
Obstaranie finančných investícií		(1,7)	-
Obstaranie nehnuteľného majetku		(0,2)	-
Príjmy z predaja nehnuteľností, strojov a zariadení	8	0,4	-
Nákup finančných nástrojov v reálnej hodnote prostredníctvom zisku a straty		-	(54,9)
Viazané peňažné prostriedky		(4,5)	4,2
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti			
		(104,9)	(132,5)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek	19	148,9	101,2
Splatenie úverov a pôžičiek	19	(16,0)	(25,0)
Dividendy vyplatené majiteľom	18	(29,1)	(14,3)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti			
		103,8	60,4
Čisté (zníženie)/zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku príslušného obdobia	16	(7,7)	(95,6)
		173,8	276,9
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu príslušného obdobia			
		166,1	181,3
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</i>			
- Viazané peňažné prostriedky	16	4,5	6,4
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku klasifikovaného ako držaný na predaj	15	(14,7)	(4,0)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty v súvahe ku koncu 6-mesačného obdobia			
		155,9	183,7

Spravidelné poznámky na stranách 5 až 54 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto priebežnej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade so štandardom IAS 34 „Finančné vykazovanie v priebehu účtovného roka“ za obdobie 6 mesiacov končiacie 30. júna 2019 pre spoločnosť HB Reavis Holding S.A. (ďalej len „Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (ďalej len „Skupina“ alebo „Skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť bola založená so sídlom v Luxembursku. Spoločnosť je akciovou spoločnosťou (société anonyme) a bola založená v súlade s luxemburskými nariadeniami dňa 20. októbra 2010. Spoločnosť je zaregistrovaná v luxemburskom obchodnom registri pod číslom R.C.S. Luxemburg č. B 156.287.

Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. je v konečnom dôsledku ovládaná pánom Ivanom Chrenkom. Bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny ku dňu zostavenia tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky je spoločnosť Kennesville Holdings Ltd so sídlom na Cypre.

Hlavná činnosť. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s hlavným portfóliom investičných nehnuteľností na Slovensku, v Poľsku, Maďarsku, Nemecku, Veľkej Británii a Českej republike. Predovšetkým sa venuje výstavbe nehnuteľností pre svoje vlastné portfólio, prenájmu investičných nehnuteľností v rámci operatívnych lízingov, ako aj správe majetku a je aktívna aj v oblasti správy investícií. Skupina rozvíja a riadi investičné nehnuteľnosti s cieľom získať príjmy z prenájmu alebo zhodnotenie kapitálu.

V roku 2017 Skupina uskutočnila svoju najväčšiu akvizíciu v histórii spoločnosti HB Reavis akvizíciou nehnuteľnosti One Waterloo v Londýne, ktorá sa nachádza na významnom mieste South Bank vedľa stanice Waterloo. Projekt sa spolieha na povolenie, ktoré mu umožní vybudovať takmer 120 000 metrov štvorcových kancelárskych priestorov, s plánovanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 2,0 miliárd EUR. Naším cieľom je optimalizovať súčasné povolenie a požiadať o opätovné povolenie s predpokladaným začatím výstavby nového projektu v roku 2020 a s dodaním projektu v rokoch 2024-2025. Skupina tiež získala ďalší pozemok v roku 2018 v Londýne, v Spojenom kráľovstve, s cieľom realizovať projekt s názvom Bloom v priebehu rokov 2019-2021, s očakávanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 255 miliónov EUR.

Pokiaľ ide o expanziu Skupiny do Nemecka, v roku 2018 boli zabezpečené dve akvizičné príležitosti. V Berlíne prebieha od decembra 2018 výstavba projektu DSTRCT, s očakávaným termínom dokončenia v roku 2021; hrubá hodnota po dokončení by mala dosiahnuť približne 380 miliónov EUR. Pozemok v Drážďanoch v Nemecku bol pridaný do portfólia v júli 2018. Projekt sa v súčasnej dobe pripravuje.

V roku 2018 boli dokončené dva projekty v Londýne, v Spojenom kráľovstve, a jeden projekt v Bratislave, na Slovensku. Projekty Cooper & Southwark a 20 Farringdon v Londýne boli dokončené v druhom kvartáli 2018, zatiaľ čo budova Twin City Tower v Bratislave bola uvedená do prevádzky v októbri 2018.

K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky sa realizujú nasledujúce projekty: Bloom, Londýn, Spojené kráľovstvo, Burakowska a Varso, Varšava, Poľsko, District, Berlín, Nemecko, Nivy Tower a Stanica Nivy, Bratislava, Slovensko a Agora, Budapešť, Maďarsko.

Skupina v roku 2019 odpredala 5 projektov; Mercuria a Radlická v Prahe, Česká republika, West Station Business Center I a West Station Business Center II vo Varšave, v Poľsku, a Buda Project v Budapešti, v Maďarsku.

Štruktúra fondu HB Reavis Real Estate Fund HB Reavis Real Estate Investment Fund (ďalej len „Fond“) je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť (société en commandite par actions alebo S.C.A.), podľa luxemburských zákonov, je registrovaná ako investičná spoločnosť s fixným kapitálom (société d'investissement à capital fixe) v zmysle článku 461-4 zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915, v znení neskorších predpisov (zákon z roku 1915), a je zaregistrovaná ako podnik kolektívneho investovania podľa časti II (časť II UCI) zákona o UCI z roku 2010. Fond sa riadi týmito stanovami a platnými luxemburskými zákonmi. Fond bol pôvodne založený 25. mája 2011 a bol zaregistrovaný ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom do 27. apríla 2017. Fond je zaregistrovaný v luxemburskom obchodnom registri pod číslom R.C.S. Luxemburg B 161.180. Na tento Fond sa okrem toho vzťahuje zákon o správe alternatívnych investičných fondov z 12. júla 2013 (ďalej len „Zákon AIFM“) a považuje sa za alternatívny investičný fond (ďalej len „AIF“).

Fond v roku 2011 spustil prvý podfond s názvom HB Reavis CE REIF (ďalej len „Podfond A“ alebo podfond „CE REIF“). Druhý podfond s názvom HB Reavis Global REIF (ďalej len „Podfond B“ alebo „Global REIF“) bol založený 15. septembra 2015. Fond je spravovaný na účet a vo výhradnom záujme svojich akcionárov prostredníctvom generálneho partnera HB Reavis Investment Management S.à r.l. (ďalej len „Správcovská spoločnosť“), spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa luxemburských právnych predpisov (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 1b, rue Jean Piret, L-2350 Luxemburg, a jej správcom je spoločnosť AIFM Crestbridge Management Company S.A., ktorá je držiteľom licencie vydanéj luxemburským finančným regulátorom CSSF.

Podfond CE REIF. Hoci neboli stanovené žiadne konkrétne obmedzenia vo vzťahu ku krajine alebo k segmentu nehnuteľností, Podfond CE REIF si kladie za cieľ investovať predovšetkým do komerčných nehnuteľností v regióne strednej Európy, a to na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Do počiatočného portfólia Podfonde CE REIF patrili investície do najkvalitnejších nehnuteľností, ktoré sa nachádzali len na Slovensku. Investície do kancelárskych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti triedy A, ktoré sa nachádzajú v centrálnych obchodných štvrtiach hlavných miest na Slovensku, v Českej republike a Maďarsku. Avšak, v Poľsku majú hlavné a regionálne mestá oprávnenie investovať do investície do kancelárskych priestorov. Investície do segmentu maloobchodu sa zameriavajú na hlavné a regionálne mestá celého stredoeurópskeho regiónu. Investície do logistických nehnuteľností sa obmedzujú iba na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa snaží maximalizovať hodnotu investovaním do nehnuteľností, ktoré v minulosti preukázali vlastnosti najkvalitnejších komerčných nehnuteľností, ktoré by mali predstavovať portfólio tých najlepších nájomcov, mali by sa nachádzať v najlepších alebo v strategických lokalitách a z technického

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

a architektonického hľadiska by mali byť kvalitne postavené. Podfond CE REIF sa snaží zvýšiť hodnotu nehnuteľností prostredníctvom vynikajúcej správy nehnuteľností, s cieľom maximalizovať príjem z týchto nehnuteľností. Skupina prestala ovládať Podfond A v roku 2017.

Podfond Global REIF. Hoci neboli stanovené žiadne konkrétne obmedzenia vo vzťahu ku krajine alebo k segmentu nehnuteľností, Podfond Global REIF investuje predovšetkým do komerčných nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v krajinách EÚ a v Turecku. Do počiatočného portfólia Podfondu Global REIF patrili investície do najkvalitnejších nehnuteľností, ktoré sa nachádzali len na Slovensku. Investície do kancelárskych priestorov sa zameriavajú hlavne na nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obchodných štvrtiach hlavných a regionálnych miest krajín EÚ a Turecka, ale bez akéhokoľvek konkrétneho obmedzenia lokality. Investície do segmentu maloobchodu sa zameriavajú na hlavné a regionálne mestá krajín EÚ a Turecka.

Investície do logistických nehnuteľností sa obmedzujú iba na atraktívne a strategické lokality v EÚ a v Turecku. Pokiaľ ide o „hlavné“ investície, Podfond Global REIF sa snaží maximalizovať hodnotu investovaním do nehnuteľností, ktoré v minulosti preukázali vlastnosti najkvalitnejších komerčných nehnuteľností, ktoré by mali predstavovať portfólio tých najlepších nájomcov, mali by sa nachádzať v najlepších alebo v strategických lokalitách a z technického a architektonického hľadiska by mali byť kvalitne postavené. Podfond Global REIF sa snaží zvýšiť hodnotu nehnuteľností prostredníctvom vynikajúcej správy nehnuteľností, s cieľom maximalizovať príjem z týchto nehnuteľností.

Skupina sa tiež podieľa na obmedzenej výstavbe nehnuteľností pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny sa odzrkadľuje v jej prognóze peňažných tokov, ktorú pravidelne monitoruje správna rada, vrátane posúdenia vhodnosti zostavenia účtovnej závierky na základe nepretržitej činnosti podniku. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie uvedený v popise riadenia likvidity v Poznámke 30. Oceňovanie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si vyžaduje aj prvok úsudku. Dôležité účtovné úsudky vo vzťahu k oceňovaniu investičného majetku Skupiny sú uvedené v Poznámke 3.

Sídlo a miesto podnikania. Sídлом Spoločnosti a hlavným miestom podnikania je:

6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxemburg
Luxembursko

K 30. júnu 2019 má Skupina svoje kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Berlíne.

2 Významné účtovné metódy

Hlavné účtovné metódy použité pri zostavovaní tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Pokiaľ nie je uvedené inak, tieto metódy sa dôsledne uplatňovali na všetky predložené roky. V porovnávacích obdobiach sa urobili menšie zmeny a doplnenia, aby sa zlepšila zrozumiteľnosť zverejnených informácií.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade so štandardom IAS 34 „Finančné vykazovanie v priebehu účtovného roka“ a mala by sa čítať v spojitosti s ročnou účtovnou závierkou za rok končiaci sa 31. decembra 2018, ktorá bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva, ktoré prijala Európska únia (ďalej len „IFRS prijaté EÚ“).

Okrem prípadov uvedených nižšie, sa pri zostavovaní tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky dodržiavali rovnaké účtovné zásady a metódy výpočtu v porovnaní s ročnou konsolidovanou účtovnou závierkou za rok končiaci sa 31. decembra 2018.

Niektoré nové štandardy, interpretácie a dodatky k existujúcim štandardom zverejnené v skrátenej konsolidovanej účtovnej závierke za prechodné obdobie končiace sa 30. júna 2019 nadobudli účinnosť pre Skupinu 1. januára 2019.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Skupina sa rozhodla predložiť jeden „výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku“ a náklady prezentuje podľa ich charakteru. Skupina vykazuje peňažné toky z prevádzkových činností nepriamou metódou. Úroky prijaté a úroky platené sú prezentované v rámci prevádzkových peňažných tokov. Nadobudnutie investičného majetku sa zverejňuje v podobe peňažných tokov z investičných činností, pretože to najprimeranejšie odráža obchodné aktivity Skupiny.

Zostavenie skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky. Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur („EUR“) zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je uvedené inak.

Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti, uplatňujúc zásadu historických obstarávacích cien, s výnimkou oceňovania investičného majetku (vrátane majetku držaného na predaj), finančných investícií, finančného majetku (napr. earn-out pohľadávky) a derivátov v reálnej hodnote.

2 Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Zostavenie tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky v súlade so štandardom IAS 34 vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny predpokladov môžu mať významný vplyv na skrátenú priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku v období, v ktorom sa predpoklady zmenili. Vedenie je presvedčené, že východiskové predpoklady sú vhodné. Oblasť, ktoré vyžadujú vyššiu mieru alebo zložitejšie uplatnenie úsudku, prípadne oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke 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 32).

2.2. Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka

Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka Pri zostavovaní skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné závierky 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.

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 tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky:

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. jún 2019	31. december 2018
1	HB Reavis Holding S.A. (<i>Materská spoločnosť</i>)	EUR	Luxembursko	Nevzťahuje sa	Nevzťahuje sa
2	GBC A S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
3	GBC B S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	Gdanskí A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
5	Gdanskí B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
6	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
7	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
8	HB Reavis Finance LUX, Sarl	EUR	Luxembursko	100	100
9	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
10	HB Reavis Qubes Luxembourg Sarl (<i>predtým Evolution Building Technologies S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
11	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (do 27.4.2017 ako HB Reavis Real Estate SICAV-SIF) ⁵	EUR	Luxembursko	100	100
12	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. (<i>predtým THREE House S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
13	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
14	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
15	HubHub Luxembourg S.à r.l. (<i>predtým Tribazu S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
16	ONE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
17	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
18	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
19	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
20	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (<i>predtým HB Reavis DE2 S.à r.l.</i>) ³	EUR	Luxembursko	100	100
21	HB Reavis CEE B.V. ³	EUR	Holandsko	-	100
22	HB REAVIS Croatia B.V. ⁴	EUR	Holandsko	-	100
23	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
24	HBRG Invest B.V. ⁴	EUR	Holandsko	-	100
25	Twin City Holding N.V.	EUR	Holandsko	100	100
26	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99,5	99,5

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. jún 2019	31. december 2018
27	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
28	HBR FINANCING LIMITED ¹	EUR	Cyprus	100	-
29	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
30	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
31	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
32	10 Leake Street Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
33	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
34	4th Floor Elizabeth House Limited ⁶	GBP	UK	100	100
35	Elizabeth Property Holdings Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
36	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
37	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
38	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
39	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
40	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
41	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
42	HBR Capital Investment LP ⁶	GBP	UK	100	100
43	HBR FM LTD ⁶	GBP	UK	100	100
44	HubHub UK Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
45	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
46	AGORA Budapest Kft. (predtým HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
47	HB REAVIS Buda Project Kft. ²	HUF	Maďarsko	-	100
48	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
49	HB Reavis Hungary Szolgáltatató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
50	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
51	HB Reavis Qubes Hungary Kft ¹	HUF	Maďarsko	100	-
52	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
53	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
54	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
55	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
56	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
57	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
58	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
61	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
63	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovensko	50	50
65	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
66	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovensko	100	100
67	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
68	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
69	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
70	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
71	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
73	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
74	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
77	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 ako HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
78	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
79	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
80	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
81	HB Reavis Media s.r.o. (predtým Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
82	HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
83	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
84	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
85	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
87	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
90	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
91	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
92	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
93	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
94	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
95	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
97	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. jún 2019	31. december 2018
98	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
100	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
105	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
107	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
108	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
109	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ako ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
110	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 ako AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
111	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
113	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
114	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
115	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
116	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
117	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
118	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
119	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
120	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
121	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
122	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
123	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
124	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
125	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
126	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
127	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
128	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
129	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
130	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
131	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
132	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
133	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
134	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
135	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
136	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
137	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
138	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
139	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
140	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
141	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
142	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
143	HubHub Czech Republic, s.r.o. (predtým RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
144	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
145	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
146	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
147	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
148	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
149	Radlice Real Estate, s.r.o. ²	CZK	Česká republika	-	100
150	Radlická ATA s.r.o. ²	CZK	Česká republika	-	100
151	Temster, s.r.o. ²	CZK	Česká republika	-	100
152	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
153	Emmet Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
154	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (predtým Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)	PLN	Poľsko	100	100
155	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (predtým Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
156	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Poľsko	100	100
157	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
158	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Poľsko	100	100
159	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
160	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
161	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. (predtým Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
162	HubHub Poland Sp. z o.o. (predtým Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
163	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
164	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. jún 2019	31. december 2018
165	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
166	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
167	Mokoloco Sp. z o.o.(predtým Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
168	P14 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
169	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
170	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
171	Polcom Investment VI 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	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
177	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
178	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
179	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
180	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
181	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
182	Polcom Investment XLVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
183	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
184	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
185	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
186	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
187	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
188	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
189	Polcom Investment XXV 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	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
193	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
194	Property Hetman Sp. Z o.o. (predtým Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Poľsko	100	100
195	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
196	Rainford Sp. Z.o.o	PLN	Poľsko	100	100
197	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
198	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
199	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100
200	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	US	100	100
201	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
202	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
203	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Nemecko	100	100
204	UBX 2 Objekt Berlin GmbH ³	EUR	Nemecko	-	100
205	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakúsko	100	100

Číslo	Spoločný podnik	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. jún 2019	31. december 2018
206	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
207	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
208	West Station Investment Sp. z o. o. ²	PLN	Poľsko	-	71
209	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (predtým Polcom Investment XVII Sp. z o.o.) ²	PLN	Poľsko	-	72

¹ Subjekty založené/nadobudnuté Skupinou počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2019

² Subjekty odpredané počas 6-mesačného obdobia končiaceho 30. júna 2019 (pozri Poznámku 26)

³ Subjekty boli súčasťou právnych zlúčení alebo oddelení a následne boli premenované počas 6-mesačného obdobia, ktoré sa skončilo 30. júna 2019

⁴ Subjekty boli zlikvidované počas 6-mesačného obdobia, ktoré sa skončilo 30. júna 2019

⁵ V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad fondom HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, ktorý bol podfondom plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate Investment Fund.

⁶ HBR FM LTD, HBR Capital Investment LP, HubHub UK Ltd, 4th Floor Elizabeth House Limited, 10 Leake Street Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd, Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd a Elizabeth Property Holdings Ltd, so sídlom v Anglicku a vo Walese, si uplatňujú výnimku z požiadaviek zákona o spoločnostiach Spojeného kráľovstva z roku 2006 (ďalej len „Zákon“), ktorý sa týka auditu ročných účtovných závierok podľa oddielu 479A Zákona.

2.3. Daň v rámci prechodného obdobia

Náklady spojené s daňou z príjmu za prechodné obdobie sa časovo rozlišujú na základe efektívnej daňovej sadzby, ktorá by sa uplatnila na očakávané celkové ročné príjmy, t. j. vážená priemerná ročná efektívna sadzba dane z príjmu uplatnená na príjem pred zdanením za prechodné obdobie, upravená o príjem, ktorý nepodlieha dani. Efektívna sadzba dane uvedená v priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu manažmentu, ktorý sa týka efektívnej sadzby dane v rámci ročnej účtovnej závierky.

2.4. Lízing

Skupina prenája rôzne kancelárske priestory, zariadenia a vozidlá. Nájomné zmluvy sa obvykle uzatvárajú na obdobie 3 až 70 rokov, ale môžu obsahovať možnosti predĺženia, ktoré sú uvedené nižšie.

Zmluvy môžu obsahovať tak lízingové, ako aj iné zložky. Skupina priraduje v zmluve protihodnotu k lízingovým a iným zložkám na základe ich relatívnych samostatných cien.

Lízingové podmienky sa dojednávajú individuálne a obsahujú širokú škálu rôznych zmluvných podmienok. V dohodách o prenájme sa nestanovujú žiadne iné záväzky okrem záložného práva na prenajatý majetok, ktorý vlastní prenajímateľ. Prenajatý majetok nemôže byť použitý ako zábezpeka pôžičky.

Až do finančného roku 2018 sa lízing nehnuteľností, strojov a zariadení klasifikoval ako finančný lízing alebo operatívny lízing. Od 1. januára 2019 sa lízingy vykazujú ako aktíva s právom na užívanie (alebo ako investičný nehnuteľný majetok) a zodpovedajúci záväzok z prenájmu ku dňu, kedy Skupina môže prenajatý majetok začať používať.

Aktíva a pasíva vyplývajúce z lízingu sa prvotne oceňujú metódou súčasnej hodnoty. Lízingové záväzky zahŕňajú čistú súčasnú hodnotu budúcich lízingových splátok:

- fixné splátky (vrátane v podstate fixných splátok), znížené o všetky pohľadávky vo forme lízingových stimulov
- variabilná lízingová splátka, ktorá je založená na indexe alebo sadzbe, pôvodne meraná indexom alebo sadzbou k dátumu začatia lízingu
- sumy, ktorých úhradu Skupina očakáva v rámci záruk na zostatkovú hodnotu
- realizačná cena nákupnej opcie, ak si je skupina dostatočne istá, že ju uplatní, a
- úhrady pokút za ukončenie prenájmu, ak doba prenájmu odráža skutočnosť, že skupina túto možnosť uplatňuje.

Do ocenenia záväzku sú tiež zahrnuté lízingové splátky, ktoré budú uhradené na základe uplatnenia opcie na predĺženie zmluvy.

Lízingové splátky sa diskontujú pomocou prírastkovej úrokovej sadzby nájomcu, čo je sadzba, ktorú by jednotlivý nájomca musel zaplatiť, aby si mohol požičať finančné prostriedky potrebné na získanie majetku podobnej hodnoty k majetku s právom na používanie v podobnom ekonomickom prostredí s podobným trvaním, zaručením a s podobnými podmienkami. Pre stanovenie prírastkovej úrokovej sadzby Skupina používa ako východiskový bod nedávno prijaté financovanie od tretích strán, ktoré získal individuálny nájomca, upravené tak, aby odrážalo zmeny v podmienkach financovania od prijatia financovania tretou stranou.

Skupina je vystavená potenciálnemu budúcemu zvýšeniu variabilných lízingových splátok na základe indexu alebo sadzby, ktoré nie sú zahrnuté do lízingového záväzku, kým nenadobudnú účinnosť. Keď úpravy lízingových splátok, ktoré sú založené na indexe alebo sadzbe, nadobudnú účinnosť, lízingový záväzok sa prehodnotí. Hodnota precenenia lízingového záväzku sa vykáže ako úprava aktíva s právom na užívanie.

Lízingové splátky sú rozdelené na istinu a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú výkazu ziskov a strát počas doby prenájmu tak, aby sa vytvorila konštantná periodická úroková sadzba zo zostatku záväzku za každé obdobie.

Majetok s právom na používanie sa oceňuje v obstarávacej cene, ktorá pozostáva z nasledujúcich položiek:

- suma počiatočného ocenenia lízingového záväzku
- všetky lízingové splátky uskutočnené v deň začatia alebo pred dátumom začatia znížené o všetky prijaté lízingové stimuly
- akékoľvek počiatočné priame náklady a náklady na uvedenie majetku do pôvodného stavu

Majetok s právom na používanie sa všeobecne odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku a doby prenájmu podľa toho, ktorá je kratšia. Ak si je Skupina primerane istá, že uplatní kúpnu opciu, tak tento majetok s právom na používanie sa odpisuje počas doby životnosti.

Skupina uplatňuje model reálnej hodnoty na majetok s právom na používanie, ktorý spĺňa definíciu investičného nehnuteľného majetku podľa štandardu IAS 40. Zmeny reálnych hodnôt sa vykazujú ako zisk alebo strata z precenenia vo výkaze ziskov a strát.

Platby spojené s krátkodobým lízingom a lízing majetku s nízkou hodnotou sa vykazujú rovnomerne ako náklad vo výkaze ziskov a strát. Krátkodobý lízing je lízing s dobou lízingu 12 mesiacov alebo menej. Majetok s nízkou hodnotou tvoria malé položky rôznej povahy.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri uplatňovaní účtovných zásad

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v skrátenej priebežnej 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 investičného nehnuteľného majetku. Odhady reálnej hodnoty vo výške 87,7 % investičného nehnuteľného majetku (31. december 2018: 89,3 %) stanovila Skupina na základe znaleckých posudkov, ktoré vypracovali medzinárodné spoločnosti zaoberajúce sa oceňovaním, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a ktoré majú podobné vlastnosti. Zvyšné nehnuteľnosti boli ocenené na základe kotácie maklérov alebo odhadov manažmentu. Reálna hodnota investičného majetku sa odhaduje na základe metódy kapitalizácie výnosov, v rámci ktorej sa hodnota odhaduje z očakávaných budúcich výhod, ktoré majú byť generované majetkom v podobe príjmov z prenájmu. Táto metóda zohľadňuje čistý príjem vytvorený existujúcimi alebo porovnateľnými nehnuteľnosťami, kapitalizovaný za účelom určenia hodnoty majetku, ktorý je predmetom ocenenia. Primárne predpoklady, z ktorých vychádza odhad reálnej hodnoty, sú predpoklady, ktoré 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 predpoklady a dopad primerane možných zmien v Spojenom Kráľovstve na celkové ocenenie pri týchto predpokladoch sa stanovili nasledovne:

- Sadzby nájomného za meter štvorcový a mesiac sa vypočítali pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne zazmluvnených sadzieb a sadzieb prevládajúcich na trhu, a to podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úrovne nájomného zvýšili alebo znížili o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola vyššia alebo nižšia o 17,8 milióna EUR (31. december 2018: 17,8 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni v priemere od 4,5 % do 4,75 % alebo v priemere 4,67 % (31. december 2018: od 4,5 % do 4,75 % alebo v priemere 4,67 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola nižšia o 26,8 milióna EUR alebo vyššia o 29,9 milióna EUR (31. december 2018: nižšia o 23,6 milióna EUR alebo vyššia o 26,3 milióna EUR).

Základné predpoklady a dopad primerane možných zmien pre strednú a východnú Európu na celkové ocenenie pri týchto predpokladoch sa stanovili nasledovne:

- Sadzby nájomného za meter štvorcový a mesiac boli vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne zazmluvnených sadzieb a sadzieb prevládajúcich na trhu, a to podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úrovne nájomného zvýšili alebo znížili o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola vyššia alebo nižšia o 34,0 miliónov EUR (31. december 2018: 34,0 miliónov EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni v priemere od 4,76 % do 8,5 % alebo v priemere 5,92 % (31. december 2018: od 4,76 % do 8,5 % alebo v priemere 5,92 %). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola nižšia o 70,5 milióna EUR alebo vyššia o 76,8 milióna EUR (31. december 2018: nižšia o 59,9 milióna EUR alebo vyššia o 65,2 milióna EUR).

Dane z príjmu. Skupina je platiteľom dani z príjmu v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmu, najmä v oblasti transferového oceňovania, je potrebné vykonať významné odhady. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. 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.

3. Významné účtovné odhady a predpoklady pri uplatňovaní účtovných zásad (pokračovanie)

Počiatočné vykázanie transakcií so spriaznenými osobami. V rámci svojej bežnej činnosti Skupina vstupuje do transakcií so spriaznenými stranami. Štandard IFRS 9 vyžaduje prvotné vykázanie finančných nástrojov na základe ich reálnych hodnôt. Pri určovaní toho, či sú transakcie oceňované na základe trhových alebo netrhových úrokových sadzieb, sa uplatňuje úsudok, ak pre tieto transakcie neexistuje aktívny trh. Základom úsudku je stanovenie cien pre podobné typy transakcií s nespriaznenými osobami a analýzy efektívnych úrokových sadzieb. Podmienky a zostatky so spriaznenými osobami sú uvedené v Poznámke 7.

Stanovenie očakávaných úverových strát (ECL). Stanovenie ECL je dôležitý odhad zahŕňajúci metodológiu určovania, modely a dátové vstupy. Detaily metódy stanovenia ECL sú uvedené v pozn. 30. Na limit úverovej straty najviac vplyvajú nasledovné komponenty: definícia štandardu a SICR a modely makroekonomických scenárov. Skupina pravidelne reviduje a potvrdzuje modely a vstupy modelov za účelom znižovania rozdielov medzi predpokladanými a skutočnými úverovými stratami.

V súlade s IFRS 9 využíva Skupina praktické prostriedky na pohľadávky z obchodného styku a iné a vypočítava ECL pomocou províznej matrice založenej na historických dátach úverových strát, upravených o všetky opodstatnené a podporné informácie dostupné bez nutnosti nadmerných nákladov a úsilia.

Významný nárast úverového rizika (“SICR”). Za účelom stanovenia či nedošlo k významnému nárastu úverového rizika porovnáva Skupina riziko zlyhania vyskytujúce sa v priebehu podnikania / životnosti finančného nástroja na konci vykazovacieho obdobia s rizikom zlyhania v deň prvotného uznania. Vyhodnotenie uvažuje skôr s relatívnym nárastom úverového rizika než s dosiahnutím špecifickej úrovne úverového rizika na konci vykazovacieho obdobia. Skupina posudzuje všetky opodstatnené a podporné výhľadové informácie dostupné bez nutnosti nadmerných nákladov a úsilia a identifikuje behaviorálne indikátory nárastu úverového rizika ešte pred ich výskytom a zahŕňa vhodné vyhladkové informácie do vyhodnocovania úverového rizika buď pri jednotlivých nástrojoch alebo na úrovni portfólia. Viď pozn. 30.

Reálna hodnota investície v pridruženom podniku. Vo februári 2018 Skupina získala minoritný obchodný podiel v spoločnosti The Cambridge Incubator, LLC, spoločnosti s ručením obmedzeným v štáte Delaware. Keďže investíciu vlastní subjekt, ktorý je investorom rizikového kapitálu, Skupina sa rozhodla oceniť túto investíciu v pridruženej spoločnosti v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát. Vedenie odhadlo reálnu hodnotu investícií na základe predpokladaných peňažných tokov a diskontnej sadzby vo výške 12 % (31. december 2018: 12 %), na základe trhovej úrokovej sadzby, súčasnej trhovej návratnosti a kapitálových nákladov podobných spoločností. Ak by odhadovaná úroková sadzba bola vyššia alebo nižšia o 0,10 % v porovnaní s odhadom manažmentu, reálna hodnota investície do pridruženej spoločnosti by bola približne o 0,6 milióna EUR nižšia alebo vyššia (31. december 2018: o 0,6 milióna EUR nižšia alebo vyššia).

Doba lízingu. Pri určovaní podmienok prenájmu berie manažment do úvahy všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré vytvárajú ekonomický stimul na uplatnenie opcie na predĺženie alebo ukončenie prenájmu. Posúdenie sa preskúma v prípade významnej udalosti alebo významnej zmeny v okolnostiach, ktorá má vplyv na toto posúdenie. Počas bežného finančného roka nedošlo k žiadnemu významnému finančnému dopadu z prehodnotenia podmienok prenájmu, ktoré by odrážali uplatnenie opcie na predĺženie alebo ukončenie zmluvy o prenájme.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Skupina prvýkrát uplatnila tieto štandardy a dodatky vo vzťahu k svojmu obdobiu vykazovania, ktoré začína 1. januára 2019:

- Štandard IFRS 16 Lízing (vydaný 13. januára 2016, s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 9: Funkcie zálohových platieb so zápornou kompenzáciou (vydaný 12. októbra 2017, s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr).
- Štandard IFRIC 23 Neistota pri posudzovaní daní z príjmov (vydaný 7. júna 2017, s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr).
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 28: Dlhodobé podiely v pridružených spoločnostiach a v spoločných podnikoch (vydaný 12. októbra 2017, s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 19: Zmena, krátenie alebo vysporiadanie plánu (vydaný 7. februára 2018, s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr)
- Ročné zlepšenia štandardov IFRS 2015 - 2017 Cyklus (vydaný 12. decembra 2017, s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr).

Štandard IFRS 16 Lízing

Skupina prijala IFRS 16 so spätnou účinnosťou od 1. januára 2019, ale neupravila porovnateľné údaje za účtovné obdobie roku 2018, ako to povoľujú osobitné prechodné ustanovenia uvedené v tomto štandarde. Reklasifikácie a úpravy vyplývajúce z nových lízingových pravidiel sa preto vykazujú v počiatočnej súvahe k 1. januáru 2019.

Po prijatí štandardu IFRS 16 Skupina vykázala lízingové záväzky týkajúce sa lízingu, ktorý bol predtým klasifikovaný ako „operatívny lízing“ podľa zásad štandardu IAS 17 Lízing. Tieto záväzky boli ocenené v súčasnej hodnote zvyšných lízingových splátok diskontovaných pomocou prírastkovej úrokovej sadzby pôžičky nájomcu k 1. januáru 2019. Vážená priemerná prírastková úroková sadzba nájomcu uplatňovaná na lízingové záväzky k 1. januáru 2019 bola 4,3 %.

4. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

V prípade lízingu, ktorý bol predtým klasifikovaný ako finančný lízing, Skupina vykázala účtovnú zostatkovú hodnotu lízingového majetku a lízingových záväzkov bezprostredne pred prechodom ako účtovnú hodnotu majetku s právom na užívanie a lízingový záväzok k dátumu prvotného uplatnenia. Zásady oceňovania podľa štandardu IFRS 16 sa uplatňujú až po tomto dátume. Opätovné precenenia lízingových záväzkov boli vykázané ako úpravy súvisiaceho majetku s právom na užívanie ihneď po dátume prvotného uplatnenia.

Použitie praktické pomôcky

Pri prvom uplatnení štandardu IFRS 16 Skupina použila nasledujúce praktické pomôcky, ktoré tento štandard povoľuje:

- uplatnenie jednotnej diskontnej sadzby na portfólio lízingov, ktoré majú primerane podobné vlastnosti
- účtovanie operatívnych lízingov so zostávajúcou dobou prenájmu kratšou než 12 mesiacov k 1. januáru 2019 ako krátkodobý lízing
- vylúčenie počiatočných priamych nákladov na ocenenie majetku s právom na užívanie v deň prvotného uplatnenia a
- použitie spätného pohľadu pri určovaní doby prenájmu, ak zmluva obsahuje možnosti na predĺženie alebo ukončenie prenájmu.

Oceňovanie lízingových záväzkov

<i>V miliónoch EUR</i>	1. január 2019
Záväzky z operatívneho lízingu zverejnené k 31. decembru 2018	99,9
Diskontované s použitím prírastkovej úrokovej sadzby nájomcu k dátumu prvotného uplatnenia	37,2
Záväzky z finančného lízingu vykázané k 31. decembru 2018	31,6
Lízingové záväzky spolu	68,8
<i>z toho:</i>	
Krátkodobé lízingové záväzky	4,5
Dlhodobé lízingové záväzky	64,3

Majetok s právom na používanie bol ocenený sumou rovnajúcou sa lízingovému záväzku, upravený o sumu všetkých predplatených alebo časovo rozlíšených lízingových splátok týkajúcich sa tohto prenájmu, vykázaných v súvahe k 31. decembru 2018. Neexistovali žiadne nevýhodné lízingové zmluvy, ktoré by si vyžadovali úpravu majetku s právom na užívanie k dátumu prvotného uplatnenia.

Zmena účtovných zásad ovplyvnila nasledujúce položky v súvahe k 1. januáru 2019:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| • pozemky, budovy a zariadenia | zníženie o 0,3 milióna EUR |
| • aktíva s právom na používanie | zvýšenie o 8,8 milióna EUR |
| • investičný nehnuteľný majetok | zvýšenie o 28,4 milióna EUR |
| • odložená daňová pohľadávka | zvýšenie o 0,2 milióna EUR |
| • úvery | zníženie o 31,6 milióna EUR |
| • lízingové záväzky | zvýšenie o 68,8 milióna EUR |

5 Nové účtovné štandardy

Boli uverejnené určité nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre obdobie vykazovania, ktoré sa začína 1. januára 2019, a ktoré neboli predčasne prijaté Skupinou:

- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 3 Podnikové kombinácie* (vydaný 22. októbra 2018, s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 1 a IAS 8 Definícia materiálu* (vydaný 31. októbra 2018, s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia referencií ku Konceptnému rámcu v štandardoch IFRS* (vydaný 29. marca 2018, s účinnosťou pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)

* Európska únia zatiaľ neschválila tieto nové štandardy, zmeny, doplnenia a interpretácie.

Pokiaľ nie je vyššie uvedené inak, neočakáva sa, že nové štandardy a interpretácie budú mať významný vplyv na skrátenú priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú komponenty, ktoré sú zapojené do obchodných činností a ktoré môžu generovať príjmy 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 obchodné činnosti na základe týchto 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.

Nehnuteľnosti vo výstavbe – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Nehnuteľnosti vo výstavbe* 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 *Nehnuteľnosti vo výstavbe*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť „používaná alebo voľná“ v rámci segmentu *Správa majetku*.

Nehnuteľnosti v príprave – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Nehnuteľnosti v príprave* do segmentu *Nehnuteľnosti vo výstavbe* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Správa 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 Skupiny.

HUB – predstavuje riadenie aktivít spojených so správou platformy pre spoluprácu v rámci Skupiny, ktorá poskytuje flexibilný pracovný priestor a príležitosti na obchodné stretnutia a podujatia.

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 a reálne vynaložené náklady súvisiace s realizáciou stavieb, ako aj harmonogramy dodávok, 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. Obchodovanie s pozemkovým fondom sa interne vykázal manažmentu ako segment s vedľajším zameraním.

(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 zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach

Informácie o zisku a strate segmentu za obdobie 6 mesiacov končiacie sa 30. júna 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné pro- striedky	Nealokované	Spolu
Výnosy z nájomného plynúci z investičného majetku	21									
- Kancelárske priestory		13,7	2,0	0,4	-	-	1,9	-	-	18,0
- Maloobchod		0,7	-	-	-	-	-	-	-	0,7
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		14,4	2,0	0,4	-	-	1,9	-	-	18,7
Príjem zo servisných poplatkov plynúci z investičného majetku	21									
- Kancelárske priestory		6,1	2,8	0,7	-	-	-	-	-	9,6
- Maloobchod		0,4	-	-	-	-	-	-	-	0,4
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		6,5	2,8	0,7	-	-	-	-	-	10,0
Príjem z poplatkov za riadenie plynúci z investičného majetku	21									
- Kancelárske priestory		1,6	-	-	-	-	0,3	-	-	1,9
- Maloobchod		0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1
- Priemysel		-	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2
		1,7	0,2	-	-	-	0,3	-	-	2,2
Priame prevádzkové náklady z investičného majetku	22									
- Kancelárske priestory		(12,5)	(0,5)	(0,3)	-	-	(1,2)	-	-	(14,5)
- Maloobchod		(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
- Priemysel		-	-	-	-	(0,1)	-	-	-	(0,1)
		(12,6)	(0,5)	(0,3)	-	(0,1)	(1,2)	-	-	(14,7)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		10,0	4,5	0,8	-	(0,1)	1,0	-	-	16,2
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	10									
- Kancelárske priestory		41,7	127,1	15,6	-	-	(0,9)	-	-	183,5
- Maloobchod		-	0,4	-	-	(0,3)	-	-	-	0,1
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podiel na zisku alebo strate v spoloč. podniku	11	(7,7)	-	-	-	-	-	-	-	(7,7)
		34,0	127,5	15,6	-	(0,3)	(0,9)	-	-	175,9
Úrokové náklady - tretie strany		(3,7)	(10,2)	(0,3)	-	-	(0,1)	-	(1,5)	(15,8)
		40,3	121,8	16,1	-	(0,4)	-	-	(1,5)	176,3

Informácie o zisku a strate segmentu za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné pro- striedky	Nealokované	Spolu
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	0,9	-	-	-	-	0,9
Výnosy zo stavebných zákaziek	23	0,2	7,5	0,8	-	0,1	2,1	-	0,8	11,5
Náklady na stavebné zákazky		(0,6)	(7,5)	-	-	-	-	-	(0,8)	(8,9)
Iné výnosy / náklady		11,6	(13,0)	(0,6)	(0,7)	(0,2)	(1,5)	(0,5)	5,7	0,8
Zisk pred zdanením		51,5	108,8	16,3	0,2	(0,5)	0,6	(0,5)	4,2	180,6

Kapitálové výdavky analyzované podľa segmentu za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2019:

[illegible]

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentu k 30. júnu 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok	10									
- Kancelárske priestory		448,2	863,3	129,0	-	-	23,7	-	-	1 464,2
- Maloobchod		-	157,2	-	-	-	-	-	-	157,2
- Priemysel		-	-	-	-	30,7	-	-	-	30,7
- Investičný majetok držaný na predaj	15	458,3	120,0	26,1	-	5,0	-	-	-	609,4
Spoločné podniky	11	2,2	-	-	-	-	-	-	-	2,2
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	155,9	223,6	379,5
Aktíva spolu		908,7	1 140,5	155,1	-	35,7	23,7	155,9	223,6	2 643,2
Úvery a pôžičky										
- dlhodobé	19	(67,1)	(443,1)	-	-	-	-	-	(7,8)	(518,0)
- krátkodobé	19, 7	(3,5)	(75,5)	-	-	-	-	-	(91,7)	(170,7)
- súvisiace s majetkom držaným na predaj	15	(241,5)	(52,0)	(5,9)	-	-	-	-	-	(299,4)
Lízing										
- dlhodobý	9	(2,5)	(47,4)	(0,4)	-	(0,4)	(6,8)	-	-	(57,5)
- krátkodobý	9	(0,3)	(3,0)	-	-	(0,1)	(1,8)	-	-	(5,2)
Odložené daňové záväzky	27	-	-	-	-	-	-	-	(84,9)	(84,9)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(156,8)	(156,8)
Záväzky spolu		(314,9)	(621,0)	(6,3)	-	(0,5)	(8,6)	-	(341,2)	(1 292,5)
Hodnota čistého majetku segmentu		593,8	519,5	148,8	-	35,2	15,1	155,9	(117,6)	1 350,7

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach (pokračovanie)

Geografické informácie. Príjmy, výdavky, dlhodobý majetok a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepiradené	Spolu
Výnosy z prenájmu	21	11,1	0,9	2,9	0,6	3,2	-	-	-	18,7
Servisné poplatky	21	5,1	0,2	1,0	-	3,7	-	-	-	10,0
Poplatky za riadenie	21	1,4	0,7	0,1	-	-	-	-	-	2,2
Priame prevádzkové náklady	22	(10,0)	(0,5)	(1,6)	(0,1)	(2,5)	-	-	-	(14,7)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		7,6	1,3	2,4	0,5	4,4	-	-	-	16,2
Zisk z precenenia	10	22,4	15,5	62,1	32,2	35,5	15,9	-	-	183,6
Príjem zo stavebných zákaziek	23	1,6	2,3	1,7	2,6	3,3	-	-	-	11,5
Náklady na stavebné zákazky		(2,0)	(0,4)	(3,5)	-	(3,0)	-	-	-	(8,9)
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	(0,2)	-	(7,5)	-	-	-	-	-	(7,7)
Úrokové náklady		(8,5)	(1,9)	(4,1)	(0,1)	(0,9)	(0,3)	-	-	(15,8)
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	0,9	-	0,9
Iné (výdavky)/príjmy		(11,0)	(0,8)	18,7	(3,2)	(4,0)	(0,4)	1,5	-	0,8
Zisk pred zdanením		9,9	16,0	69,8	32,0	35,3	15,2	2,4	-	180,6
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	136,5	7,1	4,1	13,2	311,0	-	-	-	471,9
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	336,1	20,0	575,4	162,1	82,0	4,6	-	-	1 180,2
Investície do spoločných podnikov	11	2,2	-	-	-	-	-	-	-	2,2
Iný dlhodobý majetok		4,7	1,7	3,9	2,4	9,0	0,1	53,9	0,2	75,9
Dlhodobý majetok spolu		479,5	28,8	583,4	177,7	402,0	4,7	53,9	0,2	1 730,2
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	282,5	26,4	91,4	-	141,3	126,5	-	-	668,1
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		762,0	55,2	674,8	177,7	543,3	131,2	53,9	0,2	2 398,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	32,6	4,5	27,6	2,5	34,1	8,8	45,8	-	155,9
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	89,0	89,0
Celkové aktíva		794,6	59,7	702,4	180,2	577,4	140,0	99,7	89,2	2 643,2

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach (pokračovanie)

Geografické informácie (pokračovanie). Príjmy, výdavky, dlhodobý majetok a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepriradené	Spolu
Úvery a pôžičky	19									
- dlhodobé		(328,5)	(49,0)	(135,2)	(5,3)	-	-	-	-	(518,0)
- krátkodobé		(135,2)	(0,8)	(30,1)	(0,2)	-	-	(4,4)	-	(170,7)
Lízingy	9									
- dlhodobé		(2,0)	(2,3)	(13,7)	(1,3)	(38,2)	-	-	-	(57,5)
- krátkodobé		(0,8)	(0,6)	(2,3)	(0,6)	(0,9)	-	-	-	(5,2)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	(164,8)	(7,4)	(60,9)	-	(53,0)	(61,3)	-	-	(347,4)
Odložené záväzky z dane z príjmov	27	-	-	-	-	-	-	-	(84,9)	(84,9)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(108,8)	(108,8)
Závazky spolu		(631,3)	(60,1)	(242,2)	(7,4)	(92,1)	(61,3)	(4,4)	(193,7)	(1 292,5)
Hodnota čistého majetku		163,3	(0,4)	460,2	172,8	485,3	78,7	95,3	(104,5)	1 350,7
Nákup investičného majetku (vrátane nepeňažného)	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	62,0	5,8	45,7	26,9	28,0	16,5	-	-	184,9
Stavebné náklady súvisiace so spoločným podnikom		-	-	0,6	-	-	-	-	-	0,6
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		2,0	0,4	2,9	-	0,3	0,0	-	-	5,6
Investície spolu		64,0	6,2	49,2	26,9	28,3	16,5	-	-	191,1
Predaj investičného nehnuteľného majetku	26	-	(35,0)	-	(13,3)	-	-	-	-	(48,3)
Predaj investičného nehnuteľného majetku spoločného podniku		-	-	(130,2)	-	-	-	-	-	(130,2)
Predaje spolu		-	(35,0)	(130,2)	(13,3)	-	-	-	-	(178,5)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o zisku a strate segmentu za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2018:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné pro- striedky	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku	21									
- Kancelárske priestory		27,2	1,0	0,7	4,0	-	0,4	-	-	33,3
- Maloobchod		-	-	-	-	0,8	-	-	-	0,8
- Priemysel		-	-	-	-	0,1	-	-	-	0,1
		27,2	1,0	0,7	4,0	0,9	0,4	-	-	34,2
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	22									
- Kancelárske priestory		(9,5)	(0,7)	(0,4)	(0,5)	-	(0,2)	-	-	(11,3)
- Maloobchod		(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(9,6)	(0,7)	(0,4)	(0,5)	-	(0,2)	-	-	(11,4)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		17,6	0,3	0,3	3,5	0,9	0,2	-	-	22,8
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10									
- Kancelárske priestory		16,5	113,7	5,1	(0,8)	-	-	-	-	134,5
- Maloobchod		-	10,3	0,2	-	0,9	-	-	-	11,4
- Priemysel		-	-	-	-	(0,2)	-	-	-	(0,2)
Medzisúčet		16,5	124,0	5,3	(0,8)	0,7	-	-	-	145,7
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	7,4	(0,5)	-	-	-	-	-	-	6,9
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku, vrátane spoločných podnikov	10	23,9	123,5	5,3	(0,8)	0,7	-	-	-	152,6
Úrokové náklady		(3,6)	(10,5)	(0,7)	(0,6)	-	-	-	(0,6)	(16,0)
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	0,8	-	-	-	-	0,8
Iné (výdavky)/príjmy		11,9	(26,3)	(8,6)	(0,5)	(4,1)	(0,8)	(3,2)	(25,3)	(56,9)
Zisk pred zdanením		49,8	87,0	(3,7)	2,4	(2,5)	(0,6)	(3,2)	(25,9)	103,3

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentu k 31. decembru 2018:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok	10									
- Kancelárske priestory		616,8	663,2	227,1	-	-	8,2	-	-	1 515,3
- Maloobchod		-	120,4	-	-	-	-	-	-	120,4
- Priemysel		-	-	-	-	30,7	-	-	-	30,7
- Investičný majetok držaný na predaj	15	224,1	-	13,3	-	5,0	-	-	-	242,4
Investícia do spoločných podnikov	11	54,5	-	-	-	-	-	-	-	54,5
Odložené daňové pohľadávky	27	-	-	-	-	-	-	-	11,8	11,8
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	172,3	202,5	374,8
Celkové aktíva		895,4	783,6	240,4	-	35,7	8,2	172,3	214,3	2 349,9
Úvery a pôžičky										
- dlhodobé	19	(165,7)	(376,8)	(37,2)	-	-	-	-	(34,7)	(614,4)
- krátkodobé	19, 7	(5,0)	(57,7)	(7,3)	-	-	-	-	(63,2)	(133,2)
- vrátane držaných na predaj	15	(143,9)	-	-	-	-	-	-	-	(143,9)
Odložené daňové záväzky	27	-	-	-	-	-	-	-	(79,3)	(79,3)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(121,0)	(121,0)
Záväzky spolu		(314,6)	(434,5)	(44,5)	-	-	-	-	(298,2)	(1 091,8)
Hodnota čistého majetku segmentu		580,8	349,1	195,9	-	35,7	8,2	172,3	(83,9)	1 258,1

(d) Informácie o zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach (pokračovanie)

[illegible]

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach (pokračovanie)

Geografické informácie. Príjmy, výdavky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2018 a geografické informácie o dlhodobom majetku k 31. decembru 2018:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepriradené	Spolu
Výnosy z prenájmu	21	13,3	4,3	10,7	-	5,9	-	-	-	34,2
Servisné poplatky	21	(5,8)	(0,8)	(2,4)	-	(2,4)	-	-	-	(11,4)
Poplatky za riadenie	21									
Priame prevádzkové náklady	22	7,5	3,5	8,3	-	3,5	-	-	-	22,8
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku										
Zisk z precenenia	10	39,9	8,1	51,1	5,4	41,2	-	-	-	145,7
Výnosy zo stavebných zákaziek		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Náklady na stavebné zákazky		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	-	-	6,9	-	-	-	-	-	6,9
Úrokové náklady		(6,9)	(2,0)	(4,9)	(1,2)	(0,8)	-	(0,2)	-	(16,0)
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	0,8	-	0,8
Iné (výdavky)/príjmy		(14,5)	12,5	(20,7)	(4,5)	(11,3)	(0,9)	(17,5)	-	(56,9)
Zisk pred zdanením		26,0	22,1	40,7	(0,3)	32,6	(0,9)	(16,9)	-	103,3
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	132,4	1,5	74,7	11,0	403,2	-	-	-	622,8
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	276,7	62,0	447,8	105,0	59,9	92,2	-	-	1 043,6
Investície do spoločného podniku	11	2,3	-	52,2	-	-	-	-	-	54,5
Iný dlhodobý majetok		3,5	1,2	19,3	0,6	3,8	-	52,0	12,0	92,4
Dlhodobý majetok spolu		414,9	64,7	594,0	116,6	466,9	92,2	52,0	12,0	1 813,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	257,4	-	-	13,8	-	-	-	-	271,2
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		672,3	64,7	594,0	130,4	466,9	92,2	52,0	12,0	2 084,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	39,2	4,0	52,3	9,8	11,9	7,3	47,8	-	172,3
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	93,1	93,1
Celkové aktíva		711,5	68,7	646,3	140,2	478,8	99,5	99,8	105,1	2 349,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate segmentu, ktorý podlieha vykazovaniu, a o aktívach a pasívach (pokračovanie)

Geografické informácie. Príjmy, výdavky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2018 a geografické informácie o dlhodobom majetku k 31. decembru 2018:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepriradené	Spolu
Úvery a pôžičky	19									
- dlhodobé		(300,9)	(54,3)	(174,5)	(5,5)	(79,2)	-	-	-	(614,4)
- krátkodobé		(81,2)	(8,0)	(2,8)	(0,2)	(0,3)	(22,2)	(18,5)	-	(133,2)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	(158,2)	-	-	(0,6)	-	-	-	-	(158,8)
Odložené záväzky z dane z príjmov	27	-	-	-	-	-	-	-	(79,3)	(79,3)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(106,1)	(106,1)
Závazky spolu		(540,3)	(62,3)	(177,3)	(6,3)	(79,5)	(22,2)	(18,5)	(185,4)	(1 091,8)
Hodnota čistého majetku		171,2	6,4	469,0	133,9	399,3	77,3	81,3	(80,3)	1 258,1
Nákup investičného majetku (vrátane nepeňažného)	10	-	-	-	-	-	80,4	-	-	80,4
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	43,3	1,3	21,3	9,8	20,2	-	-	-	95,9
Stavebné náklady súvisiace so spoločným podnikom		-	-	8,2	-	-	-	-	-	8,2
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	2,4	-	-	-	2,4
Investície spolu		43,3	1,3	29,5	9,8	22,6	80,4	-	-	186,9
Predaj investičného majetku	26	-	(88,5)	-	-	(108,3)	-	-	-	(196,8)
Predaje spolu		-	(88,5)	-	-	(108,3)	-	-	-	(196,8)

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené osoby sú definované v štandarde 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. Transakcie sa všeobecne vykonávajú iba na základe obojstrannej dobrovoľnosti.

Manažment Skupiny pozostáva zo 17 vyšších vedúcich pracovníkov (31. december 2018: 19). Krátkodobé bonusy sú v celej výške splatné do dvanástich mesiacov po skončení obdobia, v ktorom vedenie poskytlo súvisiace služby.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 30. júnu 2019 sú podrobne popísané nižšie.

K osobám k 30. júnu 2019 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia manažmentu	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky (Poznámka 14)	8,8	4,3	-	0,1	13,2
Kompenzácia strát za obchodné pohľadávky pre partnera	(3,1)	-	-	-	(3,1)
Finančné aktíva	0,2	-	-	-	0,2
Pôžičky (Poznámka 14)	1,3	-	-	-	1,3
Závazky z obchodného styku a iné záväzky krátkodobé (Poznámka 20)	(16,0)	(0,8)	-	-	(16,8)
Závazky z obchodného styku a iné záväzky dlhodobé (Poznámka 20)	(6,7)	-	-	-	(6,7)
Iné záväzky dlhodobé (Poznámka 20)	(0,6)	-	-	-	(0,6)

Položky príjmov a výdavkov vo vzťahu k spriazneným osobám za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2019:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia manažmentu	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	2,5	-	-	-	2,5
Výnosy zo stavebných zmlúv	-	0,8	-	0,1	0,9
Výnosy z prenájmu	1,2	-	-	0,1	1,3
Náklady na prenájom	(0,5)	-	-	-	(0,5)
Iné služby	(0,8)	(0,3)	(0,3)	-	(1,4)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)	-	(1,9)	-	-	(1,9)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,4)	-	-	(0,4)
Úrokové výnosy	0,1	-	-	0,1	0,2
Úrokové náklady	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Iný finančný príjem	-	-	-	-	-
Odpisy a amortizácia	-	(0,1)	-	-	(0,1)

Nesplatené zostatky vo vzťahu k spriazneným osobám k 31. decembru 2018:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky (Poznámka 14)	7,6	0,3	0,2	8,1
Rezerva na straty zo znehodnotenia pre pohľadávky z obchodného styku vo vzťahu k spriaznenej osobe	(3,4)	-	-	(3,4)
Finančný majetok	0,3	-	-	0,3
Pôžičky (Poznámka 14)	1,2	-	13,3	14,5
Úvery a pôžičky (Poznámka 19)	(14,0)	-	-	(14,0)
Iný dlhodobý majetok (Poznámka 13)	-	-	5,7	5,7
Závazky z obchodného styku a iné záväzky krátkodobé (Poznámka 20)	(9,1)	(0,8)	(0,3)	(10,2)
Závazky z obchodného styku a iné záväzky dlhodobé (Poznámka 20)	(6,4)	-	-	(6,4)
Iné záväzky dlhodobé (Poznámka 20)	(0,7)	-	-	(0,7)

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Položky príjmov a výdavkov vo vzťahu k spriazneným osobám za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2018:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	1,4	-	-	1,4
Výnosy zo stavebných zmlúv	-	0,5	5,2	5,7
Výnosy z prenájmu	0,8	-	0,1	0,9
Náklady na prenájom	(0,5)	-	-	(0,5)
Iné služby	(1,1)	(0,2)	(0,1)	(1,4)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)	-	(1,2)	-	(1,2)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,3)	-	(0,3)
Úrokové výnosy	-	-	0,8	0,8
Úrokové náklady	(0,1)	-	-	(0,1)
Iný finančný príjem	-	-	-	-

Akcionár sa zaviazal zaplatiť najvyšším manažérom Skupiny sumu v rámci schémy rozdelenia zisku na základe zvýšenia (upravenej) čistej hodnoty aktív Skupiny. Keďže túto sumu má zaplatiť akcionár a keďže táto suma podľa štandardov IFRS nepredstavuje platbu na základe podielov, Skupina ju nezaúčtovala do nákladov. Suma zaplatená alebo časovo rozlíšená v súvislosti s rokom 2018 a/alebo 2019 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti predstavovala 0,5 milióna EUR počas obdobia 6 mesiacov končiace sa k 30. júnu 2019 (počas obdobia 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2018: 0,8 milióna EUR).

Skupina neevidovala vo vzťahu k členom predstavenstva Skupiny žiadne splatné pôžičky k 30. júnu 2019 (31. december 2018: nula).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila vlastníkom v roku 2019 a 2018 sú uvedené v Poznámke 18.

Investícia Skupiny v spoločnom podniku je popísaná v Poznámke 11.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby v účtovnej hodnote pozemkov, budov a zariadenia:

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončené investičné práce vrátane predávok (NIP)	Spolu
K 1. januáru 2018					
Obstarávacia cena	14,1	6,4	28,4	0,2	49,1
Oprávky a zníženie hodnoty	(7,7)	(5,5)	(26,4)	-	(39,6)
Čistá účtovná hodnota	6,4	0,9	2,0	0,2	9,5
Rok končiaci 31. decembrom 2018					
Prírastky	-	0,1	-	2,6	2,7
Presuny	0,1	0,1	-	(0,2)	-
Predaje	-	(0,1)	(0,8)	(0,3)	(1,2)
Suma odpisov	(0,1)	(0,9)	(0,8)	-	(1,8)
Konečná čistá účtovná hodnota	6,4	0,2	0,4	2,3	9,3
K 31. decembru 2018					
Obstarávacia cena	14,2	6,6	27,6	2,3	50,6
Oprávky a zníženie hodnoty	(7,8)	(6,4)	(27,2)	-	(41,4)
Konečná zostatková hodnota	6,4	0,2	0,4	2,3	9,3

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

V miliónoch EUR	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončené investičné práce vrátane preddavkov (NIP)	Spolu
6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2019					
Prírastky	-	0,3	-	3,2	3,5
Presuny	-	0,8	-	(0,8)	-
Predaje	(0,2)	-	(0,1)	(0,1)	(0,4)
Prevod do aktív držaných na predaj	(4,9)	-	-	-	(4,9)
Prevod do majetku s právom na používanie	-	-	(0,3)	-	(0,3)
Suma odpisov	(0,3)	(0,7)	-	-	(1,0)
Konečná čistá účtovná hodnota	1,0	0,6	-	4,6	6,2
K 30. júnu 2019					
Obstarávacía cena	9,1	7,7	27,2	4,6	48,6
Oprávky a zníženie hodnoty	(8,1)	(7,1)	(27,2)	-	(42,4)
Konečná zostatková hodnota	1,0	0,6	-	4,6	6,2

K 31. decembru 2018 si Skupina neprenajala žiadne významné pozemky, budovy a zariadenia v podobe finančného lízingu (v rámci ktorého Spoločnosť vystupuje ako nájomca). Od roku 2019 sa prenajatý majetok vykazuje v súvahe ako samostatná položka, pozri Poznámku 9.

K 30. júnu 2019 bolo na pozemky, budovy a zariadenia vo výške nula miliónov EUR (k 31. decembru 2018: 4,9 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Lízing

Táto poznámka obsahuje informácie o prenájme, v rámci ktorého skupina vystupuje ako nájomca. Súvaha obsahuje nasledujúce sumy, týkajúce sa prenájmov:

V miliónoch EUR	30. jún 2019	1. január 2019*
Majetok s právom na používanie:		
Pozemky a budovy	6,2	7,2
Vozidlá a iný majetok	1,6	1,6
Majetok s právom na užívanie	7,8	8,8
Lízingové záväzky:		
Krátkodobé	5,2	4,5
Dlhodobé	57,5	64,3
Lízingové záväzky spolu**	62,7	68,8

* V predchádzajúcom roku skupina vykázala iba lízingové aktíva a lízingové záväzky vo vzťahu k prenájomom, ktoré boli podľa štandardu IAS 17 Líziny klasifikované ako „finančný lízing“. Aktíva boli prezentované v rámci dlhodobého hmotného majetku a pasíva boli prezentované ako súčasť úverov Skupiny. Pokiaľ ide o úpravy vykázané pri prijatí štandardu IFRS 16 k 1. januáru 2019, pozri Poznámku 4.

Prírastky majetku s právom na užívanie počas finančného roka 2019 predstavovali 0,2 milióna EUR. K 30. júnu 2019 skupina zahrnula do investičného nehnuteľného majetku 22,5 milióna EUR v podobe majetku s právom na používanie.

K 30. júnu 2019 boli krátkodobé lízingové záväzky vo výške 0,4 milióna EUR a dlhodobé lízingové záväzky vo výške 4,6 milióna EUR súvisiace s Postępu klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj.

**Dlhodobé lízingové záväzky:

- Skupina sa zaviazala uhradiť záväzok vo výške 31,2 milióna EUR (ekvivalent vo výške 28,0 miliónov GBP) výmenou za to, že sa stane majiteľom areálu vo Farringdon West, Londýn, Spojené kráľovstvo. Tento záväzok je splatný v čase dokončenia projektu a
- záväzky spojené s majetkom s právom na užívanie, ktorý je uvedený v predchádzajúcej tabuľke, a
- majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný nehnuteľný majetok.

9 Lízing (pokračovanie)

Výkaz ziskov a strát obsahuje nasledujúce sumy, ktoré sa týkajú prenájmov:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	30. jún 2018
Odpis majetku s právom na používanie		
Pozemky a budovy	1,0	-
Vozidlá a iný majetok	0,2	-
Odpis majetku s právom na užívanie spolu	1,2	-
Iné výdavky:		
(Zisk)/strata z precenenia investičného majetku	1,0	-
Úrokové náklady	0,8	-

10 Investičný nehnuteľný majetok

<i>V miliónoch EUR</i>	6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2019		6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2018		12-mesačné obdobie končiace sa 31. decembra 2018	
	Vo fáze výstavby	Používaný alebo neobsadený	Vo fáze výstavby	Používaný alebo neobsadený	Vo fáze výstavby	Používaný alebo neobsadený
Reálna hodnota k 1. januáru	1 043,6	622,8	861,8	545,6	861,8	545,6
Majetok s právom na používanie vykázaný k 1. januáru 2019 na základe prijatia štandardu IFRS 16	11,5	16,9	-	-	-	-
Nadobudnutie investičného majetku	-	-	80,4	-	149,7	8,1
Následné výdavky spojené s investičným majetkom	163,2	21,7	83,5	12,4	192,6	30,8
Presuny z vo výstavbe do fázy v používaní	(4,9)	4,9	(108,7)	108,7	(226,7)	226,7
Presuny zo skupiny majetku určeného na predaj	-	-	19,9	-	19,9	-
Presuny do skupiny majetku držaného na predaj (Poznámka 15)	(146,1)	(234,3)	-	(9,3)	(18,3)	(177,6)
Predaje	(35,0)	-	(107,6)	(3,5)	(107,4)	(14,4)
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu - nehnuteľnosti dokončené v priebehu roka	-	-	21,0	-	62,7	-
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu	142,9	40,7	109,0	15,7	124,5	7,6
Účinok prepočtu na menu prezentácie	5,0	(0,8)	(23,2)	(11,3)	(15,2)	(4,0)
Reálna hodnota k 30. júnu	1 180,2	471,9	936,1	658,3	1 043,6	622,8

Skupina klasifikovala niektoré aktíva s právom užívania ako investičný nehnuteľný majetok. Účtovná hodnota takéhoto investičného majetku k 30. júnu 2019 predstavovala 31,6 milióna EUR (2018: 9,1 milióna EUR). Nárast oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu bol spôsobený zavedením štandardu IFRS 16 Lízing, ako je uvedené v Poznámke 4.

K 30. júnu 2019 bolo na investičný majetok vo výške 956,9 milióna EUR (31. december 2018: 1 086,2 milióna EUR, 30. jún 2018: 782,6 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Ocenenia získané vo vzťahu k investičnému majetku boli upravené pre účely účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému započítavaniu majetku alebo záväzkov, ktoré sa vykazujú ako samostatný majetok a záväzky, 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.

10 Investičný nehnuteľný majetok (pokračovanie)

Zosúladenie získaných ocenení a upraveného ocenenia zahrnutého v účtovnej závierke je nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. jún 2019	30. jún 2018	31. december 2018
Získané ocenenia		2 270,2	1 879,7	1 943,3
Zvýšenie o: majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný majetok		27,4	-	-
Zníženie o: majetok klasifikovaný ako pozemky, budovy a zariadenia (vlastné používanie)		-	(5,7)	(5,7)
Zníženie o: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväznú ponuku na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (<i>due diligence</i>) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		(5,1)	-	3,3
Zníženie o: pohľadávky z lízingových stimulov	12(a)	(1,9)	(9,6)	(8,7)
Zníženie o: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(385,9)	(270,0)	(193,8)
Zníženie o: Presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj v predchádzajúcom roku		(252,6)	-	(72,0)
Reálna hodnota ku koncu obdobia		1 652,1	1 594,4	1 666,4

11 Investície do spoločných podnikov

V roku 2014 Skupina vstúpila do spoločného podniku v Poľsku s 51 % podielom v spoločnosti West Station Investment. V roku 2015 skupina zvýšila svoj podiel v spoločnom podniku na 71 %.

Skupina predala akcie v dvoch (2) spoločných podnikoch počas šesťmesačného obdobia, ktoré sa skončilo 30. júna 2019: West Station Investment Sp. z o. o. a West Station Investment 2 Sp. z o.o.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, pasíva, príjmy a výsledky spoločných podnikov:

<i>V miliónoch EUR</i>	6-mesačné obdobie končiacie sa 30. júna 2019		6-mesačné obdobie končiacie sa 30. júna 2018	
	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky
Výnosy	5,8	0,3	6,9	0,0
Zisk a komplexný výsledok za dané obdobie	(10,7)	(0,4)	9,7	0,1

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019		31. december 2018	
	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky
Krátkodobý majetok	-	0,3	28,5	0,4
Dlhodobý majetok	-	7,5	199,2	8,2
Krátkodobé záväzky	-	(3,4)	(16,0)	(3,7)
Dlhodobé záväzky	-	(0,1)	(138,0)	(0,1)
Čisté aktíva spoločnosti, ktorá je predmetom investície	-	4,3	73,7	4,8
Podiel ostatných investorov	-	(2,1)	(21,6)	(2,4)
Investícia do spoločného podniku	-	2,2	52,1	2,4

12 Pohľadávky a pôžičky

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. jún 2019	31. december 2018
Pohľadávky z lízingových stimulov	(a)	1,9	8,7
Pôžičky poskytnuté tretím stranám		0,3	0,5
Pohľadávky a pôžičky spolu		2,2	9,2

12 Pohľadávky a pôžičky (pokračovanie)

Popis a analýza podľa kreditnej kvality pohľadávok a pôžičiek:

- (a) Pohľadávky z lízingových stimulov vo výške 1,9 milióna EUR (31. december 2018: 8,7 milióna EUR) predstavujú náklady na stimuly vykázané rovnomerne počas celej doby prenájmu. Tieto pohľadávky nie sú po lehote splatnosti a nie sú znehodnotené. Nie sú zabezpečené a uhradia ich rôzni nájomníci. Skupina môže neplatiacich nájomníkov vystahovať.

13 Ostatný dlhodobý majetok

V miliónoch EUR	Poznámka	30. jún 2019	31. december 2018
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	4,9	3,7
Zádržné zo stavebnej zmluvy, ktoré majú uhradiť spoločné podniky	(b)	-	5,7
Ostatný dlhodobý majetok spolu		4,9	9,4

- (a) K 30. júnu 2019 sa 1,6 milióna EUR týkalo projektov v Maďarsku a 1,5 milióna EUR sa týkalo projektov v Poľsku. K 31. decembru 2018 sa 1,2 milióna EUR týkalo projektov v Poľsku. Zvyšný zostatok pozostáva z mnohých nevýznamných položiek.
- (b) Pozri Poznámku 7, *Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami*.

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. jún 2019	31. december 2018
Pohľadávky z obchodného styku		13,2	14,5
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky poskytnuté	7	0,1	0,2
Deriváty a iný finančný majetok		5,4	4,6
Časovo rozlíšený príjem z prenájmu		0,6	1,5
Nefakturované pohľadávky zo servisných poplatkov		4,2	5,3
Pôžičky poskytnuté tretím stranám	7	1,3	14,5
Iné finančné pohľadávky		8,9	1,7
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky od	7	13,1	7,9
Zníženie o rezervu na straty zo znehodnotenia vo vzťahu k pohľadávkam z obchodného styku		(4,2)	(5,0)
Finančné pohľadávky spolu		42,6	45,2
Pohľadávka DPH		13,5	15,7
Preddavky		10,0	10,1
Pohľadávka dane z príjmov		1,1	1,4
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky		67,2	72,4

- (a) Pôžičky sú poskytované za nasledujúcich podmienok – úroková sadzba 8,16 % (2018: 2,68-8,16 %).

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

K 30. júnu 2019 sa opravná položka na úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky určuje podľa matice opravných položiek, ktorá je uvedená v nasledujúcej tabuľke.

	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	Celková očakávaná úverová strata
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky			
- krátkodobé	0,5 %	25,1	0,1
- po lehote splatnosti menej než 30 dní	3,0 %	3,4	0,1
- po lehote splatnosti od 30 do 90 dní	5,0 %	2,9	0,1
- po lehote splatnosti od 91 do 180 dní	10,0 %	5,1	0,5
- po lehote splatnosti od 181 do 360 dní	25,0 %	0,9	0,2
- po lehote splatnosti viac než 360 dní	75,0 %	4,0	3,2
Pohľadávky z obchodného styku spolu (hrubá účtovná hodnota)		41,4	4,2
Opravná položka na úverovú stratu		(4,2)	
Pohľadávky z obchodného styku spolu (účtovná hodnota)		37,2	
Pohľadávky v reálnej hodnote		5,4	
Finančné pohľadávky spolu		42,6	

K 31. decembru 2018 sa opravná položka na úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky určuje podľa matice opravných položiek, ktorá je uvedená v nasledujúcej tabuľke.

	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	Celková očakávaná úverová strata
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky			
- krátkodobé	0,5 %	32,5	0,2
- po lehote splatnosti menej než 30 dní	3,0 %	2,6	0,1
- po lehote splatnosti od 30 do 90 dní	5,0 %	0,6	-
- po lehote splatnosti od 91 do 180 dní	10,0 %	2,6	0,3
- po lehote splatnosti od 181 do 360 dní	25,0 %	2,0	0,5
- po lehote splatnosti viac než 360 dní	75,0 %	5,3	3,9
Pohľadávky z obchodného styku spolu (hrubá účtovná hodnota)		45,6	5,0
Opravná položka na úverovú stratu		(5,0)	
Pohľadávky z obchodného styku spolu (účtovná hodnota)		40,6	
Pohľadávky v reálnej hodnote		4,6	
Finančné pohľadávky spolu		45,2	

Hlavným faktorom, ktorý Skupina zvažuje pri určovaní toho, či je hodnota pohľadávky znížená, je jej stav po lehote splatnosti. Preto Skupina prezentuje vyššie uvedenú analýzu vekovej štruktúry pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok, pri ktorých sa má znížiť ich hodnota. Niektoré obchodné pohľadávky sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom na účet. Nezabezpečené obchodné pohľadávky sa týkajú rôznych nájomcov a Skupina môže neplatiacich nájomcov vystaňovať.

Účtovná hodnota každej triedy obchodných pohľadávok a iných pohľadávok sa priblížila ich reálnej hodnote.

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

V nasledujúcej tabuľke sú vysvetlené zmeny v opravnej položke na úverovú stratu z obchodného styku a na iné pohľadávky podľa zjednodušeného modelu OÚS od začiatku do konca ročného obdobia:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	31. december 2018
Opravná položka na úverovú stratu k 1. januáru	5,0	5,3
Opravná položka na úverovú stratu vo výkaze ziskov a strát za dané obdobie	-	-
Odpisy	(0,8)	(0,3)
Opravná položka na úverovú stratu ku koncu obdobia	4,2	5,0

Pohľadávky zabezpečené zásobami alebo iným majetkom k 30. júnu 2019:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	31. december 2018
Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku podľa:		
- bankových záruk	0,1	0,9
- vklady na účet od nájomníkov	0,5	0,7
Spolu	0,6	1,6

Finančný účinok kolaterálu sa prezentuje zverejnením hodnôt kolaterálu osobitne pre (i) tie pohľadávky, pri ktorých sa kolaterál a iné zvýšenie kreditnej kvality rovnajú alebo prekračujú účtovnú hodnotu pohľadávky („majetok nadmerne zabezpečený kolaterálom“) a (ii) tie pohľadávky, pri ktorých kolaterál a iné zvýšenie kreditnej kvality sú nižšie ako účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zárukou“).

Finančný účinok kolaterálu k 30. júnu 2019:

<i>V miliónoch EUR</i>	Majetok nadmerne zabezpečený		Majetok s nedostatočne zabezpečený	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	0,3	3,6	8,9	0,4

Finančný účinok kolaterálu k 31. decembru 2018:

<i>V miliónoch EUR</i>	Majetok nadmerne zabezpečený		Majetok s nedostatočnou zárukou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota kolaterálu
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	1,0	6,1	10,8	0,6

Zabezpečenie sa využije na vyrovnanie všetkých pohľadávok v prípade neplnenia záväzkov zo strany zákazníka.

Skupina založila pohľadávky vo výške 0,8 milióna EUR ako zábezpeku na výpožičky k 30. júnu 2019 (2018: 2,1 milióna EUR).

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku, ktorý je klasifikovaný ako držaný na predaj

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	31. december 2018
Pozemky, budovy a zariadenia	20,5	15,8
Investičný majetok	609,4	242,4
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	20,9	11,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14,7	1,5
Ostatný dlhodobý majetok	2,6	-
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	668,1	271,2

K 30. júnu 2019 Skupina klasifikovala majetok a záväzky ôsmich (8) dcérskych spoločností (P14 Sp. z o.o., TC Tower A1 s. r. o., Twin City III s. r. o., Twin City IV s. r. o., SPV Vištuk s. r. o., TWENTY House S.à r.l., Phibell s.r.o., HB Reavis DE2 S.à r. l) ako majetok držaný na predaj.

K 31. decembru 2018 Skupina klasifikovala majetok a záväzky piatich (5) dcérskych spoločností (HB REAVIS Buda Project Kft., TC Tower A1 s. r. o., Twin City III s. r. o., Twin City IV s. r. o. and SPV Vištuk s. r. o.) ako majetok držaný na predaj.

Tento investičný majetok sa oceňuje každý polrok k 31. decembru a k 30. júnu v reálnej hodnote, s využitím poradenstva nezávislého a odborne spôsobilého experta na oceňovanie, ktorý má aktuálne skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty sú uvedené v Poznámkach 3 a 32.

Hlavné triedy záväzkov, ktoré priamo súvisia s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	31. december 2018
Odložené záväzky z dane z príjmov	29,2	10,5
Úvery a pôžičky	299,4	143,9
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	13,8	4,4
Znížené o dlhodobé záväzky	4,6	-
Krátkodobé lízingsové záväzky	0,4	-
Celkové záväzky, ktoré priamo súvisia s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	347,4	158,8

K 30. júnu 2019 investičný majetok držaný na predaj predstavoval 609,4 milióna EUR (31. december 2018: 242,4 milióna EUR), pozemky, budovy a zariadenia predstavovali 20,5 milióna EUR (k 31. decembru 2018: 15,8 milióna EUR) a pohľadávky predstavovali 20,9 milióna EUR (k 31. decembru 2018: 11,5 milióna EUR) boli založené vo vzťahu k tretím stranám ako zábezpeka výpožičiek.

Jedna (HB REAVIS Buda Project Kft.) z piatich dcérskych spoločností, klasifikovaných ako držané na predaj k 31. decembru 2018, bola v roku 2019 predaná (Poznámka 26). Zvyšné štyri dcérske spoločnosti klasifikované ako držané na predaj k 31. decembru 2018 sú aktívne ponúkané na trhu a Skupina je odhodlaná dokončiť predaj počas roka 2019.

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	31. december 2018
Peňažné prostriedky v banke a v pokladni	155,9	172,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	155,9	172,3

K 30. júnu 2019 mala Skupina k dispozícii peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 7,3 milióna EUR (2018: 2,8 milióna EUR).

V nasledujúcej tabuľke je uvedená úverová kvalita zostatkov peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, podľa stupňa úverového rizika k 30. júnu 2019. Pozri Poznámku 30, v ktorej je uvedený systém hodnotenia úverového rizika Skupiny.

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	31. december 2018
- Vynikajúce	127,0	131,0
- Dobré	28,2	41,0
- Uspokojivé	0,7	0,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	155,9	172,3

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ratingov nasledovne:

- Banky, ktoré sú hodnotené ako výborné: Hodnotenie agentúrou Moody's A1, A2, A3 alebo hodnotenie agentúrou Fitch A+, A, A-
- Banky, ktoré sú hodnotené ako dobré: Hodnotenie agentúrou Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo agentúrou Fitch BBB+, BBB, BBB-
- Banky, ktoré sú hodnotené ako uspokojivé: Hodnotenie agentúrou Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo agentúrou Fitch BB+, BB, BB-

Účtovná hodnota majetku a peňažných ekvivalentov k 30. júnu 2019 a 2018 sa podstatne nelíši od ich reálnej hodnoty. Maximálna expozícia voči úverovému riziku vo vzťahu k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom sa obmedzuje na účtovnú hodnotu peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Finančné investície

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	31. december 2018
Investícia do The Cambridge Incubator, LLC (a)	53,6	51,6
Investícia do HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund	0,2	0,2
Finančné investície spolu	53,8	51,8

- (a) Vo februári 2018 Skupina nadobudla nekontrolný podiel v spoločnosti The Cambridge Incubator, LLC, spoločnosti s ručením obmedzeným v štáte Delaware, za 49,8 milióna EUR. Zmena v porovnaní so zostatkom k 31. decembru 2018 bola spôsobená nákupom akcií v prvom štvrtroku 2019 a pohybom výmenného kurzu. Všetky finančné investície sú oceňované reálnou hodnotou prostredníctvom výkazu ziskov a strát (Poznámka 3). Reálna hodnota investície do spoločnosti The Cambridge Incubator, LLC, k 30. júnu 2019 sa blíži k obstarávacím nákladom.

18 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 1. januáru 2018	12 500	12 500	494 002 499	494 014 999
K 31. decembru 2018	30 000	30 000	455 852 721	455 882 721
K 30. júnu 2019	30 000	30 000	415 852 719	415 882 719

Celkový povolený počet povolených kmeňových akcií je 30 000 akcií s nominálnou hodnotou 1,00 EUR na akciu. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v celej výške. Každá kmeňovej akcii je priradený jeden hlas. Dňa 20. októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií a 4. septembra 2018 bolo vydaných ďalších 17 500 akcií z dôvodu zmeny právnej formy spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.

Podmienky externých pôžičiek čerpaných Skupinou ukládajú obmedzenia možnosti dcérskych spoločností vyplácať dividendy vlastníkovi.

Deklarované a vyplatené dividendy vlastníkovi počas tohto obdobia:

<i>V miliónoch EUR, s výnimkou sumy dividend na jednu akciu</i>	Poznámka	30. jún 2019	31. december 2018
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	20	-	8,8
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)		40,0	38,1
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka		(29,1)	(46,9)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom na konci obdobia	20	10,9	-
Suma na akciu deklarovaná počas roka v EUR		1 333,3	1 271,7

19 Úvery a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. jún 2019	31. december 2018
Dlhodobé			
Bankové pôžičky		245,8	289,3
Vydané dlhopisy	(a)	272,2	293,8
Závazky z finančného lízingu	(b)	-	31,3
Dlhodobé pôžičky spolu		518,0	614,4
Krátkodobé			
Bankové pôžičky		95,9	84,0
Pôžičky od spriaznených osôb	7	-	14,0
Vydané dlhopisy	(a)	74,8	35,2
Krátkodobé pôžičky spolu		170,7	133,2
Úvery a pôžičky spolu		688,7	747,6

(a) Tieto dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje:

- (i) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v auguste 2014 so splatnosťou v auguste 2019, s úrokom 4,25 % p.a.;
- (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v marci 2015 so splatnosťou v marci 2020, s úrokom 4,25 % p.a.;
- (iii) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1 250 miliónov CZK (49,1 milióna EUR), ktoré boli vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, s úrokom 6M PRIBOR + 4 % p.a.;
- (iv) dlhopisy denominované v PLN vo výške 100 miliónov PLN (23,5 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, s úrokom 6M WIBOR + 4,40 % p.a.;
- (v) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v decembri 2016 so splatnosťou v decembri 2021, s úrokom 3,50 % p.a.;
- (vi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 12 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v marci 2017 so splatnosťou v marci 2022, s úrokom 3,50 % p.a.;
- (vii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 20 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v júni 2017 so splatnosťou v júni 2022, s úrokom 3,35 % p.a.;
- (viii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 220 miliónov PLN (51,8 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v júli 2017 so splatnosťou v januári 2022, s úrokom 6M WIBOR + 4,20 % p.a.;
- (ix) dlhopisy denominované v EUR vo výške 45 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v septembri 2017 so splatnosťou v septembri 2027, s úrokom 4,45 % p.a.;
- (x) dlhopisy denominované v EUR vo výške 31 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v novembri 2017 so splatnosťou v novembri 2023, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (xi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 15 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave vo februári 2019 so splatnosťou vo februári 2025, s úrokom 3,25 % p.a.;

Úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR, PLN alebo v CZK.

(b) Závazky z finančného lízingu budú splatné nasledovne:

V miliónoch EUR	30. jún 2019	31. december 2018
Splatné od 2 do 5 rokov	-	31,3
Spolu	-	31,3

K 30. júnu 2019 bol záväzok z finančného lízingu vo výške 31,3 milióna EUR preklasifikovaný na dlhodobé lízingové záväzky (Poznámka 9) z dôvodu prijatia štandardu IFRS 16.

K 31. decembru 2018 záväzok z finančného lízingu vo výške 31,3 milióna EUR predstavuje 28,0 miliónov GBP. Skupina súhlasí so zaplatením tejto sumy výmenou za to, že sa stane majiteľom areálu vo Farringdon West, Londýn, Spojené kráľovstvo. Tento záväzok je splatný v čase dokončenia projektu.

Súčasná hodnota záväzku z finančného lízingu sa blíži k splatnému hrubému záväzku z finančného lízingu.

19 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Odsúhlasenie čistého dlhu

V nasledujúcej tabuľke je uvedená analýza nášho dlhu a jeho pohybu za obdobie šiestich mesiacov, ktoré sa končí 30. júna 2019. Dlhové položky sú položky, ktoré sa vykazujú ako financovanie vo výkaze peňažných tokov.

V miliónoch EUR	Bankové pôžičky	Dlhopisy	Závazky z finančného lízingu	Spolu
Úvery a pôžičky tak, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 1. januáru 2018	351,0	330,0	-	681,0
Úvery a pôžičky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 1. januáru 2018 (Poznámka 15)	212,0	-	-	212,0
Úvery a pôžičky spolu k 1. januáru 2018	563,0	330,0	-	893,0
Príjmy z nového čerpania	294,4	-	-	294,4
Splátky	(109,1)	-	-	(109,1)
Úpravy výmenného kurzu	2,7	2,6	-	5,3
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(218,7)	-	-	(218,7)
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	2,3	(1,0)	-	1,3
Účinok prepočtu na menu prezentácie	(3,4)	(2,6)	-	(6,0)
Prírastky finančného lízingu	-	-	31,3	31,3
Úvery a pôžičky tak, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2018	387,3	329,0	31,3	747,6
Úvery a pôžičky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 31. decembru 2018 (Poznámka 15)	143,9	-	-	143,9
Úvery a pôžičky spolu k 31. decembru 2018	531,2	329,0	31,3	891,5
Príjmy z nového čerpania	133,9	15,0	-	148,9
Splátky	(16,0)	-	-	(16,0)
Úpravy výmenného kurzu	(2,1)	(1,4)	-	(3,5)
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(7,5)	-	-	(7,5)
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	0,8	3,0	-	3,8
Účinok prepočtu na menu prezentácie	0,8	1,4	-	2,2
Reklasifikácia z dôvodu prijatia štandardu IFRS 16 (Poznámka 9)	-	-	(31,3)	(31,3)
Pôžičky tak, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 30. júnu 2019	341,7	347,0	-	688,7
Úvery a pôžičky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 30. júnu 2019 (Poznámka 15)	299,4	-	-	299,4
Úvery a pôžičky spolu k 30. júnu 2019	641,1	347,0	-	988,1

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých pôžičiek sú uvedené nižšie:

V miliónoch EUR	Účtovná hodnota		Reálna hodnota	
	30. jún 2019	31. december 2018	30. jún 2019	31. december 2018
Bankové pôžičky	245,8	289,3	442,0	294,6
Vydané dlhopisy	272,2	293,8	349,1	330,9
Závazok z finančného lízingu	-	31,3	-	31,3
Dlhodobé úvery a pôžičky	518,0	614,4	791,1	656,8

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty pôžičiek sú uvedené v Poznámke 32. Účtovné hodnoty krátkodobých pôžičiek sa približujú k ich reálnym hodnotám.

Skupina má nasledujúce nevyčerpané úverové rámce:

V miliónoch EUR	30. jún 2019	31. december 2018
Dostupnosť:		
- Platnosť uplynie do jedného roka	8,0	33,6
- Platnosť uplynie po jednom roku	595,9	297,5
Nevyčerpané úverové rámce spolu	603,9	331,1

19 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Investície do nehnuteľného majetku (Poznámka 10), nehnuteľností, budovy a zariadenia (Poznámka 8), a pohľadávky (Poznámka 14) sú založené ako kolaterál na pôžičky vo výške 277,5 milióna EUR (31. december 2018: 364,8 milióna EUR).

Zmluvy o pôžičke uzavreté s veriteľmi tretích strán sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú pomerové ukazovatele maximálnej výšky úverov k hodnotám v rozsahu od 65 % do 75 % (2018: 55 % až 75 %) a ukazovateľ minimálneho krytia dlhovej služby v rozsahu od 1,15 do 1,30 (2018: 1,00 to 1,20). Od polovice roku 2019 až k dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá má byť zverejnená, Skupina dodržiavala všetky podmienky zmluvy o pôžičke a nedošlo k žiadnemu opätovnému prerokovaniu podmienok pôžičky v dôsledku omeškania alebo porušenia. Okrem toho, po 30. júni 2019 až do dňa schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá má byť zverejnená, Skupina splatila pôžičku vo výške 73,2 milióna EUR, vrátane 30 miliónov EUR na vydanie dlhopisov a čerpal 20,0 miliónov EUR na novú emisiu dlhopisov.

20 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V miliónoch EUR</i>		Poznámka	30. jún 2019	31. december 2018
Dlhodobé				
Dlhodobé záväzky			14,9	15,2
Dlhodobé splatné záväzky spolu			14,9	15,2
Krátkodobé				
Záväzky z obchodného styku			0,3	4,3
Záväzky z výstavby investičných nehnuteľností			47,1	39,8
Časovo rozlíšené záväzky			14,1	18,2
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom	18		10,9	-
Derivátové finančné nástroje			0,8	1,8
Ostatné záväzky			8,5	12,1
Záväzky voči spoločným podnikom			-	0,3
Záväzkov z refundácie			2,5	4,2
Krátkodobé finančné záväzky spolu			84,2	80,7
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:				
Výnosy budúcich období z prenájmu			4,8	5,0
Zmluvné záväzky			1,2	1,7
Časovo rozlíšené náklady na zamestnanecké výhody			2,3	1,4
Iné splatné dane			-	0,6
Splatná DPH			0,1	0,7
Preddavky			1,3	0,8
Záväzky z obchodného styku a iné splatné záväzky spolu			93,9	90,9

Reálna hodnota splatných záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného lízingu, záväzkov z výstavby investičného nehnuteľného majetku, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, iných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a iných záväzkov sa významne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

21 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. jún 2019	6 mesiacov 30. jún 2018
Výnosy z prenájmu		
Kancelárske priestory	18,0	23,7
Maloobchod	0,7	0,7
Priemysel	-	-
Servisné poplatky		
Kancelárske priestory	9,6	8,3
Maloobchodné priestory	0,4	0,1
Priemysel	0,0	(0,1)
Poplatky za riadenie		
Kancelárske priestory	1,9	1,3
Maloobchodné priestory	0,1	-
Priemysel	0,2	0,2
Výnosy spolu	30,9	34,2

21 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku (pokračovanie)

Ak je Skupina prenajímateľom, budúce minimálne lízingové splátky prijaté v rámci nevypovedateľného operatívneho lízingu budú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2019	30. jún 2018
Do 1 roka	31,6	32,9
Od 1 do 5 rokov	154,0	81,7
Viac než 5 rokov	252,4	68,0
Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu	438,0	182,6

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si nájomníci prenajímajú. Tieto sumy nie sú zahrnuté do vyššie uvedených platbách, pretože ich Skupina nedokáže s dostatočnou istotou odhadnúť. Celkové pohľadávky z podmienených platieb vykázané ako príjem za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2019 v rámci operatívneho lízingu Skupiny predstavovali nula EUR (obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2018: nula).

Pohľadávka z podmieneného nájomného je vypočítaná na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobených zmluvne dohodnutým percentom. Pri výpočte pohľadávky sa zohľadňujú historické poznatky o vývoji príjmov nájomcu, ako aj o súčasnom očakávanom vývoji výnosov.

22 Priame prevádzkové náklady z investičného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. jún 2019	6 mesiacov 30. jún 2018
<i>Priame prevádzkové náklady z investičného majetku, ktoré generujú príjem z prenájmu:</i>		
Spotrebovaný materiál	0,5	0,2
Služby spojené s opravami a údržbou	0,5	0,5
Náklady na verejné služby	2,9	2,9
Služby týkajúce sa investičného majetku	8,5	6,8
Daň z nehnuteľností	0,3	0,5
Iné náklady	2,0	0,5
Spolu	14,7	11,4

23 Analýza výnosov podľa kategórie

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	6 mesiacov 30. jún 2019	6 mesiacov 30. jún 2018
Výnosy z prenájmu	21	18,7	24,4
Servisné poplatky	21	10,0	8,3
Poplatky za riadenie	21	2,2	1,5
Prenájom a podobné príjmy z investičného majetku spolu		30,9	34,2
Poskytnuté služby	25	3,7	2,2
Iné	25	0,3	0,7
Iné prevádzkové príjmy spolu		4,0	2,9
Stavebné výnosy		11,5	10,3
Výnosy a iné príjmy spolu		46,4	47,4

K 30. júnu 2019 Skupina dokončila všetky zákazky na výstavbu nehnuteľností.

24 Zamestnanecké požitky

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. jún 2019	6 mesiacov 30. jún 2018
Mzdy a platy	11,5	14,0
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,6	0,7
Zamestnanecké požitky spolu	12,1	14,7

Počet zamestnancov v hlavných developerských prevádzkach Skupiny bol nasledovný (na základe ekvivalentu plného pracovného času):

	30. jún 2019	30. jún 2018
Nehnuteľnosti	736	694
Počet zamestnancov spolu	736	694

25 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. jún 2019	6 mesiacov 30. jún 2018
Služby	3,6	18,9
Náklady na prenájmom	1,3	1,7
Náklady na predané zásoby	0,7	1,2
Iné dane	0,4	(0,7)
Spotreba materiálu	1,2	0,5
Poplatky za audit	0,4	0,5
Náklady na energie	0,1	-
Iné	3,4	2,9
Prevádzkové náklady spolu	11,1	25,0

Ostatné prevádzkové výnosy pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. jún 2019	6 mesiacov 30. jún 2018
Predaj služieb	3,7	2,2
Predaj zásob	0,2	0,7
Ostatné prevádzkové výnosy	0,1	-
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	4,0	2,9

26 Predaj dcérskych spoločností

Skupina predala podiely v štyroch (4) dcérskych spoločnostiach počas šesťmesačného obdobia, ktoré sa skončilo 30. júna 2019: Temster, s.r.o., Radlická ATA s.r.o., Radlice Real Estate, s.r.o. a HB REAVIS Buda Project Kft.

Skupina predala podiely v dvoch (2) dcérskych spoločnostiach počas šesťmesačného obdobia, ktoré sa skončilo 30. júna 2018: FORSEA s.r.o. a EIGHT House S.à r.l., z ktorých spoločnosť FORSEA s.r.o. bola klasifikovaná ako dlhodobý majetok držaný na predaj k 31. decembru 2017.

Aktíva a pasíva predaných dcérskych spoločností, príjmy z predaja a zisk z predaja pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. jún 2019	6 mesiacov 30. jún 2018
Investičný nehnuteľný majetok v používaní	48,3	196,8
Odložené daňové pohľadávky/(záväzky)	(2,7)	(8,6)
Úvery a pôžičky	(7,5)	(98,5)
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	(0,1)	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,3	0,5
Iný prevádzkový kapitál	0,3	6,7
Čistá hodnota aktív	38,6	96,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností	1,5	9,5
Kurzové rozdiely prevedené z komplexného výsledku pri strate kontroly	0,2	(5,6)
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	40,3	100,8
Znížené o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu transakcie	(0,3)	(0,5)
Znížené o pohľadávky z predaja dcérskej spoločnosti	-	(0,2)
Peňažný výnos z predaja	40,0	100,1

27 Dane z príjmu

Náklad na daň z príjmu sa vykazuje vo výške stanovenej vynásobením zisku (straty) pred zdanením za prechodné obdobie, za ktoré sa zostavuje účtovná závierka, najlepším odhadom manažmentu priemernej ročnej sadzby dane z príjmu očakávanou za celý finančný rok, upravenou o daňový účinok príjmu oslobodeného od dane. Efektívna sadzba dane uvedená v priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu manažmentu, ktorý sa týka efektívnej sadzby dane v rámci ročnej účtovnej závierky.

Konsolidovaná efektívna sadzba dane Skupiny za obdobie šiestich mesiacov, ktoré sa končí 30. júna 2019 bola 23,1 % (obdobie šiestich mesiacov, ktoré sa končí 30. júna 2018: 22,7 %).

28 Kurzové zisky / (straty)

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. jún 2019	6 mesiacov 30. jún 2018
Bankové pôžičky - nerealizované k 30. júnu	0,5	(8,0)
Medzipodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvoria súčasť čistej investície - nerealizované k 30. júnu	3,0	(8,9)
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky a splatné záväzky - realizované počas obdobia	(0,2)	(1,5)
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky a splatné záväzky - nerealizované k 30. júnu	(0,1)	(0,5)
Kurzové zisky/(straty)	3,2	(18,9)

29 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, 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 na kúpu, výstavbu alebo rekonštrukciu investičného majetku predstavovali 227,6 milióna EUR k 30. júnu 2019 (k 31. decembru 2018: 169,8 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými pôžičkami (úverové linky: 619,4 milióna EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

Záväzky z prenájmu. Tam kde je Skupina nájomcom, budúce min. lízingové poplatky z nezrušiteľných prevádzkových lízingov sú nasledovné:

V miliónoch EUR	30. jún 2019	31. december 2018
Do 1 roka	5,6	4,9
Od 1 do 5 rokov	17,4	19,0
Viac než 5 rokov	75,8	76,0
Záväzky z operatívneho lízingu spolu	98,8	99,9

Okrem pozemkov v Poľsku (pozn. 4), využíva Skupina pozemky vo Veľkej Británii na základe lízingových zmlúv, podľa ktorých je právo na využívanie pozemkov prenesené na Skupinu ako výmena za odplatu vo forme poplatkov, ktoré sú predmetom revízie a závisia od trhového nájomného.

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 kreditnému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nesplní nejakú svoju povinnosť. Kreditné riziko vzniká v dôsledku transakcie s fakturáciou ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív. Maximálne kreditné riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe

Skupina nemá významné podsúvahové expozície voči úverovému riziku, pretože nevydala finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám. Skupina vytvára štruktúru úrovne úverového rizika, ktoré prijíma, stanovením limitov na množstvo rizika akceptovaného vo vzťahu k protistranám alebo ku skupinám protistrán. Manažment pravidelne schvaľuje limity úrovne úverového rizika. Takéto riziká sa opakovane monitorujú a každoročne prehodnocujú.

Vedenie zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie obchodných pohľadávok z prenájmu. Skupina používa systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu na základe hodnotenia nájomcu.

Manažment Skupiny preveruje vekovú štruktúru nesplatených pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Manažment preto považuje za vhodné zverejniť vekovú štruktúru a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako je to uvedené v Poznámke 14.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, ktoré podliehajú započítaniu, vykonateľnému vzájomnému započítaniu a podobným dohodám, k 30. júnu 2019:

V miliónoch EUR	Hrubé sumy pred započítaním vo výkaze o finančnej situácii a)	Hrubé sumy započítané vo výkaze o finančnej situácii b)	Čisté sumy po započítaní vo výkaze o finančnej situácii c) = a) - b)	Sumy podliehajúce vzájomnému započítaniu a podobným dohodám, ktoré nie sú započítané vo výkaze o finančnej situácii		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Čistá suma expozície c) - d) - e)
Majetok						
Pohľadávky z obchodného styku	0,6	-	0,6	0,1	0,5	-
Závazky						
Prijatá peňažná zábezpeka prezentovaná v rámci záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov	0,5	-	0,5	0,5	-	-

Finančné nástroje, ktoré podliehajú započítaniu, vykonateľnému vzájomnému započítaniu a podobným dohodám, k 31. decembru 2018:

V miliónoch EUR	Hrubé sumy pred započítaním vo výkaze o finančnej situácii a)	Hrubé sumy započítané vo výkaze o finančnej situácii b)	Čisté sumy po započítaní vo výkaze o finančnej situácii c) = a) - b)	Sumy podliehajúce vzájomnému započítaniu a podobným dohodám, ktoré nie sú započítané vo výkaze o finančnej situácii		
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	Čistá suma expozície c) - d) - e)
Majetok						
Pohľadávky z obchodného styku	1,6	-	1,6	0,9	0,7	-
Závazky						
Prijatá peňažná zábezpeka prezentovaná v rámci záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov	0,7	-	0,7	0,7	-	-

Na základe všeobecných podmienok zmlúv uzavretých so svojimi zákazníkmi, Skupina vyžaduje buď peňažnú zábezpeku, alebo bankovú záruku vystavenú v prospech Skupiny, aby sa zabezpečilo, že jej pohľadávky budú inkasovateľné. Čiastku zaručenú peňažnou zábezpekou alebo bankovou zárukou posudzuje Skupina každý rok. Skupina má právo započítať všetky čiastky po lehote splatnosti oproti zábezpeke alebo čiastke čerpanej v rámci bankovej záruky.

Sumy v stĺpcoch d) a e) vo vyššie uvedenej tabuľke sú obmedzené na expozíciu vykázanú v stĺpci c) pre každý jednotlivý nástroj, aby nedošlo k podhodnoteniu konečnej čistej expozície.

Koncentrácie úverových rizík

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoké hodnotenie (rating) od nezávislých agentúr. Bankové vklady Skupiny sú uložené v 33 bankách (2018: 35 bánk), ale 86,7 % (2018: 90,7 %) hotovostných zostatkov k 30. júnu 2019 je uložených v 10 (2018: 10) veľkých bankách. Manažment Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika vzhľadom na hotovostné zostatky v bankách za prijateľné. Analýza úverovej kvality (bankové hodnotenie) je uvedená v Poznámke 16.

K 30. júnu 2019 pohľadávky Skupiny vo vzťahu k spoločným podnikom predstavovali 0,1 milióna EUR (k 31. decembru 2018 0,2 milióna EUR). Manažment Skupiny posudzuje koncentráciu úverového rizika s ohľadom na zostatky pohľadávok vo vzťahu k spoločným podnikom.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**Oceňovanie očakávaných úverových strát (OÚS).**

Skupina používa ocenenie očakávaných úverových strát („OÚS“), ktoré odráža vážený odhad súčasnej hodnoty budúcich očakávaných úverových strát založený na pravdepodobnosti. Skupina uplatňuje zjednodušený prístup k obchodným pohľadávkam, nevyfakturovaným pohľadávkam z poplatkov za služby a časovo rozlíšeným výnosom z prenájmu („pohľadávky z obchodného styku“) podľa štandardu IFRS 9 (vrátane pohľadávok voči spriazneným osobám), t. j. OÚS oceňuje pomocou očakávanej celoživotnej straty. Skupina používa na výpočet očakávanej celoživotnej straty maticu opravných položiek, ktorá zohľadňuje objem obratu pohľadávok z obchodného styku v bežnom období a sumu odpísaných pohľadávok z obchodného styku. Očakávané úverové straty sa modelujú počas životnosti nástroja. Obdobie životnosti sa rovná zostávajúcemu obdobiu do splatnosti dlhových nástrojov, upravené o očakávané preddavky, ak existujú.

Manažment modeluje životnosť OÚS, t. j. strát, ktoré sú výsledkom všetkých možných prípadov neplnenia počas zostávajúcej doby životnosti finančného nástroja. 12-mesačné OÚS predstavujú časť životnosti OÚS, ktorá je výsledkom prípadov neplnenia vo vzťahu k finančnému nástroju, ktoré môžu nastať do 12 mesiacov po období vykazovania, alebo zostávajúcej doby životnosti finančného nástroja, ak je kratšia než jeden rok.

OÚS, ktoré manažment odhaduje na účely tejto účtovnej závierky, sú skôr odhadmi v čase, než odhadmi v priebehu cyklu, ktoré sa bežne používajú na regulačné účely. Odhady zohľadňujú výhľadové informácie, to znamená, že OÚS odrážajú pravdepodobnosť váženého vývoja kľúčových makroekonomických premenných, ktoré majú vplyv na úverové riziko.

Významné zvýšenie úverového rizika (VZÚR)

Posúdenie toho, či došlo k významnému zvýšeniu úverového rizika („VZÚR“) od prvotného vykázania, sa vykonáva na individuálnom základe a na portfóliovom základe. Pokiaľ ide o iné pohľadávky a iný finančný majetok, VZÚR sa posudzuje buď na základe portfólia alebo individuálne, v závislosti od existencie bodovacích systémov. Vedenie Skupiny pravidelne monitoruje a prehodnocuje kritériá použité na identifikáciu VZÚR z pohľadu primeranosti.

Skupina považuje nárast kreditného rizika pri ostatných pohľadávkach a ostatných finančných aktívach za významný, ak je splnené jedno alebo viacero z nasledujúcich kvantitatívnych a kvalitatívnych kritérií:

- 30 dní po splatnosti;
- Skupina pravidelne monitoruje dlžníkov so zvýšeným úverovým rizikom a takéto portfólia považuje za portfólia s VZÚR.

Úroveň OÚS, ktorá je vykázaná v tejto konsolidovanej účtovnej závierke, závisí od toho, či sa úverové riziko dlžníka od prvotného vykázania výrazne zvýšilo. Ide o trojstupňový model na meranie VZÚR. V úrovni 1 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých nedošlo k významnému rastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania. U týchto aktív sú zaúčtované dvanásťmesačné očakávané úverové straty. Úroveň 2 obsahuje také finančné nástroje, pri ktorých došlo k významnému nárastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania, ale neexistuje u nich objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty. V úrovni 3 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých existuje objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty.

Ak existuje dôkaz o tom, že kritériá VZÚR už nie sú splnené, nástroj sa prevedie späť do 1. fázy. Ak sa expozícia na základe kvalitatívneho ukazovateľa presunula do 2. fázy, Skupina bude monitorovať, či tento indikátor naďalej existuje alebo sa zmenil.

Skupina uplatňuje dva prístupy k oceňovaniu OÚS: i) oceňovanie na individuálnom základe a (ii) oceňovanie na portfóliovom základe. Pokiaľ ide o pohľadávky z obchodného styku, Skupina vykonáva hodnotenie na základe portfólia. Skupina vykonáva hodnotenie na individuálnom základe vo vzťahu k všetkým pohľadávkam, ktoré sú po lehote splatnosti viac ako 365 dní, pričom zohľadňuje skutočnosť, či pohľadávka, ktorá je predmetom preskúmania, je alebo nie je zabezpečená bankovou zárukou/hotovostným vkladom. Všeobecne sa banková záruka považuje za dostatočnú záruku toho, že pohľadávka sa nestane nelikvidnou, a preto sa nevytvárajú rezervy na pohľadávky zabezpečené bankovou zárukou.

Ak sa posudzovanie vykonáva na portfóliovom základe, Skupina určuje stupeň expozícií a opravné položky oceňuje na kolektívnom základe. Skupina analyzuje svoje expozície podľa segmentov určených na základe charakteristík zdieľaného úverového rizika. Uvažované kľúčové charakteristiky zdieľaného úveru sú: typ finančného nástroja, typ zákazníka, dátum prvotného vykázania a zostávajúca doba splatnosti. Rôzne segmenty tiež odrážajú rozdiely v parametroch úverového rizika. Manažment pravidelne monitoruje a kontroluje vhodnosť zoskupovania.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**Výhľadové informácie začlenené do modelov OÚS**

Podporné výhľadové informácie sa používajú tak pri posudzovaní VZÚR, ako aj pri výpočte OÚS. Skupina identifikovala určité kľúčové ekonomické premenné, ktoré korelujú s vývojom úverového rizika a OÚS. Prognózy finančných tokov predkladá predstavenstvo. Tieto prognózy poskytujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v priebehu budúceho roka. Skupina posúdila tieto informácie a na základe skutočností, že väčšina finančného majetku je krátkodobá, dospela k záveru, že to nemá významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Rovnako ako v prípade iných hospodárskych prognóz, odhady a pravdepodobnosť výskytu podliehajú vysokej miere inherentnej neistoty, a preto sa skutočné výsledky môžu od predpokladaných výsledkov výrazne líšiť. Skupina považuje tieto prognózy za najlepší odhad možných výsledkov. Skupina pravidelne prehodnocuje svoju metodiku a predpoklady, aby znížila akýkoľvek rozdiel medzi odhadmi a skutočnou úverovou stratou.

(ii) Trhové riziko

Skupina sa vystavuje trhovým rizikám. Trhové riziká vyplývajú z otvorených pozícií a) v cudzích menách, b) v úročených aktívach a pasívach a c) v kapitálových investíciách, ktoré sú všetky vystavené všeobecným a špecifickým pohybom na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu medzinárodnú expanziu si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, predovšetkým v súvislosti s českou korunou, poľským zlotým, britskou librou a maďarským forintom. Kurzové riziko vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykazaného majetku a záväzkov denominovaných v mene, ktorá nie je funkčnou menou subjektu. Preto boli stanovené vnútorné ciele, zásady a procesy pre jeho riadenie. Manažment zaviedol smernicu, ktorá od spoločností v skupine vyžaduje, aby riadili svoju expozíciu voči kurzovým rizikám v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Subjekty v skupine používajú na riadenie svojho kurzového rizika, ktoré vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykazaného majetku a záväzkov, forwardové zmluvy uzatvorené s pomocou skupinového oddelenia Treasury. V dôsledku toho Skupina investovala do zabezpečovacích nástrojov, ktoré sú nastavené tak, aby minimalizovali kurzové straty.

Ak by boli bývali devízové kurzy o jednu desatinu nižšie, ako boli počas obdobia 6 mesiacov, ktoré sa skončilo 30. júna 2019, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk za toto obdobie by bol približne o 49,2 milióna EUR nižší (30. júna 2018: nižší o 57,8 milióna EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových účinkov bolo o 38,9 milióna EUR nižšie (30. júna 2018: nižšie o 45,7 milióna EUR).

Ak by boli bývali devízové kurzy o jednu desatinu vyššie, ako boli počas obdobia 6 mesiacov, ktoré sa skončilo 30. júna 2019, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk za toto obdobie by bol približne o 49,2 milióna EUR vyšší (30. júna 2018: vyšší o 57,8 milióna EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových účinkov bolo o 38,9 milióna EUR vyššie (30. júna 2018: vyššie o 45,7 milióna EUR).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená výkyvom bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Úrokové riziko skupiny vyplýva z dlhodobých pôžičiek. Pôžičky poskytnuté s pohyblivou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku úrokových mier peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované hotovosťou držanou s pohyblivou úrokovou sadzbou. Nasledujúca tabuľka obsahuje sumarizáciu expozície Skupiny voči úrokovým rizikám. V tabuľke sú uvedené agregované sumy finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovných hodnotách, ktoré sú usporiadané podľa skoršieho dátumu precenenia zmluvných úrokov alebo dátumov splatnosti.

<i>V miliónoch EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
30. jún 2019			
Peňažný finančný majetok spolu	219,9	0,3	220,2
Peňažné finančné záväzky spolu	(260,1)	(590,4)	(850,5)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 30. júnu 2019	(40,2)	(590,1)	(630,3)
31. december 2018			
Peňažný finančný majetok spolu	237,8	6,3	244,1
Peňažné finančné záväzky spolu	(213,9)	(629,7)	(843,6)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 31. decembru 2018	23,9	(623,4)	(599,5)

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Ak by boli bývali úrokové sadzby pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky tretích strán) o jednu desatinu nižšie, ako boli počas obdobia 6 mesiacov, ktoré sa končí 30. júna 2019, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol približne o 0,5 milióna EUR vyšší (31. december 2018: vyšší o 0,6 milióna EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových účinkov bolo približne o 0,4 milióna EUR vyššie (31. december 2018: vyššie o 0,5 milióna EUR).

Ak by boli bývali úrokové sadzby pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky tretích strán) o jednu desatinu vyššie, ako boli počas obdobia 6 mesiacov, ktoré sa končí 30. júna 2019, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol približne o 0,5 milióna EUR nižší (31. december 2018: nižší o 0,6 milióna EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových účinkov bolo približne o 0,4 milióna EUR nižšie (31. december 2018: nižšie o 0,5 milióna EUR).

Úrokové riziko Skupiny vyplýva z dlhodobých pôžičiek (Poznámka 19). Pôžičky poskytnuté s pohyblivou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu úrokovému riziku peňažných tokov. Pôžičky s pevnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu úrokovému riziku reálnej hodnoty.

Okrem určitých pôžičiek s pevnou úrokovou sadzbou, politikou Skupiny je aktívne spravovať úrokovú sadzbu z variabilných úrokových pôžičiek vo vybraných prípadoch. Na tento účel Skupina uzatvára rôzne zabezpečovacie nástroje, akými sú úrokové swapy alebo úrokové stropy vo vzťahu k príslušným pôžičkám.

Manažment Skupiny tieto rezervy zohľadňuje pri vykonávaní svojej politiky zabezpečenia úrokových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky a záväzky z obchodného styku a iné záväzky sú bezúročné a sú splatné do jedného roka. Preto sa predpokladá, že s týmito finančnými aktívami a pasívami nie je spojené žiadne úrokové riziko.

Úrokové riziko Skupiny monitoruje manažment Skupiny každý mesiac. Zásady riadenia úrokového rizika schvaľuje štvrťročne predstavenstvo Skupiny. Manažment analyzuje expozíciu Skupiny voči úrokovej sadzbe na dynamickom základe. Simulujú sa rôzne scenáre, pričom sa zohľadňuje refinancovanie, obnova existujúcich pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina môže vypočítavať dopad definovaného posunu úrokovej sadzby na zisk a stratu. Scenáre sú zostavené iba pre záväzky, ktoré predstavujú hlavné úročené pozície. Simulácia sa vykonáva mesačne, aby sa overilo, či sa maximálna potenciálna strata pohybuje v rámci limitov, ktoré stanovil manažment.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (okrem vkladov nájomcu) sú bezúročné a majú dátumy vysporiadania do jedného roka.

(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 nižšie uvedenej tabuľke sú uvedené záväzky k 30. júnu 2019 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosť. Sumy uvedené v tabuľke splatnosti predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Takéto nediskontované peňažné toky sa líšia od sumy uvedenej v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, pretože účtovná hodnota je založená na diskontovaných peňažných tokoch.

Ak splatná suma nie je pevne stanovená, zverejnená suma sa stanoví na základe podmienok, ktoré existujú ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sa prepočítavajú spotovým výmenným kurzom k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 30. júnu 2019:

<i>V miliónoch EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina)	160,6	79,5	321,5	125,7	687,3
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	22,6	18,0	34,6	18,7	93,9
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 20)	83,4	-	-	-	83,4
Záväzky z finančného lízingu (Poznámka 9)	5,2	5,2	43,0	14,3	67,7
Deriváty a iné finančné nástroje (Poznámka 20)	0,8	-	-	-	0,8
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	272,6	102,7	399,1	158,7	933,1

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2018:

V miliónoch EUR	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Závazky					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	120,0	133,7	401,6	58,8	714,1
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	22,5	18,1	30,1	8,6	79,3
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 20)	78,9	-	-	-	78,9
Závazky z finančného lízingu (Poznámka 19)	-	-	31,3	-	31,3
Deriváty a iné finančné nástroje (Poznámka 20)	1,8	-	-	-	1,8
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	223,2	151,8	463,0	67,4	905,4

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na druhú polovicu roku 2019 a na prvú polovicu roku 2020 vykazuje pozitívny peňažný tok Skupiny vo výške približne 96,3 milióna EUR (30. júna 2018: 129,9 milióna 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 schopnosť Skupiny pokračovať v činnosti s cieľom poskytovať výnosy akcionárom a výhody pre ďalšie zúčastnené strany a udržiavať optimálnu štruktúru kapitálu s cieľom znížiť náklady na kapitál. V záujme zachovania alebo úpravy kapitálovej štruktúry môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, vydať nové akcie alebo predat aktíva s cieľom znížiť dlh.

V súlade s ostatnými spoločnosťami v tomto odvetví Skupina monitoruje kapitál na základe čistej hodnoty aktív (upravenej). Skupina počíta čistú hodnotu aktív (upravenú) na tomto základe:

V miliónoch EUR	Poznámka	30. jún 2019	31. december 2018
Vlastné imanie pripadajúce majiteľom spoločnosti HB Reavis Holding S.A.		1 350,7	1 258,1
Upravené o			
Pridané: Závazky z odložené dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15, 27	114,1	86,0
Čistá hodnota aktív (upravená) podľa sledovania manažmentu		1 464,8	1 344,1

Skupina tiež riadi čistú mieru zadlženosti. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami tretích strán mínus hotovosť a celkové aktíva Skupiny. V roku 2019 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadlženia pod hranicou 35 % (2018: do 35 %). Ako je ukázané v nasledujúcej tabuľke, pomer Skupiny bol k 30. júnu 2019 a ku koncu roka 2018 pod cieľovou úrovňou. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

V miliónoch EUR	30. jún 2019	31. december 2018
Bankové pôžičky a finančné líziny* mínus hotovosť, vrátane pôžičiek klasifikovaných držané na predaj	849,0	717,7
Celkové aktíva	2 643,2	2 349,9
Pomer čistej zadlženosti	32,12 %	30,54 %

* Z celkových lízingových záväzkov vykázaných k 30. júnu 2019 predstavujú záväzky z finančného lízingu 31,5 milióna EUR.

32 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.

Štandard IFRS 13 na tento účel zavádza hierarchiu reálnej hodnoty, ktorá rozdeľuje vstupy do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch za rovnaké aktíva alebo pasíva (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) Investičný nehnuteľný majetok

Nasledujúca tabuľka predstavuje investičný nehnuteľný majetok skupiny, ktorý sa oceňuje reálnou hodnotou:

<i>V miliónoch EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investičný majetok – ocenenia získané k 30. júnu 2019 (Poznámka 10)	-	-	2 270,2	2 270,2
Investičný majetok – ocenenia získané k 31. decembru 2018 (Poznámka 10)	-	-	1 943,3	1 943,3

Investičný majetok na úrovni 3 je ocenený reálnou hodnotou pomocou metódy diskontovaných peňažných tokov, metódy výnosu, metódy zostatkovej hodnoty, porovnávacej metódy a reálnej hodnoty pri obstaraní/odpredaji (obstarávacej cene) vo vzťahu k majetku, ktorý bol buď získaný/držaný na predaj tesne pred dátumom súvahy, alebo keď nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné informácie a manažment použil svoj úsudok a skúsenosti na posúdenie reálnej hodnoty. Techniky oceňovania pre úroveň 3 sú ďalej popísané v Poznámke 10.

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnej hodnoty pomocou nepozorovateľných vstupov:

Správa majetku a správa investícií

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2019 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. dec. 2018 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30. jún 2019	Rozsah 31. dec. 2018
Slovensko						
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	119,6	120,3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	189 – 200 7,65 % 6,9 %	189 - 200 7,65 % 6,9 %
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	279,2	254,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	138 – 200 5,8 % - 8,2 %	138 – 200 5,8 % - 8,2 %
Spolu		398,8	374,5			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	84,7	85,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	190,4 6,5 % 7,5 %	190,4 6,5 % 7,5 %
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	0,2	0,2	-		-
Spolu		84,9	85,7			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2019 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. dec. 2018 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah k 30. júnu 2018	Rozsah k 31. decembru 2018
Správa majetku a správa investícií (pokračovanie)						
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	9,5	9,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	90,8 7,0 %	90,8 7,0 %
Spolu		9,5	9,5			
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Zostatková hodnota	303,6	281,7	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	618,1 4,75 %	619,5 4,75 %
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	137,7	123,1	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	791,0 4,5 %	791,0 4,5 %
Spolu		441,3	404,8			
Spolu za segment		934,5	874,5			
Realizácia výstavby a príprava výstavby						
Slovensko						
Kancelárske priestory, kancelárske priestory/maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	148,1	125,5	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	231,6 6,2 % - 6,5 %	231,7 6,2 % - 6,5 %
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	157,2	120,5	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	18,5 5,7 %	69,8 5,5 %
Spolu		305,3	246,0			

Priemerná ročná sadzba zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu prenájmu (OTHP) majetku, t. j. nájomné na otvorenom trhu za každý priestor (nemusí sa nevyhnutne rovnať súčasnemu nájomnému), vrátane príjmu z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov, ale vrátane doplnkového príjmu zo skladovania, parkovania, značenia, technológie a vrátane iných príjmov, vydelené štvorcovými metrami prenajímateľných kancelárskych, maloobchodných a skladovacích priestorov.

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2019 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. dec. 2018 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah k 30. júnu 2019	Rozsah k 31. decembru 2018
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Česká republika						
Kancelárske priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	46,1	61,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	130,4 5,8 % - 6,5 %	130,4 5,8 % - 6,5 %
Logistické centrá	V obstarávacej cene	-	0,2	-		
Spolu		46,1	62,0			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	547,7	431,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	271,6 4,5 % - 5,75 %	261,0 4,8 % - 5,8 %
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	17,0	16,7	-		-
Spolu		564,7	448,4			
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	82,0	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	101,3 4,5 %	- -
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	-	57,8	-		-
Spolu		82,0	57,8			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2019 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. dec. 2018 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah k 30. júnu 2019	Rozsah k 31. decembru 2018
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	162,2	105,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	77,0 5,75 %	90,9 6,0 %
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	-	13,3	-		
Spolu		162,2	118,3			
Nemecko						
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	4,6	92,2	-		-
Kancelárske priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	120,0	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	94,3 4,5 %	- -
Spolu		124,6	92,2			
Spolu za segment		1 284,9	1 024,7			
Vedľajšie činnosti						
Logistické centrá	Komparatívna metóda	29,4	29,5	Cena v EUR za m ²	4,7 – 26,2	4,7 – 26,2
Logistické centrá	V obstarávacej cene	6,4	6,4	-		-
HubHub	V obstarávacej cene	15,0	8,2	-		
Spolu za segment		50,8	44,1			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť oceňovania vo vzťahu k rozptylu významných nepozorovateľných vstupov

Zníženie odhadovaného ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontných sadzieb a kapitalizačných sadzieb (použitých pre konečnú hodnotu DPT a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito sadzbami existujú vzájomné vzťahy, pretože sú čiastočne určené podmienkami trhových sadzieb. Pozri Poznámku 3 ohľadom kvantitatívnej analýzy citlivosti.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa vykonáva dvakrát ročne na základe správ o ocenení vypracovaných nezávislými a kvalifikovanými odhadcami.

Tieto správy sú založené:

- na informáciách, ktoré poskytnú spoločnosť ako napríklad súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď. Tieto informácie sú odvodené z finančných a majetkových systémov spoločnosti a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu spoločnosti, a
- na predpokladoch a modeloch oceňovania, ktoré používajú odhadcovia - predpoklady zvyčajne súvisia s trhom, a sú nimi, napríklad, výnosy a diskontné sadzby. Vychádzajú z profesionálneho úsudku a pozorovania trhu. Všeobecne sa pre aktíva generujúce príjmy používa metóda DPT a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončený majetok sa používa metóda zostatkovej hodnoty a pre vedľajšie aktíva a aktíva pozemkovej banky sa používa komparatívna metóda.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely používané znalcami kontroluje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ (ďalej len „CFO“). Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je suma, za ktorú by sa nástroj mohol vymieňať v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré sú ochotné obchodovať, s výnimkou núteného predaja alebo likvidácie, čo najlepšie dokazuje aktívna kótovaná tržová cena. Skupina stanovila odhadované reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových informácií, ak existujú, a na základe nižšie uvedených vhodných metód oceňovania. Na interpretáciu trhových údajov, ktoré sa používajú na určenie odhadovanej reálnej hodnoty, sa však nevyhnutne vyžaduje úsudok.

Finančný majetok vykazovaný v amortizovanej hodnote. Reálnou hodnotou nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou je obvykle ich účtovná hodnota. Odhadovaná reálna hodnota nástrojov s pevnou úrokovou sadzbou je založená na odhadovaných budúcich peňažných tokoch, pri ktorých sa očakáva, že budú diskontované súčasnými úrokovými sadzbami pre nové nástroje s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Používané diskontné sadzby sú závislé od úverového rizika protistrany.

Finančný majetok vykazovaný v amortizovanej obstarávacej cene. Vzhľadom k tomu, že väčšina pôžičiek má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa zásadne nezmenilo, amortizovaná obstarávacia cena sa približuje k reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po uplynutí výpovednej lehoty („splatné záväzky“) sa odhaduje ako suma splatná na požiadanie diskontovaná od prvého dňa, kedy je možné požadovať zaplatenie tejto sumy. Diskontná sadzba bola 1,98 % p.a. (2018: 2,25 % p.a.). Pozri Poznámku 19 ohľadom odhadovaných reálnych hodnôt pôžičiek (pre krátkodobé pôžičky sa používajú vstupy úrovne 2, pre dlhodobé pôžičky sa používajú vstupy úrovne 3). Účtovná hodnota záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov sa približuje k reálnej hodnote.

Finančné deriváty. Reálne hodnoty derivátov sú založené na cenovej ponuke banky protistrany a považujú sa za ocenenie na úrovni 2. Reálna hodnota bola odhadnutá pomocou techniky diskontovaných peňažných tokov.

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania

Na účely oceňovania, štandard IFRS 9 „Finančné nástroje“ rozdeľuje finančný majetok do týchto kategórií: a) finančný majetok vo FVTPL; b) dlhové nástroje vo FVOCI; c) kapitálové nástroje vo FVOCI a c) finančný majetok v AC. Finančné aktíva vo FVTPL majú dve podkategórie: (i) aktíva povinne oceňované vo FVTPL a (ii) takto označené aktíva pri prvotnom vykázaní alebo následne. Okrem toho, pohľadávky z finančného lízingu tvoria samostatnú kategóriu.

Všetok finančný majetok Skupiny patrí do kategórie finančného majetku v amortizovanej obstarávacej cene, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančný majetok vo FVTPL. Všetky finančné záväzky Skupiny sa vykazujú v amortizovanej obstarávacej cene, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky vo FVTPL (Poznámka 19).

34 Konsolidované štruktúrované subjekty

K 31. decembru 2016 Skupina mala menej než 50 % hlasovacích práv v spoločnosti HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, ktorá je podfondom plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, Fond (Poznámka 1). Skupina tento podfond ovládala prostredníctvom zmluvných dojednaní o správe majetku uzavretých s generálnym partnerom tohto fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad podfondom a od tohto dňa sa podiel Skupiny na štruktúre vykazuje ako finančná investícia.

Skupina vydala 2 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o., ktorá má sídlo 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., 4 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK V s. r. o., všetkých päť spoločností má sídlo na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., ktorá má sídlo v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože sú v úplnom vlastníctve Skupiny, a boli špeciálne zostavené na účely Skupiny a Skupina je vystavená v podstate všetkým rizikám a výhodám vyplývajúcim z vlastníctva a nesplatených záruk za záväzky týchto subjektov. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov v podobe vydaných dlhopisov vo výške 320 miliónov PLN, 218 miliónov EUR a 1,25 miliardy CZK (Poznámka 19).

35 Udalosti po skončení účtovného obdobia

Po 30. júni 2019 a do dňa schválenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky, Skupina čerpala 71,4 milióna EUR z úverových liniek nečerpaných k 30. júnu 2019 a splatila pôžičky vo výške 73,2 milióna EUR, vrátane 30,0 miliónov EUR v podobe vydaných dlhopisov. Skupina tiež vydala novú tranžu dlhopisov vo výške 30 miliónov EUR.

V auguste 2019 Skupina dokončila predaj 100 % akcií svojej dcérskej spoločnosti Twin City IV s. r. o.. Dcérska spoločnosť vlastnila kancelársku budovu Twin City C v Bratislave, Slovensko. Účtovná hodnota predaného investičného majetku predstavovala 82,8 milióna EUR.

Od 11. júla 2019 spoločnosť HB Reavis Holding S.A. má len jedného akcionára, spoločnosť Kennesville Holdings Limited.

Po ukončení účtovného obdobia sa nevyskytli žiadne ďalšie významné udalosti, ktoré by mali vplyv na výklad tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky.