

HB Reavis Holding S.A.

**Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka
k 30. júnu 2020**

Obsah

SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ PRIEBEŽNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA OBDOBIE 6 MESIACOV K 30. JÚNU 2020

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 zásady	6
3	Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad	12
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	13
5	Nové účtovné štandardy	13
6	Segmentálna analýza	15
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami	26
8	Dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia)	27
9	Majetok s právom na užívanie a lízingové záväzky	28
10	Investičný nehnuteľný majetok	30
11	Investície do spoločných podnikov	31
12	Pohľadávky a pôžičky	31
13	Ostatný dlhodobý majetok	31
14	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	32
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj	34
16	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	34
17	Ostatný krátkodobý majetok	35
18	Finančné investície	35
19	Základné imanie a emisné ážio	36
20	Úvery a pôžičky	36
21	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	39
22	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	40
23	Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	40
24	Analýza výnosov podľa kategórie	41
25	Zamestnanecké požitky	41
26	Prevádzkové výnosy a náklady	42
27	Predaj dcérskych spoločností	42
28	Dane z príjmov	43
29	Kurzové zisky/(straty)	43
30	Nepredvídané udalosti, záväzky a prevádzkové riziká	43
31	Riadenie finančného rizika	43
32	Riadenie kapitálu	48
33	Odhad reálnej hodnoty	49
34	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	54
35	Konsolidované štruktúrované subjekty	55
36	Udalosti po súvahovom dni	55

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	1113,4	522,6
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	1455,2	1880,3
Investície do spoločných podnikov	11	2,4	2,2
Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)	8	8,5	4,8
Aktíva s právom na užívanie	9	13,5	14,1
Dlhodobý nehmotný majetok		1,6	1,2
Finančné investície	18	27,4	27,4
Pohľadávky a úvery	7, 12	6,3	3,6
Odložená daňová pohľadávka (daň z príjmov)	28	-	4,1
Ostatný dlhodobý majetok	13	4,6	6,0
Dlhodobý majetok spolu		2632,9	2466,3
Krátkodobý majetok			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	-	334,3
Zásoby		0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 14	72,5	78,1
Ostatné aktíva	17	30,5	46,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	189,8	115,1
		293,2	239,7
Krátkodobé aktíva spolu		293,2	574,0
CELKOVÉ AKTÍVA		2926,1	3040,3
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (30 000 akcií v nominálnej hodnote 1,00 EUR za akciu)	19	-	-
Emisné ážio	19	392,4	402,5
Nerozdelený zisk minulých období		1054,7	1198,3
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného do investičného nehnuteľného majetku v reálnej hodnote	8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2,3	(76,3)	(11,3)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1374,6	1593,3
Nekontrolný podiel (t. j. podiel s menšinovým vplyvom)		0,1	0,1
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1374,7	1593,4
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	20	986,2	728,9
Záväzky z odloženej dane z príjmov	28	93,1	133,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 21	23,1	25,2
Lízingové záväzky	9	68,4	68,8
Dlhodobé záväzky spolu		1170,8	956,3
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	-	177,7
Úvery a pôžičky	20	234,9	192,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 21	133,7	106,7
Lízingové záväzky	9	8,4	7,5
Výnosy budúcich období	21	3,6	4,5
Splatná daň z príjmov (záväzok)		-	1,8
		380,6	312,9
Krátkodobé záväzky spolu		380,6	490,6
ZÁVÄZKY SPOLU		1551,4	1446,9
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		2926,1	3040,3

Vydanie tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky bolo schválené a podpísané v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A. dňa 29. septembra 2020 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

Liviu-Constantin Rusu
Manažér A

Isabel Schellenberg
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

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

V miliónoch EUR	Poznámka	6 mesiacov k	
		30. júnu 2020	30. júnu 2019
Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku;	22	23,2	30,9
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	23	(13,2)	(14,7)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		10,0	16,2
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	(103,8)	183,6
Podiel na zisku alebo (strate) spoločných podnikov	11	(0,1)	(7,7)
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností	27	(7,8)	1,5
Zisk z predaja spoločného podniku	11	-	17,1
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 26	3,4	4,0
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	12,0	11,5
Stavebné služby		(7,1)	(8,9)
Zamestnanecké požitky	7, 25	(12,3)	(12,1)
Odpisy a amortizácia		(2,9)	(2,6)
Ostatné prevádzkové náklady	26	(17,1)	(11,1)
Prevádzkový zisk		(125,7)	191,5
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery	7	0,3	1,0
Úrokové náklady		(18,6)	(15,8)
Kurzové zisky/(straty), netto	29	(22,5)	3,2
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		(12,6)	2,5
Ostatné finančné výnosy		0,1	-
Ostatné finančné náklady		(3,7)	(1,8)
Finančné náklady, netto		(57,0)	(10,9)
Zisk pred zdanením		(182,7)	180,6
Daňový výnos/(náklad)	28	39,1	(39,3)
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie		(143,6)	141,3
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		(69,3)	2,4
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaný do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	27	4,3	0,2
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>			
Celkový ostatný komplexný výsledok, zisk/(strata)		(65,0)	(8,7)
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) za účtovné obdobie		(208,6)	132,6
Čistý zisk/(strata) pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		(143,6)	141,3
- nekontrolný podiel		-	-
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie		(143,6)	141,3
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		(208,6)	132,6
- nekontrolný podiel		-	-
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) za účtovné obdobie		(208,6)	132,6

V miliónoch EUR	Poznámka	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Nekontrolný podiel	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 19)	Emisné ážio (Pozn. 19)	Nerozdelený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2019		-	455,9	831,8	(33,4)	3,8	1258,1	-	1258,1
Zisk za obdobie		-	-	141,3	-	-	141,3	-	141,3
Ostatné súčasti komplexnej straty		-	-	-	(8,7)	-	(8,7)	-	(8,7)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie		-	-	141,3	(8,7)	-	132,6	-	132,6
Rozdelenie vlastníkom	19	-	(40,0)	-	-	-	(40,0)	-	(40,0)
Iné		-	-	-	-	-	-	-	-
Stav k 30. júnu 2019		-	415,9	973,1	(42,1)	3,8	1350,7	-	1350,7
Stav k 1. januáru 2020		-	402,5	1198,3	(11,3)	3,8	1593,3	0,1	1593,4
Strata za účtovné obdobie		-	-	(143,6)	-	-	(143,6)	-	(143,6)
Ostatné súčasti komplexnej straty		-	-	-	(65,0)	-	(65,0)	-	(65,0)
Celkový komplexný výsledok – strata za účtovné obdobie		-	-	(143,6)	(65,0)	-	(208,6)	-	(208,6)
Rozdelenie vlastníkom	19	-	(10,0)	-	-	-	(10,0)	-	(10,0)
Iné		-	(0,1)	-	-	-	(0,1)	-	(0,1)
Stav k 30. júnu 2020		-	392,4	1054,7	(76,3)	3,8	1374,6	0,1	1374,7

V miliónoch EUR	Poznámka	6 mesiacov k 30. júnu 2020	30. júnu 2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk/(strata) pred zdanením		(182,7)	180,6
<i>Úprava:</i>			
Odpisy a amortizácia	8, 9	2,9	2,6
Strata/(zisk) z precenenia investičného majetku	10	103,8	(183,6)
Strata/(zisk) z predaja dcérskych spoločností	27	7,8	(1,5)
Podiel na strate spoločných podnikov	11	0,1	7,7
Zisk z predaja spoločných podnikov	11	-	(17,1)
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		(0,3)	(1,0)
Úrokové náklady		18,6	15,8
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	29	22,5	(3,4)
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov		11,4	(1,0)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenami prevádzkového kapitálu			
		(15,9)	(0,9)
<i>Zmeny prevádzkového kapitálu:</i>			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		25,8	3,2
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		25,6	3,1
Peňažné toky z prevádzky			
		35,5	5,4
Zaplatené úroky	20	(15,0)	(12,0)
Zaplatené dane z príjmov		(4,4)	-
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
		16,1	(6,6)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného majetku (nehnutelností, strojov a zariadení)	8	(0,2)	(3,5)
Obstaranie aktív s právom na používanie	9	-	(0,2)
Výnosy z predaja spoločného podniku		-	49,7
Nákup investičného nehnuteľného majetku	10	(70,3)	-
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	(233,0)	(184,9)
Výnosy z predaja dcérskych spoločností, v čistej výške	27	106,2	40,0
Obstaranie finančných investícií	18	-	(1,7)
Obstaranie nehnuteľného majetku		(0,7)	(0,2)
Výnosy z predaja priestorov a zariadení na vlastné používanie	8	0,2	0,4
Zvýšenie investícií spoločných podnikov	11	(0,3)	-
Viazané peňažné prostriedky	16	(2,6)	(4,5)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti			
		(200,7)	(104,9)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek	20	312,5	148,9
Splatenie úverov a pôžičiek	20	(54,5)	(16,0)
Splácanie istiny lízgových záväzkov	9,20	(3,2)	-
Dividendy vyplatené majiteľom	19	(5,6)	(29,1)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti			
		249,2	103,8
Čisté (zníženie)/zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku príslušného obdobia	16	64,6 118,5	(7,7) 173,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu príslušného obdobia			
		183,1	166,1
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</i>			
- Viazané peňažné prostriedky	16	6,7	4,5
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku klasifikovaného ako držaný na predaj	15	-	(14,7)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty v súvahe ku koncu 6-mesačného obdobia			
	16	189,8	155,9

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 2020 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. V roku 2019 bolo projektu udelené povolenie, ktoré umožní vybudovanie takmer 120 000 metrov štvorcových kancelárskych priestorov, s plánovanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 2,3 miliárd EUR. Po optimalizácii povolenia je naším cieľom začať s výstavbou daných nových kancelárskych priestorov v roku 2021 s odovzdaním v roku 2026, a to v závislosti od vývoja mimoriadnej situácie súvisiacej s vírusom Covid-19. Okrem toho Skupina získala ďalší pozemok v roku 2018 v Londýne v Spojenom kráľovstve, a to s cieľom realizovať projekt s názvom Bloom v priebehu rokov 2019-2021 s očakávanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 265 miliónov EUR. Vo februári 2020 si Skupina zaistila ďalší projekt na výstavbu v Londýne pod názvom „Worship square“, s plánovaným dokončením v roku 2023 a plánovanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 240 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 District (Prenzlauer Hoehe), s očakávaným termínom odovzdania do konca prvej polovice roka 2021; hrubá hodnota po dokončení by mala dosiahnuť približne 370 miliónov EUR. Pozemok v Drážďanoch v Nemecku bol pridaný do portfólia v júli 2018. Projekt sa v súčasnej dobe pripravuje.

V roku 2019 bol v Bratislave na Slovensku odovzdaný jeden projekt: veža Nivy Tower bola dokončená v decembri 2019. Projekty Agora Tower a Hub v maďarskej Budapešti boli ukončené v priebehu leta 2020 a v súčasnosti sa odovzdávajú príslušným nájomcom. K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky sa realizujú nasledujúce projekty: Bloom v Londýne v Spojenom kráľovstve; Forest a Varso, obidva vo Varšave v Poľsku; District v Berlíne v Nemecku a Stanica Nivy v Bratislave na Slovensku.

V priebehu roku 2020 Skupina odpredala 4 projekty: Twin City III s.r.o. v Bratislave na Slovensku, SPV Vištuk s.r.o. na Slovensku, TWENTY House S.à r.l. v Londýne v Spojenom kráľovstve a BUXTON INVEST a.s. na Slovensku.

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. Táto spoločnosť je zapísaná 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 Podfondu 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 sú investície do kancelárskych priestorov možné nielen v hlavných, ale aj regionálnych mestách. 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 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.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

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 Podfonde 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 31. 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. Sídlo Spoločnosti a hlavným miestom podnikania je:

21 Rue Glesener
L-1631 Luxemburg
Luxemburské veľkovoľvodstvo

K 30. júnu 2020 má Skupina svoje kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne, Nikózii a Berlíne.

2 Významné účtovné zásady

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 prezentované obdobia. 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 interpretovať v spojitosti s ročnou účtovnou závierkou za rok končiaci sa 31. decembra 2019, ktorá bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou (ďalej len „IFRS prijaté EÚ“).

Okrem prípadov uvedených v Poznámke 4 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 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 desiatinné 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 nehnuteľného majetku (vrátane majetku držaného na predaj a majetku s právom na užívanie klasifikovaného ako investičný nehnuteľný majetok), finančných investícií, finančného majetku (napr. earn-out pohľadávky) a derivátov v reálnej hodnote.

Koncom roku 2019 sa začal šíriť nový vírus spôsobujúci závažný akútny respiračný syndróm („ochorenie COVID-19“), v dôsledku ktorého sa po celom svete začali objavovať prípady tohto ochorenia. Následne 11. marca 2020 Svetová

zdravotnícka organizácia (ďalej len „organizácia WHO“) vyhlásila šírenie tohto vírusu za pandémiu a vlády jednotlivých štátov zaviedli celý rad politik a opatrení na boj proti nej. V dôsledku toho sa bežná hospodárska činnosť takmer zastavila, čo malo vážne obmedzujúce následky na vykonávanie podnikateľskej činnosti. **2 Významné účtovné metódy (pokračovanie)**

2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)

Aj keď nie je presne známy dlhodobý vplyv ochorenia COVID-19 na svetové ekonomiky, rôzne odvetvia a najmä na Skupinu, vedenie sa sústredilo na tieto kľúčové oblasti a vykonalo záťažové testy niekoľkých scenárov, aby zistilo odolnosť Skupiny voči negatívnemu vplyvu ochorenia COVID-19:

- celková likvidná pozícia a prístup k existujúcim a novým úverovým nástrojom,
- schopnosť dodržiavať zmluvné kovenanty vyplývajúce z dlhových nástrojov Skupiny,
- znižujúci sa dopyt, klesajúci predaj a stláčanie marží, ktoré zažívajú súčasní aj budúci nájomníci Skupiny v oblasti maloobchodu, co-workingu a pohostinstve;
- narušenia domácich aj medzinárodných dodávateľských reťazcov, logistiky a nedostatok stavebných pracovníkov v dôsledku reštriktívnych opatrení na ochranu zdravia, ktoré nepriaznivo ovplyvňujú stavebné rozpočty a pokrok v stavebných prácach,

Vedenie uskutočnilo záťažový test na základe podnikateľského plánu na obdobie 18 mesiacov od 30. júna 2020, aby zhodnotilo štruktúru peňažných tokov a finančnú situáciu Skupiny. V záťažovom teste sa predpokladala nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičného nehnuteľného majetku do konca roka 2021. V rovnakom časovom rámci Skupina predpokladala, že získa ďalšie financovanie použitím majetku vysokej hodnoty, ktorý ešte nebol predmetom záložného práva, a schopnosť pokračovať v získavaní finančných prostriedkov v rámci existujúcich záväzkov pre veľké projekty, ktorých výstavba je v súčasnosti pomerne ďaleko v developerskom cykle – DISTRICT v Berlíne, Agora v Budapešti, Varso a Forrest vo Varšave a Nivy Mall v Bratislave. K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky boli všetky žiadosti o čerpanie úveru súvisiace s týmito projektmi plne hrazené financujúcimi bankami.

V záťažovom teste pre súvahovú pozíciu sa predpokladalo významné zníženie ocenenia investičného nehnuteľného majetku na západných trhoch, ako aj trhoch stredovýchodnej Európy. Predpokladané zníženie reálnych trhových hodnôt investičného nehnuteľného majetku by naďalej udržiavalo zmluvný kovenant „Finančné zadĺženie ručiteľa“ (tzv. „LTV kovenant“) na úrovni Skupiny pod prahovou hodnotou, ktorej prekročením by došlo k spusteniu mechanizmu predčasného splatenia finančných záväzkov v zmysle definície v prospektoch dlhopisov, pričom ide o najprísnejší kovenant zo všetkých LTV kovenantov. Výsledkom vykonaných záťažových testov bol navyše prebytok hotovosti a dostatočná likvidita pre činnosť Skupiny na konci obdobia záťažových testov.

Zvýšenie hodnôt valuácií sa predpokladalo pri projektoch, kde výstavba pokračuje a financovanie je zabezpečené prostredníctvom už zazmluvnených úverových nástrojov. Špekulatívne developerské projekty v počiatočnej fáze prípravy alebo výstavby bez zabezpečeného externého úverového financovania boli buď dočasne pozastavené, alebo bola ich výstavba zastavená a dokončenie preložené na iný termín (ak to bolo technicky možné). Posúdili sa nepredvídané udalosti, ktoré by mohli vzniknúť z už podpísaných zmlúv o prenájme, avšak v konečnom dôsledku sa neočakáva žiadny významný vplyv.

Vedenie už navyše podniklo kroky na preskúmanie existujúcich stavebných zmlúv uzavretých s dodávateľmi a začalo rokovania, ktorých výsledkom by mali byť úspory na strane nákladov. Spomalenie developerských projektov a z toho vyplývajúca prevádzková reštrukturalizácia, ktorá sa už začala, by mali takisto prispieť k zníženiu prevádzkových nákladov. Vo všetkých krajinách svojho pôsobenia Skupina buď už začala, alebo stále skúma dostupné možnosti využitia výhod z programov štátnej pomoci, ktoré sú určené na podporu podnikov a zahŕňajú opatrenia na úhradu ich ušlého príjmu z prenájmu, odklad platby daní a splátok súvisiacich s úvermi, atď. Výška vyplatených dividend vlastníkom sa za rok 2020 zníži o 75 % v porovnaní s rokom 2019.

Aj keď dosah situácie spôsobenej ochorením COVID-19 nemožno presne predpovedať, pričom nie je možné vierohodne posúdiť všetky potenciálne budúce dôsledky na Skupinu, na základe tejto analýzy a hodnotených scenárov sa Skupina domnieva, že jej finančná situácia umožní prekonať súčasné narušenie hospodárskeho prostredia.

Vedenie bude pokračovať v sledovaní vývoja a jeho vplyvu na Skupinu vrátane jej činností, úverových dohôd a zmluvných kovenantov, ako aj hodnôt a odhadov vykázaných v tejto konsolidovanej účtovnej závierke a priložených poznámkach.

2 Významné účtovné metódy (pokračovanie)**2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)**

Zostavenie tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky v súlade so štandardom IAS 34 vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho sa pri použití účtovných zásad Skupiny 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. Oblasti, 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 metódy môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú doložené zisťiteľnými trhovými údajmi. Pozri pozn. 33.

2.2. Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka

Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavovaní tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky sú individuálne účtovné závierky konsolidovaných subjektov zlúčené riadok po riadku sčítaním podobných položiek aktív, 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), 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. júna 2020	31. decembra 2019
1	HB Reavis Holding S.A. (<i>Materská spoločnosť</i>)	EUR	Luxembursko	Nevzťahuje sa	Nevzťahuje sa
2	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
3	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	Symbiosy Luxembourg S.a.r.l. (<i>predtým: HB Reavis Qubes Luxembourg Sarl; predtým: Evolution Building Technologies S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
6	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (do 27.4.2017 ako HB Reavis Real Estate SICAV-SIF) ⁵	EUR	Luxembursko	100	100
7	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. (<i>predtým: THREE House S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
8	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
9	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
10	HubHub Luxembourg S.à r.l. (<i>predtým Tribazu S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
11	ONE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
12	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
13	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
14	TWENTY House S.à r.l. ²	GBP	Luxembursko	-	100
15	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (<i>predtým HB Reavis DE2 S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
16	FORTYTWO House S.à r.l. ³ (<i>predtým: HB Reavis Finance LUX, S.à r.l.</i>)	GBP	Luxembursko	100	100
17	PropCo DE4 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
18	More Luxembourg S.a.r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
19	Qubes Luxembourg S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
20	HBR KI GP S.a.r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
21	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
22	Twin City Holding N.V.	EUR	Holandsko	100	100

2 Významné účtovné metódy (pokračovanie)

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. júna 2020	31. decembra 2019
23	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	100	100
24	FILWOOD HOLDINGS LIMITED ⁴	EUR	Cyprus	-	100
25	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
26	HBR HOLDING LIMITED ⁴	EUR	Cyprus	-	100
27	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
28	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
29	10 Leake Street Ltd ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
30	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
31	4th Floor Elizabeth House Limited ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
32	Elizabeth Property Holdings Ltd ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
33	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
34	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
35	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
36	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
37	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
38	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
39	HBR Capital Investment LP ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
40	HBR FM LTD ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
41	HubHub UK Ltd ⁶	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
42	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
43	AGORA Budapest Kft. (predtým HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
44	Symbiosy Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
45	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
46	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
47	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
48	HB Reavis Qubes Hungary Kft	HUF	Maďarsko	100	100
49	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
50	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
51	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
53	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
54	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
55	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
56	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
58	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
60	BUXTON INVEST a.s. ²	EUR	Slovensko	-	100
61	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovensko	100	50
62	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
63	Evolution Building Technologies a.s. ⁴	EUR	Slovensko	-	100
64	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
65	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
67	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
68	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
69	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
71	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
73	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
74	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 ako HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
76	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
77	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
78	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100

2 Významné účtovné metódy (pokračovanie)

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. júna 2020	31. decembra 2019
79	HB Reavis Media s.r.o. (predtým Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
80	Symbiosy s. r. o. (predtým: HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
81	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
82	HB REM, spol. s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
83	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
84	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
85	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
86	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
90	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
91	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
92	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
93	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
94	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
95	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
98	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
100	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
105	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
107	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ako ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovensko	90	100
108	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 ako AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
109	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
110	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
111	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
113	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
114	SPV Vištuk s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
115	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
116	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
117	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
118	Twin City III s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
119	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
120	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
121	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
122	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
123	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
124	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
125	Nová Zvonařka s.r.o. (predtým: AUPARK Brno, spol. s r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
126	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
127	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
128	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
129	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
130	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
131	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
132	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
133	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
134	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
135	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
136	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
137	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
138	HubHub Czech Republic, s.r.o. (predtým RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
139	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
140	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
141	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
142	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
143	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
144	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
145	Emmet Investments sp. Z o.o. w likwidacji	PLN	Poľsko	100	100
146	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Poľsko	100	100
147	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

2 Významné účtovné metódy (pokračovanie)

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. júna 2020	31. decembra 2019
148	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Poľsko	100	100
149	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
150	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. (predtým: Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
151	HubHub Poland Sp. z o.o. (predtým: Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
152	CHM1 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
153	CHM2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
154	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
155	P14 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
156	Polcom Investment II Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
157	Polcom Investment III Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
158	Polcom Investment VI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
159	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
160	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
161	Polcom Investment XIX Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
162	Polcom Investment XL Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
163	Polcom Investment XLI Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
164	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Poľsko	100	100
165	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
166	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
167	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
168	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
169	Polcom Investment XXII Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
170	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
171	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
172	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Poľsko	100	100
173	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Poľsko	100	100
174	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
175	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
176	Property Hetman Sp. Z o.o. (predtým Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Poľsko	100	100
177	PSD Sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
178	Rainford Sp. Z.o.o	PLN	Poľsko	100	100
179	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
180	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
181	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100
182	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	US	100	100
183	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
184	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
185	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Nemecko	100	100
186	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakúsko	100	100
187	Shoreditch QT Guernsey Limited ¹	GBP	Guernsey	100	-

Číslo	Spoločný podnik	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. júna 2020	31. decembra 2019
188	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
189	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	53,62	50

¹ Subjekty založené/nadobudnuté Skupinou počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020

² Subjekty odpredané počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2019 (pozri Poznámku 27)

³ Subjekty boli súčasťou zákonných zlúčení alebo rozdelení a následne premenované počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020

⁴ Subjekty boli zlikvidované počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020

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 Významné účtovné metódy (pokračovanie)

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.

3 Významné účtovné odhady a úsudky 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 úsudky, 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 95,3 % investičného nehnuteľného majetku (31. december 2019: 89,6 %) stanovila Skupina na základe znaleckých posudkov vypracovaných medzinárodnými spoločnosťami zaoberajúcimi sa oceňovaním, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a s podobnými vlastnosťami. Zvyšné nehnuteľnosti boli ocenené na základe kvótácie maklérov alebo odhadov manažmentu. Reálna hodnota investičného nehnuteľného 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 na účely určenia hodnoty majetku, ktorý je predmetom ocenenia. Primárne predpoklady, z ktorých vychádza odhad reálnej hodnoty, sú predpoklady týkajúce sa: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), stimulov opätovného prenájmu, požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu, financovanie a prenájom, ako aj ziskov stavebných investorov na trhu. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú so skutočnými trhovými údajmi, skutočnými transakciami realizovanými Skupinou a tými, o ktorých informoval trh. Podrobnejšie informácie sú uvedené v Poznámke 33.

Nižšie sú uvedené hlavné predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na celkové ocenenia nehnuteľností v západnej Európe:

- 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%, hrubá hodnota po dokončení projektov vo výstavbe vo výške 3 162,4 miliónov EUR (31. december 2019: 3 050,5 miliónov EUR) by bola vyššia alebo nižšia o 316,2 milióna EUR (31. december 2019: 308,2 milióna EUR). Vplyv na reálnu trhovú hodnotu investičného nehnuteľného majetku by však bol obmedzený. Zmeny hrubej hodnoty po dokončení by do značnej miery zvýšili/znížili rezervu na budúci zisk, ktorá je významnou súčasťou hrubej hodnoty po dokončení.
- Miera kapitalizácie príjmov (výnos) naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni v priemere od 3,5 % do 5,1 % alebo v priemere 4,31 % (31. december 2019: v priemere od 3,8 % do 5,10 % alebo v priemere 4,44 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila alebo znížila o 25 bazických bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 38,1 milióna EUR nižšia alebo o 42,8 milióna EUR vyššia (31. december 2019: o 43,8 milióna EUR nižšia alebo o 49,1 milióna EUR vyššia).

Nižšie sú uvedené hlavné predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na celkové ocenenia nehnuteľností v strednej a východnej Európe („región CEE“):

- 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%, hrubá hodnota po dokončení projektov vo výstavbe vo výške 4 452,3 miliónov EUR (31. december 2019: 4 838,9 miliónov EUR) by bola vyššia alebo nižšia o 445,2 milióna EUR (31. december 2019: 483,9 milióna EUR). Vplyv na reálnu trhovú hodnotu investičného nehnuteľného majetku by však bol obmedzený. Zmeny hrubej hodnoty po dokončení by do značnej miery zvýšili/znížili rezervu na budúci zisk, ktorá je významnou súčasťou hrubej hodnoty po dokončení.
- Miera kapitalizácie príjmov (výnosov) naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni v priemere od 4,33 % do 8,5 % alebo v priemere 5,4 % (31. decembra 2019: od 4,25 % do 8,5 % alebo v priemere 5,27 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila alebo znížila o 25 bazických bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 82,0 milióna EUR nižšia alebo o 89,9 milióna EUR vyššia (31. december 2019: o 84,8 milióna EUR nižšia alebo o 93,3 milióna EUR vyššia).

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

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom daní z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov, 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 vplyv na rezervy na daň z príjmov a odložené daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investičného nehnuteľného majetku nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastní, 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 zaučítované odložené daňové záväzky k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

Prvotné vykázanie transakcií so spriaznenými osobami. V rámci svojej bežnej činnosti Skupina vstupuje do transakcií so spriaznenými osobami. 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 týkajúce sa zostatkov 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. 31.

V súlade so štandardom IFRS 9 využíva Skupina praktické prostriedky na Pohlľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a vypočítava ECL pomocou matice rezerv založenej na predchádzajúcich skúsenostiach s úverovými stratami, upravenými o všetky opodstatnené a preukázateľné informácie, ktoré sú k dispozícii bez neprimeraných nákladov alebo úsilia.

Obdobie prenájmu. Pri určovaní obdobia prenájmu berie vedenie do úvahy všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré vytvárajú ekonomický stimul na uplatnenie možnosti predĺženia alebo neuplatnenie možnosti ukončenia. Možnosti predĺženia (alebo obdobia po možnostiach ukončenia) sa zahŕňajú do obdobia prenájmu, iba ak je oprávnené isté, že sa prenájom predĺži (alebo neukončí).

Pri prenájme kancelárskych priestorov sú zvyčajne najdôležitejšími tieto faktory:

- Ak existujú podstatné sankcie za ukončenie (alebo nepredĺženie), Skupina si je spravidla oprávnená istá, že prenájom predĺži (alebo neukončí).
- Ak sa očakáva, že bude mať akákoľvek prenajatá nehnuteľnosť po technickom zhodnotení významnú zostatkovú hodnotu, Skupina si je spravidla primerane istá, že prenájom predĺži (alebo neukončí).

V opačnom prípade Skupina zohľadňuje ďalšie faktory vrátane predchádzajúcich období trvania prenájmu, ako aj nákladov a narušenia podnikania, ktoré sú potrebné na nahradenie prenajatého majetku.

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 2020:

- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 3 Podnikové kombinácie (vydané 22. októbra 2018 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardov IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma referenčných úrokových sadzieb (vydané 26. septembra 2019 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardov IAS 1 a IAS 8: Vymedzenie pojmu významný (vydané 31. októbra 2018 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia týkajúce sa odkazov na koncepčný rámec v štandardoch IFRS (vydané 29. marca 2018 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)

Vyššie uvedené štandardy ani zmeny a doplnenia nemali žiadny významný vplyv na Skupinu.

5 Nové účtovné štandardy

Boli uverejnené určité nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre obdobie vykazovania začínajúce sa 1. januára 2020 a neboli predčasne prijaté Skupinou:

- Štandard IFRS 17 Poistné zmluvy* (vydaný 18. mája 2017), vrátane zmien a doplnení štandardu IFRS 17 (vydaného 25. júna 2020 a účinného pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)

- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé a klasifikácia záväzkov ako krátkodobé a dlhodobé – Odklad dátumu nadobudnutia účinnosti* (vydané 23. januára 2020 a 15. júla 2020 v danom poradí a účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 3 Podnikové kombinácie* (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)

5 Významné účtovné metódy (pokračovanie)

- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia* (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva* (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Ročné zlepšenia štandardov IFRS na roky 2018 – 2020 (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 16 Lízingy – Koncesie na nájomné v súvislosti s ochorením COVID-19* (vydané 28. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júna 2020 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 4 Poistné zmluvy – odklad uplatňovania štandardu IFRS 9* (vydané 25. júna 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardov IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 Reforma referenčných úrokových sadzieb* (vydané 27. augusta 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 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 zložky, ktoré sa zúčastňujú podnikateľských činností, môžu tvoriť výnosy alebo spôsobovať náklady. Prevádzkové výsledky týchto segmentov pravidelne kontroluje vedúca osoba s rozhodovacou právomocou v rámci prevádzky (v orig. „chief operating decision-maker“, v skr. „CODM“), pričom 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 (t. j. realizácia výstavby) – 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 daná nehnuteľnosť 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 (t.j. príprava výstavby) – 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. Výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúcich sa na obdobie, kedy sa stavba danej nehnuteľnosti začala) sú zahrnuté do segmentu Nehnuteľnosti v príprave, kým daná stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť v rámci segmentu Nehnuteľnosti vo výstavbe.

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 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.

Symbiosy – predstavuje riadenie činností súvisiacich s poskytovaním riešení inteligentných budov pre nájomcov Skupiny a ďalšie tretie strany z rôznych geografických oblastí.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených na účely zhromažďovania peňažných prostriedkov na budúce investovanie a poskytovanie 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 podobné 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 Nehnuteľnosti v príprave posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy (projekty nehnuteľností), povolenia a územné plány. V segmente Nehnuteľnosti vo výstavbe 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 Správa investícií posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou. 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 investičným nehnuteľným majetkom 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 končiace sa 30. júna 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Symbios y	Peňažné prostriedky	Nepriraden é	Spolu
Výnosy z nájomného plynúce z investičného nehnuteľného majetku	22										
- Kancelárske priestory		9,3	0,7	-	-	0,1	4,0	-	-	-	14,1
- Maloobchod		0,6	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		9,9	0,7	-	-	0,1	4,0	-	-	-	14,7
Príjem zo servisných poplatkov plynúci z investičného majetku	22										
- Kancelárske priestory		3,8	-	-	2,9	-	-	-	-	-	6,7
- Maloobchod		-	-	-	0,4	-	-	-	-	-	0,4
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3,8	-	-	3,3	-	-	-	-	-	7,1
Príjem z poplatkov za riadenie plynúci z investičného majetku	22										
- Kancelárske priestory		1,1	-	-	-	-	0,2	-	-	-	1,3
- Maloobchod		0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1,2	-	-	-	-	0,2	-	-	-	1,4
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	23										
- Kancelárske priestory		(8,1)	(0,6)	(0,1)	(1,0)	-	(3,2)	-	-	-	(13,0)
- Maloobchod		-	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
- Priemysel		-	-	-	-	(0,1)	-	-	-	-	(0,1)
		(8,1)	(0,7)	(0,1)	(1,0)	(0,1)	(3,2)	-	-	-	(13,2)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		6,8	-	(0,1)	2,3	-	1,0	-	-	-	10,0
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10										
- Kancelárske priestory		(38,3)	(26,5)	(2,7)	-	-	(2,6)	-	-	-	(70,1)
- Maloobchod		-	(33,7)	-	-	-	-	-	-	-	(33,7)
- Priemysel		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podiel na zisku/(strate) spoločných podnikov	11	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
		(38,4)	(60,2)	(2,7)	-	-	(2,6)	-	-	-	(103,9)
Úrokové náklady - tretie strany		(2,4)	(13,2)	(0,1)	-	(1,1)	(0,2)	-	-	(1,6)	(18,6)
		(34,0)	(73,4)	(2,9)	2,3	(1,1)	(1,8)	-	-	(1,6)	(112,5)

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

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 2020: (pokračovanie)

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Symbiosy	Peňažné prostriedky	Nepripravené	Spolu
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	1,2	-	-	-	-	-	1,2
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	-	11,6	-	-	-	-	-	-	0,4	12,0
Náklady na stavebné zákazky		-	(6,7)	-	-	-	-	-	-	(0,4)	(7,1)
Iné výnosy/náklady		(12,9)	(20,7)	(2,6)	(0,8)	1,6	(1,6)	(0,2)	(3,0)	(36,1)	(76,3)
Zisk pred zdanením (výsledok segmentu)		(46,9)	(89,2)	(5,5)	2,7	0,5	(3,4)	(0,2)	(3,0)	(37,7)	(182,7)
Nákup investičného nehnuteľného majetku	10	70,3	-	-	-	-	-	-	-	-	70,3
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	10	18,9	203,7	1,2	-	-	2,6	-	-	-	226,4
Stavebné náklady súvisiace so spoločným podnikom		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	6,7	-	-	-	-	-	-	0,4	7,1
Investície spolu		89,2	210,4	1,2	-	-	2,6	-	-	0,4	303,8
Predaj investičného nehnuteľného majetku	10,27	(216,1)	-	-	-	(6,0)	-	-	-	-	(221,1)
Predaj investičného nehnuteľného majetku spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Predaje spolu		(216,1)	-	-	-	(6,0)	-	-	-	-	(221,1)

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 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Symbiosy	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok	10										
- Kancelárske priestory		1081,1	997,9	195,1	-	-	31,4	-	-	-	2305,5
- Maloobchod		0,9	231,8	-	-	0,8	-	-	-	-	233,5
- Priemysel		-	-	-	-	29,6	-	-	-	-	29,6
- Investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investícia do spoločných podnikov	11	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	2,4
Odložené daňové pohľadávky	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	189,8	165,3	355,1
Celkové aktíva		1084,4	1229,7	195,1	-	30,4	31,4	-	189,8	165,3	2926,1
Úvery a pôžičky											
- dlhodobé	20	(281,0)	(648,4)	-	-	(31,9)	-	-	-	(24,9)	(986,2)
- krátkodobé	7,20	(5,3)	(87,3)	-	-	(37,8)	-	-	-	(104,5)	(234,9)
- vrátane držaných na predaj	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lízingy											
- dlhodobé	9	(11,4)	(46,7)	(0,4)	-	-	(9,9)	-	-	-	(68,4)
- krátkodobé	9	(1,3)	(3,8)	-	-	-	(3,3)	-	-	-	(8,4)
Odložené daňové záväzky	28	-	-	-	-	-	-	-	-	(93,1)	(93,1)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	-	(160,4)	(160,4)
Záväzky spolu		(299,0)	(786,2)	(0,4)	-	(69,7)	(13,2)	-	-	(382,9)	(1 551,4)
Hodnota čistého majetku segmentu		785,4	443,5	194,7	-	(39,3)	18,2	-	189,8	(217,6)	1374,7

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

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

Geografické informácie. Výnosy, náklady a majetok analyzované podľa jednotlivých krajín za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepriradené	Spolu
Výnosy z prenájmu	22	5,5	0,9	3,0	0,5	4,8	-	-	-	14,7
Servisné poplatky	22	4,9	-	0,8	-	1,4	-	-	-	7,1
Poplatky za riadenie	22	0,8	0,4	0,1	-	0,1	-	-	-	1,4
Priame prevádzkové náklady	23	(6,5)	(0,3)	(1,4)	(0,1)	(4,9)	-	-	-	(13,2)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		4,7	1,0	2,5	0,4	1,4	-	-	-	10,0
Zisk/(strata) z precenenia	10	(54,0)	1,2	(8,7)	16,1	(58,9)	0,5	-	-	(103,8)
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	4,1	-	5,9	2,0	-	-	-	-	12,0
Náklady na stavebné zákazky		(3,1)	(0,1)	(4,3)	-	0,4	-	-	-	(7,1)
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
Úrokové náklady		(10,2)	(2,0)	(4,3)	(0,6)	(0,7)	(0,7)	(0,1)	-	(18,6)
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	1,2	-	1,2
Iné (výdavky)/príjmy		(8,4)	(1,1)	(12,2)	(18,3)	(0,9)	(0,7)	(34,7)	-	(76,3)
Zisk pred zdanením		(67,0)	(1,0)	(21,1)	(0,4)	(58,7)	(0,9)	(33,6)	-	(182,7)
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	237,6	10,0	480,5	13,1	372,2	-	-	-	1113,4
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	380,1	58,4	380,0	313,9	127,5	195,3	-	-	1455,2
Investícia do spoločného podniku	11	2,4	-	-	-	-	-	-	-	2,4
Ostatný dlhodobý majetok		13,0	1,0	9,8	2,4	7,1	1,0	27,4	0,2	61,9
Dlhodobý majetok spolu		633,1	69,4	870,3	329,4	506,8	196,3	27,4	0,2	2632,9
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		633,1	69,4	870,3	329,4	506,8	196,3	27,4	0,2	2632,9
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	17,9	1,6	44,8	12,3	72,6	14,1	26,5	-	189,8
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	103,4	103,4
Celkové aktíva		651,0	71,0	915,1	341,7	579,4	210,4	53,9	103,6	2926,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

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

Geografické informácie (pokračovanie). Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa jednotlivých krajín za obdobie 6 mesiacov končiac sa 30. júna 2020:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepriradené	Spolu
Úvery a pôžičky	20									
- dlhodobé		(524,0)	-	(289,7)	(80,3)	-	(74,2)	-	-	(986,2)
- krátkodobé		(120,4)	(47,8)	(63,7)	(0,2)	-	(2,8)	-	-	(234,9)
Lízingy	9									
- dlhodobé		(9,1)	(5,6)	(19,3)	(0,9)	(33,0)	(0,5)	-	-	(68,4)
- krátkodobé		(2,4)	(1,4)	(2,4)	(0,5)	(1,5)	(0,2)	-	-	(8,4)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Závazky z odloženej dane z príjmov	28	-	-	-	-	-	-	-	(93,1)	(93,1)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(160,4)	(160,4)
Závazky spolu		(673,9)	(54,8)	(375,1)	(81,9)	(34,5)	(77,7)	-	(253,5)	(1 551,4)
Hodnota čistého majetku		(22,9)	16,2	540,0	259,8	544,9	132,7	53,9	(149,9)	1374,7
Nákup investičného nehnuteľného majetku (vrátane nepeňažného)	10	-	-	-	-	70,3	-	-	-	70,3
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	10	55,0	0,6	71,9	49,4	27,0	22,5	-	-	226,4
Stavebné náklady súvisiace so spoločným podnikom		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		3,1	0,1	4,3	-	(0,4)	-	-	-	7,1
Investície spolu		58,1	0,7	76,2	49,4	96,9	22,5	-	-	303,8
Predaj investičného nehnuteľného majetku	10,27	(84,7)	-	-	-	(137,4)	-	-	-	(222,1)
Predaj investičného nehnuteľného majetku spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Predaje spolu		(84,7)	-	-	-	(137,4)	-	-	-	(222,1)

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 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Výnosy z nájomného plynu z investičného nehnuteľného majetku	22									
- 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	22									
- 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 plynu z investičného majetku	22									
- 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 nehnuteľného majetku	23									
- 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 nehnuteľného 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 spoločného 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

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

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 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnuteľnosti vo výstavbe	Nehnuteľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Investičný nehnuteľný majetok	10									
- Kancelárske priestory		490,1	1 428,3	200,2	-	-	32,3	-	-	2150,9
- Maloobchod		0,9	219,7	-	-	0,8	-	-	-	221,4
- Priemysel		-	-	-	-	30,6	-	-	-	30,6
- Investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj	15	297,7	-	-	-	5,0	-	-	-	302,7
Investícia do spoločných podnikov	11	2,2	-	-	-	-	-	-	-	2,2
Odložené daňové pohľadávky	28	-	-	-	-	-	-	-	4,1	4,1
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	115,1	213,3	328,4
Celkové aktíva		790,9	1648,0	200,2	-	36,4	32,3	115,1	217,4	3040,3
Úvery a pôžičky										
- dlhodobé	20	(70,7)	(648,9)	-	-	-	-	-	(9,3)	(728,9)
- krátkodobé	7,20	(3,8)	(97,6)	(5,9)	-	-	-	-	(85,1)	(192,4)
- vrátane držaných na predaj	15	(152,3)	-	-	-	-	-	-	-	(152,3)
Lízingy										
- dlhodobé	9	(0,1)	(56,6)	(0,4)	-	-	(11,2)	-	-	(68,3)
- krátkodobé	9	(0,2)	(4,1)	-	-	-	(3,2)	-	-	(7,5)
Odložené daňové záväzky	28	-	-	-	-	-	-	-	(133,4)	(133,4)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(164,1)	(164,1)
Záväzky spolu		(227,1)	(807,2)	(6,3)	-	-	(14,4)	-	(391,9)	(1 446,9)
Hodnota čistého majetku segmentu		563,8	840,8	193,9	-	36,4	17,9	115,1	(174,5)	1593,4

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

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

Geografické informácie. Výnosy, náklady analyzované podľa jednotlivých krajín za obdobie 6 mesiacov končiac sa 30. júna 2019 a majetok analyzovaný podľa jednotlivých krajín k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepriradené	Spolu
Výnosy z prenájmu	22	11,1	0,9	2,9	0,6	3,2	-	-	-	18,7
Servisné poplatky	22	5,1	0,2	1,0	-	3,7	-	-	-	10,0
Poplatky za riadenie	22	1,4	0,7	0,1	-	-	-	-	-	2,2
Priame prevádzkové náklady	23	(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
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	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	142,1	11,1	4,1	13,7	352,4	-	-	-	523,4
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	480,0	58,4	747,4	270,4	151,0	172,3	-	-	1879,5
Investícia do spoločného podniku	11	2,2	-	-	-	-	-	-	-	2,2
Ostatný dlhodobý majetok		13,1	1,1	3,1	2,5	8,4	0,8	27,9	4,3	61,2
Dlhodobý majetok spolu		637,4	70,6	754,6	286,6	511,8	173,1	27,9	4,3	2466,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	86,6	-	96,9	-	150,8	-	-	-	334,3
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		724,0	70,6	851,5	286,6	662,6	173,1	27,9	4,3	2800,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	18,8	4,4	23,9	9,7	12,4	9,5	36,4	-	115,1
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	124,6	124,6
Celkové aktíva		742,8	75,0	875,4	296,3	675,0	182,6	64,3	128,9	3040,3

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

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

Geografické informácie (pokračovanie). Závazky analyzované podľa jednotlivých krajín k 31. decembru 2019 a kapitálové výdavky analyzované podľa jednotlivých 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	20									
- dlhodobé		(452,9)	(49,2)	(198,3)	(24,1)	-	-	(4,4)	-	(728,9)
- krátkodobé		(102,4)	(6,7)	(31,0)	(0,2)	-	(52,0)	(0,1)	-	(192,4)
Lízingy	9									
- dlhodobé		(9,7)	(6,0)	(15,2)	(1,0)	(36,5)	(0,4)	-	-	(68,8)
- krátkodobé		(2,3)	(1,3)	(1,6)	(0,6)	(1,5)	(0,2)	-	-	(7,5)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	(49,6)	-	(71,5)	-	(56,6)	-	-	-	(177,7)
Závazky z odloženej dane z príjmov	28	-	-	-	-	-	-	-	(133,4)	(133,4)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(138,2)	(138,2)
Závazky spolu		(616,9)	(63,2)	(317,6)	(25,9)	(94,6)	(52,6)	(4,5)	(271,6)	(1 446,9)
Hodnota čistého majetku		125,9	11,8	557,8	270,4	580,4	130,0	59,8	(142,7)	(1 593,4)
Nákup investičného nehnuteľného majetku (vrátane nepeňažného)	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným 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	10,27	-	(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)

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami

Spriaznené osoby sú definované v štandarde IAS 24 - *Zverejnenia o spriaznených osobách*. Osoby sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna osoba má schopnosť kontrolovať druhú osobu, je pod spoločnou kontrolou resp. môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou osobou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených osôb 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 na základe nezávislých trhových cien.

Kľúčový manažment Skupiny pozostáva zo 6 vyšších riadiacich pracovníkov (31. december 2019: 7). 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 2020 sú podrobne popísané nižšie.

K osobám k 30. júnu 2020 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 14)	13,6	1,9	-	15,5
Opravná položka k ECL pre pohľadávky z obchodného styku vo vzťahu k spriaznenej osobe	(3,2)	-	-	(3,2)
Iný krátkodobý majetok (Poznámka 17)	1,0	-	-	1,0
Finančný majetok (Poznámka 12)	0,1	0,5	-	0,6
Pôžičky (Poznámka 14)	1,4	-	-	1,4
Opravná položka k ECL pre pôžičky poskytnuté spriaznenej osobe (Poznámka 14)	(1,4)	-	-	(1,4)
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Poznámka 21)	(3,9)	(0,5)	-	(4,4)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(13,4)	-	-	(13,4)
Ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(0,6)	-	-	(0,6)

Položky príjmov a výdavkov vo vzťahu k spriazneným osobám za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2020:

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

Nesplatené zostatky vo vzťahu k spriazneným osobám k 31. decembru 2019:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 14)	10,8	1,7	0,2	12,7
Opravná položka k ECL pre pohľadávky z obchodného styku vo vzťahu k spriaznenej osobe	(2,9)	-	-	(2,9)
Iný krátkodobý majetok (Poznámka 17)	1,3	-	-	1,3
Finančný majetok (Poznámka 12)	0,1	0,5	-	0,6
Pôžičky (Poznámka 14)	1,4	-	-	1,4
Opravná položka k ECL pre pôžičky poskytnuté spriaznenej osobe (Poznámka 14)	(1,4)	-	-	(1,4)
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Poznámka 21)	(3,7)	(0,8)	-	(4,5)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(13,1)	-	-	(13,1)
Ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(0,6)	-	-	(0,6)

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 2019:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	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)
Odpisy a amortizácia	-	(0,1)	-	-	(0,1)

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 2019 a/alebo 2020 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti predstavovala 0,5 milióna EUR počas 6-mesačného obdobia končiacего sa 30. júna 2020 (počas 6-mesačného obdobia končiacего sa 30. júna 2019: 0,5 milióna EUR).

Skupina neevidovala vo vzťahu k členom predstavenstva Skupiny žiadne splatné pôžičky k 30. júnu 2020 (31. december 2019: nula).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila vlastníkom v rokoch 2020 a 2019, sú uvedené v danom poradí v Poznámke 19.

Investícia Skupiny v spoločnom podniku je popísaná v Poznámke 11.

8 Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)

Zmeny účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku (nehnutelností, strojov a zariadení):

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončené investičné práce vrátane preddavkov (NIP)	Spolu
K 1. januáru 2019					
Obstarávacia cena	14,2	6,6	27,6	2,3	50,6
Oprávky a zníženie hodnoty	(7,8)	(6,4)	(27,2)	-	(41,4)
Čistá účtovná hodnota	6,4	0,2	0,4	2,3	9,3
Rok končiaci 31. decembrom 2019					
Prírastky	0,4	0,1	0,2	3,4	4,1
Presuny	0,7	1,1	-	(1,8)	-
Predaje	(0,9)	(0,1)	-	-	(1,0)
Prevod do aktív držaných na predaj	(4,8)	-	-	-	(4,8)
Prevod do majetku s právom na užívanie	-	-	(0,3)	-	(0,3)
Suma odpisov	(1,3)	(1,2)	-	-	(2,5)
Konečná čistá účtovná hodnota	0,5	0,1	0,3	3,9	4,8
K 31. decembru 2019					
Obstarávacia cena	9,6	7,7	27,5	3,9	48,7
Oprávky a zníženie hodnoty	(9,1)	(7,6)	(27,2)	-	(43,9)
Čistá účtovná hodnota	0,5	0,1	0,3	3,9	4,8

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončené investičné práce vrátane preddavkov (NIP)	Spolu
6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2020					
Prírastky	-	0,1	-	0,1	0,2
Presuny	-	0,3	-	(0,3)	-
Predaje	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,2)
Prevod z aktív držaných na predaj	4,8	-	-	-	4,8
Prevod do majetku s právom na užívanie	-	-	-	-	-
Suma odpisov	(0,7)	(0,3)	(0,1)	-	(1,1)
Konečná čistá účtovná hodnota	4,6	0,1	0,1	3,7	8,5
K 30. júnu 2020					
Obstarávacía cena	14,4	8,0	27,4	3,7	53,5
Oprávky a zníženie hodnoty	(9,8)	(7,9)	(27,3)	-	(45,0)
Čistá účtovná hodnota	4,6	0,1	0,1	3,7	8,5

K 30. júnu 2020 bolo na dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia) vo výške 4,8 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 0 miliónov EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za poskytnuté úvery a pôžičky.

9 Majetok s právom na užívanie a lízingové záväzky

Lízingy sa vykazujú ako aktíva (majetok) s právom na užívanie a zodpovedajúci záväzok z prenájmu ku dňu, kedy Skupina môže začať prenajatý majetok používať. Majetok s právom na užívanie, ktorý sa ďalej prenajíma na základe operatívneho lízingu alebo inak spĺňa definíciu investičného nehnuteľného majetku, sa zaúčtuje skôr do investičného nehnuteľného majetku ako samostatne vo výkaze o finančnej situácii.

Pohyby (zmeny) majetku s právom na užívanie analyzované podľa tried podkladových položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončené investičné práce vrátane preddavkov (NIP)	Spolu
Účtovná hodnota k 1. januáru 2019 po prijatí štandardu IFRS 16	7,1	-	2,0	-	9,1
Prírastky	8,4	-	-	-	8,4
Úbytky	(1,0)	-	-	-	(1,0)
Suma odpisov	(1,9)	-	(0,5)	-	(2,4)
Účtovná hodnota k 31. decembru 2019	12,6	-	1,5	-	14,1
6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2020					
Prírastky	0,9	-	-	-	0,9
Úbytky	-	-	-	-	-
Suma odpisov	(1,3)	-	(0,2)	-	(1,5)
Účtovná hodnota k 30. júnu 2020	12,2	-	1,3	-	13,5

9 Majetok s právom na užívanie a lízingové záväzky (pokračovanie)

Skupina vykázala lízingové záväzky takto:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2019	31. decembra 2019
Lízingové záväzky:		
Krátkodobé	8,4	7,5
Dlhodobé	68,4	68,8
Lízingové záväzky spolu**	76,8	76,3

K 30. júnu 2020 Skupina zahrnula do investičného nehnuteľného majetku 32,8 milióna EUR v podobe majetku s právom na užívanie (k 31. decembru 2019: 30,6 milióna EUR) – pozri Poznámku 10.

K 31. decembru 2019 boli krátkodobé lízingové záväzky vo výške 0,3 milióna EUR a dlhodobé lízingové záväzky vo výške 4,7 milióna EUR súvisiace s komplexom budov Postępu klasifikované ako dlhodobý majetok držaný na predaj.

**Dlhodobé lízingové záväzky:

- Skupina sa zaviazala uhradiť záväzok vo výške 30,7 milióna EUR (v prepočte na britské libry: 28,0 milióna GBP) výmenou za to, že sa stane majiteľom areálu vo Farringdon West, Londýn, Spojené kráľovstvo. Tento záväzok je splatný okamihom dokončenia projektu a
- záväzky spojené s majetkom s právom na užívanie, ktorý je uvedený v predchádzajúcej tabuľke, a
- záväzky spojené s majetkom s právom na užívanie klasifikovaným ako investičný nehnuteľný majetok.

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

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Odpis majetku s právom na užívanie		
Pozemky a budovy	1,3	1,0
Vozidlá a iný majetok	0,3	0,2
Odpis majetku s právom na užívanie spolu	1,6	1,2
Ostatné (výnosy)/náklady spojené s lízingami		
(Zisk)/strata z precenenia investičného nehnuteľného majetku	2,7	1,0
Úrokové náklady	0,9	0,8

Výdavky spojené s krátkodobým prenájom a prenájom majetku s nízkou hodnotou, ktoré nie sú vykázané ako krátkodobé lízingy, boli nulové k 30. júnu 2020 (k 30. júnu 2019: nula).

Celkový odliv peňažných prostriedkov z prenájmu počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020 bol vo výške 3,2 milióna EUR (6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2019: 1,5 milióna EUR).

Možnosti predĺženia a ukončenia prenájmu sú súčasťou mnohých prenájmov nehnuteľností a zariadení v rámci celej Skupiny. K 30. júnu 2020 neboli potenciálne budúce odlivy peňažných prostriedkov vo výške 17,6 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 17,7 milióna EUR) (nediskontované) začlenené do lízingového záväzku, pretože nie je primerane isté, či sa tieto prenájmy (lízingy) predĺžia (alebo neukončia). Obdobie prenájmu sa prehodnocuje, ak sa takáto možnosť (opcia) skutočne uplatní (resp. neuplatní), alebo ak bude Skupina povinná ju uplatniť (resp. neuplatniť). Posúdenie primeranej istoty sa prehodnotí iba vtedy, ak nastane významná udalosť alebo podstatná zmena okolností, ktorá má vplyv na toto posúdenie a ktorú má Skupina pod kontrolou. Finančný efekt úpravy lízingových podmienok tak, aby odrážali účinok uplatnenia možností predĺženia a ukončenia prenájmu, bol počas účtovného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020 nulový (k 31. decembru 2019: zníženie vykázaných lízingových záväzkov a majetku s právom na užívanie o 1,0 milióna EUR).

Skupina prenajíma určité pozemky v Poľsku, ktoré sú vykázané v rámci investičného nehnuteľného majetku. Na základe dohody s orgánom miestnej samosprávy v Poľsku sa právo na užívanie pozemku prevádza na Skupinu výmenou za odmenu vo forme poplatkov, ktoré podliehajú indexácii. Hodnota lízingového záväzku vychádza zo súčasnej výšky poplatkov k 30. júnu 2020. Skupina prehodnotí výšku lízingového záväzku keď dôjde k zmene lízingových splátok.

10 Investičný nehnuteľný majetok

V miliónoch EUR	6 mesiacov k 30. júnu 2020					12 mesiacov k 31. decembru 2019				
	Vo výstavbe		Používaný alebo neobsadený		Spolu	Vo výstavbe		Používaný alebo neobsadený		Spolu
	Vlastnený	Prenajatý	Vlastnený	Prenajatý		Vlastnený	Prenajatý	Vlastnený	Prenajatý	
Reálna hodnota k 1. januáru	1857,8	22,5	505,4	17,2	2402,9	1034,5	9,1	622,8	-	1666,4
Majetok s právom na užívanie vykázaný k 1. januáru 2019 na základe prijatia štandardu IFRS 16	-	-	-	-	-	-	11,7	-	19,2	30,9
Nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku	-	-	70,3	-	70,3	-	-	-	-	-
Následné výdavky spojené s investičným nehnuteľným majetkom	204,9	-	21,5	-	226,4	407,2	1,7	34,6	2,4	445,9
Presuny zo skupiny majetku určeného na predaj	-	-	77,8	4,9	82,7	-	-	-	-	-
Presuny z vo výstavbe do fázy v používaní	(491,8)	(6,1)	491,8	6,1	-	(5,3)	-	5,3	-	-
Prevody do skupín na vyradenie klasifikovaných ako určené na predaj (Poznámka 15)	-	-	-	-	-	-	-	(228,4)	(4,9)	(233,3)
Predaje	(1,0)	-	(0,7)	-	(1,7)	(34,7)	-	(23,5)	-	(58,2)
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu - nehnuteľnosti dokončené v priebehu roka	(18,6)	-	-	-	(18,6)	-	-	-	-	-
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu	(44,2)	-	(38,3)	(2,7)	(85,2)	447,4	-	71,5	0,5	519,4
Účinok prepočtu na menu vykazovania	(68,3)	-	(39,9)	-	(108,2)	8,7	-	23,1	-	31,8
Reálna hodnota k 30. júnu	1438,8	16,4	1087,9	25,5	2568,6	1857,8	22,5	505,4	17,2	2402,9

Skupina klasifikovala niektoré líziny ako investičný nehnuteľný majetok. Účtovná hodnota takéhoto investičného nehnuteľného majetku je k 30. júnu 2020 vo výške 41,9 milióna EUR (31. december 2019: 39,7 milióna EUR).

K 30. júnu 2020 bolo na investičný nehnuteľný majetok vo výške 2 027,4 milióna EUR (31. december 2019: 1 786,9 milióna EUR, 30. júna 2019: 956,9 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za úvery a pôžičky.

Ocenenia získané vo vzťahu k investičnému nehnuteľnému majetku boli upravené na účely účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému započítavaniu majetku alebo záväzkov, ktoré sa vykazujú ako samostatný majetok a záväzky, a takisto na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (due diligence) potenciálnych kupujúcich a iných faktorov.

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

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
Získané ocenenia		2547,9	2693,6
Pridané: majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný nehnuteľný majetok		32,8	35,5
Zníženie o: majetok klasifikovaný ako dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia) (vlastné používanie)		(5,7)	-
Zníženie o: pohľadávky z lízingových stimulov	12(a)	(5,4)	(2,5)
Zníženie o: Kurzové úpravy pohľadávok z lízingových stimulov		(1,0)	-
Zníženie o: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	-	(250,0)
Zníženie o: Presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj v predchádzajúcom roku	15	-	(73,7)
Reálna hodnota ku koncu obdobia		2568,6	2402,9

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:

V miliónoch EUR	6 mesiacov k 30. júnu 2020		6 mesiacov k 30. júnu 2019	
	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky
Výnosy	-	0,2	5,8	0,3
Zisk a komplexný výsledok za dané obdobie	-	(0,2)	(10,7)	(0,4)

V miliónoch EUR	30. júna 2020		31. decembra 2019	
	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky	West Station Investment 1-2	Iné spoločné podniky
Krátkodobý majetok	-	0,4	-	0,4
Dlhodobý majetok	-	7,2	-	7,5
Krátkodobé záväzky	-	(3,0)	-	(3,4)
Dlhodobé záväzky	-	(0,1)	-	(0,1)
Čisté aktíva spoločnosti, ktorá je predmetom investície	-	4,5	-	4,4
Podiel ostatných investorov	-	(2,1)	-	(2,2)
Investícia do spoločného podniku	-	2,4	-	2,2

12 Pohľadávky a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
Pohľadávky z lízgových stimulov	(a)	5,4	2,7
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám – dlhodobé	b)	0,6	0,6
Pôžičky poskytnuté tretím stranám		0,3	0,3
Pohľadávky a pôžičky spolu		6,3	3,6

Popis a analýza podľa kreditnej kvality pohľadávok a pôžičiek:

- (a) Pohľadávky z lízgových stimulov vo výške 5,4 milióna EUR (31. december 2019: 2,7 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 vysťahovať.
- (b) Skupina poskytla pôžičky svojim spriazneným osobám vo výške 0,6 milióna EUR k 31. júnu 2020 (k 31. decembru 2019: 0,6 milióna EUR).

13 Ostatný dlhodobý majetok

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	4,6	6,0
Ostatný dlhodobý majetok spolu		4,6	6,0

- (a) K 30. júnu 2020 sa 1,7 milióna EUR týkalo projektov v Maďarsku a 1,0 milióna EUR sa týkalo projektov v Poľsku. Zvyšný zostatok pozostáva z mnohých nevýznamných položiek. K 31. decembru 2019 sa 1,8 milióna EUR týkalo projektov v Maďarsku a 1,6 milióna EUR sa týkalo projektov v Poľsku. Zvyšný zostatok pozostáva z mnohých nevýznamných položiek.

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
Pohľadávky z obchodného styku		21,8	14,5
Pohľadávky z obchodného styku a preddávky poskytnuté spoločným podnikom	7	-	0,2
Deriváty a iný finančný majetok		-	8,2
Príjmy budúcich období z prenájmu		0,7	0,7
Nefakturované pohľadávky zo servisných poplatkov		5,0	3,5
Iné finančné pohľadávky		7,2	11,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky splatné spriaznenými osobami	7	15,5	12,5
Mínus opravná položka k očakávaným úverovým stratám z pohľadávok z obchodného styku		(6,7)	(5,5)
Pôžičky poskytnuté tretím stranám	7 (a)	1,4	1,4
Mínus opravná položka k očakávaným úverovým stratám z pôžičiek poskytnutým spriazneným osobám	7	(1,4)	(1,4)
Finančný majetok/pohľadávky spolu		43,5	45,6
Pohľadávka DPH		22,4	26,5
Preddávky		6,0	6,0
Vrátenie dane z príjmov ako splatnej pohľadávky		0,6	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		72,5	78,1

(a) Pôžičky sú poskytované za nasledujúcich podmienok – úroková sadzba 8,16 % (2019: 8,16 %).

Opravná položka k očakávaným úverovým stratám (ECL) pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky je stanovená pomocou matice rezerv v nižšie uvedenej tabuľke.

V tisícoch EUR	30. júna 2020				31. decembra 2019			
	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	Čistá účtovná hodnota ECL		Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	Čistá účtovná hodnota ECL	
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky								
- krátkodobé	0,0 %	27,4	-	27,4	0,0 %	24,9	-	24,9
- po lehote splatnosti menej než 30 dní	2,5 %	2,2	(0,1)	2,1	2,5 %	3,9	(0,1)	3,8
- po lehote splatnosti od 30 do 90 dní	5,0 %	4,3	(0,2)	4,1	5,0 %	1,8	(0,1)	1,7
- po lehote splatnosti od 91 do 180 dní	10,0 %	4,3	(0,4)	3,9	10,0 %	1,2	(0,1)	1,1
- po lehote splatnosti od 181 do 360 dní	15,0 %	3,4	(0,5)	2,9	15,0 %	4,5	(0,7)	3,8
- po lehote splatnosti viac než 360 dní	65,0 %	8,6	(5,5)	3,1	70,0 %	6,6	(4,5)	2,1
Spolu		50,2	(6,7)	43,5		42,9	(5,5)	37,4
Pôžičky poskytnuté tretím stranám		1,4	(1,4)	-		1,4	(1,4)	-
Deriváty/iné nástroje v reálnej hodnote				-				8,2
Finančný majetok spolu				43,5				45,6

Hlavným faktorom, ktorý Skupina zvažuje pri určovaní toho, či je hodnota pohľadávky znížená (znehodnotená), je jej stav po lehote splatnosti. Skupina preto predkladá vyššie uvedenú analýzu vekovej štruktúry pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou, alebo vkladom na účet. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku sú splatné rôznymi nájomcami, pričom tých neplatiacich môže Skupina vysťahovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa približila ich reálnej hodnote.

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

V nižšie uvedenej tabuľke sú vysvetlené zmeny opravnej položky k úverovým stratám z pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok podľa zjednodušeného modelu ECL od začiatku do konca daného ročného účtovného obdobia:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2020	31. decembra 2019
Opravná položka k očakávaným úverovým stratám k 1. januáru	6,9	5,0
Očakávané úverové straty vykázané vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) za dané obdobie	1,2	2,8
Odpisy	-	(0,9)
Opravná položka k očakávaným úverovým stratám k 30. júnu	8,1	6,9

Pohľadávky, ktoré podliehajú zvýšeniu kreditnej kvality k 30. júnu

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2020	31. decembra 2019
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	2,7	0,7
- vkladmi na účet od nájomníkov	1,2	0,9
Spolu	3,9	1,6

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

Finančný účinok kolaterálu k 30. júnu 2020:

<i>V miliónoch EUR</i>	Majetok nadmerne zabezpečený zárukou		Majetok s nedostatočnou zárukou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota záruky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota záruky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	1,2	9,3	13,2	1,1

Finančný účinok záruky (kolaterálu) k 31. decembru 2019:

<i>V miliónoch EUR</i>	Majetok nadmerne zabezpečený zárukou		Majetok s nedostatočnou zárukou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota záruky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota záruky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	0,2	5,8	9,0	0,8

Zabezpečenie zárukou sa využije na vyrovnanie všetkých pohľadávok v prípade neplnenia záväzkov zákazníkom.

Skupina založila pohľadávky vo výške 7,0 milióna EUR ako zábezpeku na pôžičky k 30. júnu 2020 (2019: 1,0 milióna EUR).

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku, ktorý je klasifikovaný ako držaný na predaj

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2020	31. decembra 2019
Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)	-	4,8
Investičný nehmuteľný majetok	-	302,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	-	19,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	7,5
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	-	334,3

K 30. júnu 2020 neexistuje žiadny majetok klasifikovaný ako držaný na predaj.

K 31. decembru 2019 Skupina klasifikovala majetok a záväzky štyroch (4) dcérskych spoločností (P14 Sp. z o.o., Twin City III s. r. o., SPV Vištuk s. r. o., TWENTY House S.à r.l.) 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 33.

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

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2020	31. decembra 2019
Záväzky z odloženej dane z príjmov	-	16,0
Úvery a pôžičky	-	152,3
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-	4,4
Dlhodobé lízingové záväzky	-	4,7
Krátkodobé lízingové záväzky	-	0,3
Celkové záväzky, ktoré priamo súvisia s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	-	177,7

K 30. júnu 2020 bolo na investičný nehmuteľný majetok držaný na predaj v hodnote 0 miliónov EUR (k 31. decembru 2019: 302,7 milióna EUR), dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia) v hodnote 0 miliónov EUR (k 31. decembru 2019: 4,8 milióna EUR) a na pohľadávky v hodnote 0 miliónov EUR (k 31. decembru 2019: 19,3 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za úvery a pôžičky.

Tri (Twin City III, s.r.o., SPV Vištuk s.r.o. a TWENTY House S.à r.l.) zo štyroch dcérskych spoločností klasifikovaných ako držané na predaj k 31. decembru 2019 boli predané v priebehu roka 2020 (Poznámka 27). Zostávajúca (P14 Sp. z o.o.) dcérska spoločnosť klasifikovaná ako držaná na predaj k 31. decembru 2019 nie je klasifikovaná ako držaná na predaj k 30. júnu 2020.

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2020	31. decembra 2019
Peňažné prostriedky v banke a v pokladni	189,8	115,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	189,8	115,1

K 30. júnu 2020 mala Skupina k dispozícii peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 6,7 milióna EUR (2019: 4,1 milióna EUR).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

V nasledujúcej tabuľke je uvedená úverová kvalita zostatkov peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, podľa stupňa úverového rizika k 30. júnu 2020. Pozri Poznámku 31, v ktorej je uvedený systém hodnotenia úverového rizika Skupiny.

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2020	31. decembra 2019
- Vynikajúce	159,3	86,1
- Dobré	30,4	28,7
- Uspokojivé	0,1	0,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	189,8	115,1

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 peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov sa k 31. júnu 2020 a 31. decembru 2019 podstatne nelíši od ich reálnej hodnoty. Maximálna expozícia voči úverovému riziku vo vzťahu k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom sa týka iba účtovnej hodnoty peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Ostatný krátkodobý majetok

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
Zálohy zaplatené správcovi	(a)	8,6	22,6
Fond peňažného trhu		-	5,1
Ostatný krátkodobý majetok		20,9	17,1
Ostatný krátkodobý majetok od spriaznených osôb		1,0	1,3
Ostatný krátkodobý majetok spolu		30,5	46,1

- (a) K 30. júnu 2020 sú zálohy zaplatené správcovi Maďarského fondu výstavby nehnuteľností (Hungarian Real Estate Development Fund) vo výške 8,6 milióna EUR (2019: 22,6 milióna EUR).

18 Finančné investície

<i>V miliónoch EUR</i>		30. júna 2020	31. decembra 2019
Investícia do The Cambridge Incubator, LLC	(a)	27,2	27,2
Investícia do HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund		0,2	0,2
Finančné investície spolu		27,4	27,4

- (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. K 30. júnu 2020 predstavovala kumulatívna výška investícií Skupiny celkom 54,4 milióna EUR, pričom účtovná hodnota bola 27,2 milióna EUR (2019: 27,2 milióna EUR). Pomocou komparatívnej metódy Skupina vykázala pokles reálnej hodnoty celého vlastného imania spoločnosti The Cambridge Incubator, LLC o 50 percent k 31. decembru 2019, pričom sa táto hodnota počas prvej polovice roka 2020 významne nezmenila. Všetky finančné investície sa oceňujú reálnou hodnotou v rámci výsledku hospodárenia (výkazu ziskov a strát) (Poznámka 2,2). Oceňovanie je na úrovni 3 v hierarchii reálnych hodnôt.

19 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 1. januáru 2019	30 000	30 000	455 852 721	455 882 721
K 31. decembru 2019	30 000	30 000	402 465 609	402 495 609
K 30. júnu 2020	30 000	30 000	392 443 699	392 473 699

Celkový povolený počet kmeňových akcií je 30 000 akcií s nominálnou hodnotou 1,00 EUR na akciu. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v celej výške. Každý 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 ukladajú obmedzenia možnosti dcérskych spoločností vyplácať dividendy vlastníkovi.

Deklarované a vyplatené dividendy vlastníkom počas tohto obdobia:

V miliónoch EUR, s výnimkou sumy dividend na jednu akciu	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
Dividendy splatné vlastníkom k 1. januáru	21	-	-
Dividendy deklarované počas roka (z emisného ážia)		10,0	53,4
Dividendy vyplatené počas roka		(5,6)	(53,4)
Dividendy splatné vlastníkom k 30. júnu/31. decembru	21	4,4	-
Suma na akciu deklarovaná počas roka v EUR		333,3	1778,8

20 Úvery a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
Dlhodobé			
Bankové pôžičky		715,6	381,8
Vydané dlhopisy	(a)	270,6	347,1
Dlhodobé pôžičky spolu		986,2	728,9
Krátkodobé			
Bankové pôžičky		160,0	148,4
Vydané dlhopisy	(a)	74,9	44,0
Krátkodobé pôžičky spolu		234,9	192,4
Úvery a pôžičky spolu		1221,1	921,3

(a) Tieto dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje:

- (i) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1 250 miliónov CZK (46,8 milióna EUR), ktoré boli vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, s úrokom 6M PRIBOR + 4 % p.a.;
- (ii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 100 miliónov PLN (22,4 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, s úrokom 6M WIBOR + 4,40 % p.a.;
- (iii) 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.;
- (iv) 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.;
- (v) 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.;
- (vi) dlhopisy denominované v PLN vo výške 220 miliónov PLN (49,4 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v júli 2017 so splatnosťou v januári 2022, s úrokom 6M WIBOR + 4,20 % p.a.;

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

- (vii) 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.;
- (viii) 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.;
- (ix) dlhopisy denominované v EUR vo výške 15 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave vo februári 2019 so splatnosťou vo februári 2028, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (x) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v júli 2019 so splatnosťou v júli 2026, s úrokom 2,75 % p.a.;
- (xi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 20 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v septembri 2019 so splatnosťou v septembri 2025, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (xii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v novembri 2019 so splatnosťou v novembri 2025, s úrokom 3,25 % p.a.

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

Odsúhlasenie čistého dlhu

V nasledujúcej tabuľke je uvedená analýza nášho dlhu a jeho pohybu za 6-mesačné obdobie končiacie sa 30. júna 2020. Dlhové položky sú položky, ktoré sa vykazujú ako financovanie vo výkaze peňažných tokov.

<i>V miliónoch EUR</i>	Bankové pôžičky	Dlhopisy	Lízingové záväzky	Spolu
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 1. januáru 2019	387,3	329,0	31,3	747,6
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 1. januáru 2019 (Poznámka 15)	143,9	-	-	143,9
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky spolu k 1. januáru 2019	531,2	329,0	31,3	891,5
Vykazovanie lízingových záväzkov po prijatí štandardu IFRS 16 k 1. januáru 2019	-	-	39,7	39,9
Nové líziny	-	-	12,5	12,5
Príjmy z nového čerpania	405,3	90,0	-	495,3
Splátky	(68,9)	(30,0)	(5,6)	(104,5)
Úpravy výmenného kurzu	0,1	(1,4)	2,5	1,0
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(187,9)	-	-	(187,9)
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	1,3	2,1	1,8	5,2
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	(2,1)	-	-	(2,1)
Účinok prepočtu na menu vykazovania	3,5	1,4	-	4,9
Nepeňažné pohyby z dôvodu ukončenia vykazovania (odúčtovania) lízingu	-	-	(1,0)	(1,0)
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2019	530,2	391,1	76,3	997,6
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 31. decembru 2019 (Poznámka 15)	152,3	-	5,0	157,3
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky spolu k 31. decembru 2019	682,5	391,1	81,3	1154,9
Nové líziny	-	-	1,0	1,0
Príjmy z nového čerpania	312,5	-	-	312,5
Splátky	(14,5)	(40,0)	(3,2)	(57,7)
Úpravy výmenného kurzu	6,5	-	(0,9)	5,6
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(99,4)	-	-	(99,4)
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	3,3	0,3	0,9	4,5
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	-	-	-	-
Účinok prepočtu na menu vykazovania	(15,3)	(5,9)	(2,3)	(23,5)
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 30. júnu 2020	875,6	345,5	76,8	1297,9
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 30. júnu 2020 (Poznámka 15)	-	-	-	-
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky spolu k 30. júnu 2020	875,6	345,5	76,8	1297,9

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých pôžičiek sú uvedené nižšie:

V miliónoch EUR	Účtovná hodnota		Reálna hodnota	
	30. júna 2020	31. decembra 2019	30. júna 2020	31. decembra 2019
Bankové pôžičky	715,6	381,8	722,7	393,1
Vydané dlhopisy	270,6	347,1	278,0	353,9
Dlhodobé úvery a pôžičky	986,2	728,9	1000,7	747,0

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty pôžičiek sú uvedené v Poznámke 33. Účtovné hodnoty krátkodobých pôžičiek sa približujú k ich reálnym hodnotám. Reálna hodnota lízingových záväzkov by bola ovplyvnená možnosťami predĺženia a ukončenia prenájmu, a preto sa nezverejňuje v zmysle povolenia v štandarde IFRS 7 odseku 29.

Skupina má tieto nevyčerpané úverové rámce:

V miliónoch EUR	30. júna 2020	31. decembra 2019
Dostupnosť:		
- Platnosť uplynie do jedného roka	302,2	0,8
- Platnosť uplynie po jednom roku	336,0	470,6
Nevyčerpané úverové rámce spolu	638,2	471,4

Na investičný nehnuteľný majetok (Poznámka 10), dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia) (Poznámka 8) a pohľadávky (Poznámka 14) je zriadené záložné právo ako záruka za úvery a pôžičky vo výške 787,6 miliónov EUR (31. december 2019: 480,0 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 50 % do 70 % (2019: 65 % až 75 %) a ukazovateľ minimálneho krytia dlhovej služby v rozsahu od 1,00 do 1,25 (2019: 1,10 to 1,20). Od polovice roku 2020 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 2020 až do dňa schválenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky Skupina čerpala 45,5 milióna EUR z úverových nástrojov nečerpaných k 30. júnu 2020 a ďalších 15,0 miliónov EUR z nových úverových nástrojov, pričom splatila pôžičky vo výške 32,4 milióna EUR. Skupina tiež vydala novú tranžu dlhopisov vo výške 15 miliónov EUR.

21 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2020	31. decembra 2019
Dlhodobé			
Dlhodobé záväzky		23,1	25,2
Dlhodobé splatné záväzky spolu		23,1	25,2
Krátkodobé			
Záväzky z obchodného styku		6,6	10,9
Záväzky z výstavby investičných nehnuteľností		58,2	64,8
Časovo rozlíšené záväzky		46,9	14,5
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom	19	4,4	-
Derivátové finančné nástroje		4,4	1,2
Ostatné záväzky		-	6,2
Záväzkov z refundácie		8,6	6,0
Krátkodobé finančné záväzky spolu		129,1	103,6
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Výnosy budúcich období z prenájmu		3,6	4,5
Zmluvné záväzky		1,2	2,0
Časovo rozlíšené náklady na zamestnanecké výhody		1,4	1,0
Iné splatné dane		0,8	0,1
Splatná DPH		0,9	-
Preddavky		0,3	-
Záväzky z obchodného styku a iné splatné záväzky spolu		137,3	111,2

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.

22 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Výnosy z prenájmu		
Kancelárske priestory	10,1	16,1
Maloobchodné priestory	0,6	0,7
HubHub	4,0	1,9
Servisné poplatky		
Kancelárske priestory	6,7	9,6
Maloobchodné priestory	0,4	0,4
Poplatky za riadenie		
Kancelárske priestory	1,1	1,9
Maloobchodné priestory	0,1	0,1
Priemysel	-	0,2
HubHub	0,2	-
Výnosy spolu	23,2	30,9

Ak je Skupina prenajímateľom, budúce minimálne lízingové splátky splatné v rámci operatívneho lízingu (t. j. pohľadávky z operatívneho lízingu) počas obdobia prenájmu sú k 30. júnu 2020 nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Do 1 roka	26,6	31,6
Od 1 do 2 rokov	46,3	30,6
Od 2 do 3 rokov	48,9	41,1
Od 3 do 4 rokov	48,7	41,5
Od 4 do 5 rokov	44,7	40,8
Viac než 5 rokov	237,3	252,4
Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu	452,5	438,0

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné závislé od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si nájomníci prenajímajú. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože ich Skupina nedokáže s dostatočnou istotou odhadnúť. Celkové pohľadávky z variabilných lízingových splátok vykázané ako príjem za 6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2020 v rámci operatívneho lízingu Skupiny predstavovali nula EUR (6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2019: nula).

23 Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
<i>Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku, ktoré generujú príjem z prenájmu:</i>		
Spotrebovaný materiál	0,7	0,5
Služby spojené s opravami a údržbou	0,7	0,5
Náklady na verejné služby	4,0	2,9
Služby týkajúce sa investičného nehnuteľného majetku	6,7	8,5
Daň z nehnuteľností	0,2	0,3
Iné náklady	0,9	2,0
Spolu	13,2	14,7

24 Analýza výnosov podľa kategórie

<i>V miliónoch EUR</i>	<i>Poznámka</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Výnosy z prenájmu	22	14,7	18,7
Servisné poplatky	22	7,1	10,0
Poplatky za riadenie	22	1,4	2,2
Celkové príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku		23,2	30,9
Poskytnuté služby	26	2,7	3,7
Iné	26	0,7	0,3
Iné prevádzkové príjmy spolu		3,4	4,0
Stavebné výnosy		12,0	11,5
Výnosy a iné príjmy spolu		38,6	46,4

K 30. júnu 2020 Skupina dokončila všetky zákazky na výstavbu nehnuteľností.

25 Zamestnanecké požitky

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Mzdy a platy (vrátane sociálneho a zdravotného poistenia)	11,7	11,5
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,6	0,6
Zamestnanecké požitky spolu	12,3	12,1

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

	30. júna 2020	30. júna 2019
Nehnuteľnosti	710	736
Počet zamestnancov spolu	710	736

26 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Služby	9,7	3,6
Náklady na prenájom	1,0	1,3
Náklady na predané zásoby	0,3	0,7
Iné dane	0,7	0,4
Spotreba materiálu	0,2	1,2
Poplatky za audit	0,4	0,4
Náklady na energie	0,2	0,1
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných a zmluvných aktív	1,2	-
Iné	3,4	3,4
Prevádzkové náklady spolu	17,1	11,1

Ostatné prevádzkové výnosy pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Predaj služieb	2,7	3,7
Predaj zásob	0,1	0,2
Ostatné prevádzkové výnosy	0,6	0,1
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	3,4	4,0

27 Predaj dcérskych spoločností

Skupina predala podiely v 4 (štyroch) dcérskych spoločnostiach počas šesťmesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020: Twin City III s. r. o., SPV Vištuk s. r. o, TWENTY House S.à r.l., ktoré boli k 31. decembru 2019 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj a BUXTON INVEST a.s.

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., z ktorých boli HB Reavis Buda Project Kft. klasifikované k 31. decembru 2018 ako dlhodobý majetok držaný na predaj.

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

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Investičný nehnuteľný majetok v užívaní	222,1	48,3
Dlhodobý majetok	3,9	-
Odložené daňové záväzky	(11,5)	(2,7)
Úvery a pôžičky	(99,4)	(7,5)
Dlhodobé záväzky	(0,1)	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	(12,2)	(0,1)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1,8	0,3
Iný prevádzkový kapitál	6,9	0,3
Čistá hodnota aktív	111,5	38,6
(Strata)/zisk z predaja dcérskych spoločností	(7,8)	1,5
Kurzové rozdiely prevedené z komplexného výsledku pri strate kontroly	4,3	0,2
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	108,0	40,3
Znížené o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu transakcie	(1,8)	(0,3)
Peňažný výnos z predaja	106,2	40,0

28 Dane z príjmov

Náklad na daň z príjmu/(výnos z dane z príjmu) sa vykazuje vo výške stanovenej vynásobením zisku/(straty) pred zdanením za prechodné účtovné obdobie najlepším odhadom manažmentu priemernej ročnej sadzby dane z príjmu, ktorá sa očakáva za celý finančný rok a je upravená o daňový vplyv 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 6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2020 bola 22,6 % (6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2019: 23,1 %).

29 Kurzové zisky/(straty)

V miliónoch EUR	6 mesiacov k 30. júnu 2020	6 mesiacov k 30. júnu 2019
Bankové pôžičky - nerealizované k 30. júnu	(6,5)	0,5
Lízingové záväzky – nerealizované k 30. júnu	0,9	-
Medzipodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvorí súčasť čistej investície - nerealizované k 30. júnu	(17,1)	3,0
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas obdobia	-	(0,2)
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky a splatné záväzky - nerealizované k 30. júnu	0,2	(0,1)
Kurzové zisky/(straty)	(22,5)	3,2

30 Nepredvídané udalosti, 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 aj keď vplyv takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť, môže byť významný pre finančnú situáciu a/alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Pozn. 3.

Kapitálové záväzky. Zmluvné záväzky na kúpu, výstavbu alebo rekonštrukciu investičného majetku predstavovali 255,3 milióna EUR k 30. júnu 2020 (k 31. decembru 2019: 372,0 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými pôžičkami (úverové linky: 638,2 milióna EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie iných podobných záväzkov.

31 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, t. j. riziku, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nesplní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku príjmov Skupiny z prenájmu plynúcich z úverových podmienok, ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív. Maximálne vystavenie Skupiny úverovému riziku je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

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

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

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

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, ktoré podliehajú započítaniu, vykonateľnému vzájomnému započítaniu a podobným dohodám, k 30. júnu 2020:

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	3,9	-	3,9	2,7	1,2	-
Závazky						
Prijatá peňažná zábezpeka vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,2	-	1,2	1,2	-	-

Finančné nástroje, ktoré podliehajú započítaniu, vykonateľnému vzájomnému započítaniu a podobným dohodám, k 31. decembru 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	1,6	-	1,6	0,7	0,9	-
Závazky						
Prijatá peňažná zábezpeka vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,9	-	0,9	0,9	-	-

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. Sumu zaručenú peňažnou zábezpekou alebo bankovou zárukou posudzuje Skupina každý rok. Skupina má právo započítať všetky sumy po lehote splatnosti proti zábezpeke alebo sume 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 jeden 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 (2019: v 31 bankách), ale 92,1 % (2019: 82,7 %) hotovostných zostatkov k 30. júnu 2020 je uložených v 10 (2019: 10) veľkých bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika vzhľadom na hotovostné zostatky v bankách za prijateľné. Analýza podľa úverovej kvality (bankové hodnotenie) je uvedená v Poznámke 16.

Oceňovanie očakávaných úverových strát (ECL).

Skupina používa ocenenie očakávaných úverových strát („ECL“), ktoré odráža vážený odhad súčasnej hodnoty budúcich očakávaných úverových strát založený na pravdepodobnosti. Skupina uplatňuje zjednodušený prístup k pohľadávkam z obchodného styku, 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. ECL oceňuje pomocou očakávanej celoživotnej straty. Skupina používa na výpočet očakávanej celoživotnej straty maticu rezerv (opravných položiek), ktorá zohľadňuje starnutie pohľadávok z obchodného styku a sumu definitívne odpísaných pohľadávok z obchodného styku. Očakávané úverové straty sa modelujú počas životnosti pohľadávok.

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**Oceňovanie očakávaných úverových strát (ECL) (pokračovanie)**

Vedenie modeluje životnosť ECL, t.j. strát, ktoré sú výsledkom všetkých možných prípadov neplnenia počas zostávajúceho obdobia životnosti finančného nástroja. V prípade pôžičiek poskytnutých iným stranám sa 12-mesačná ECL vykazuje, pokiaľ nedôjde k významnému zvýšeniu úverového rizika (SICR). 12-mesačná ECL predstavuje časť celoživotných ECL vyplývajúcich z prípadov neplnenia vo vzťahu k finančnému nástroju, ktoré môžu nastať do 12 mesiacov po skončení účtovného obdobia (obdobia vykazovania) alebo zostávajúceho obdobia životnosti finančného nástroja, ak je kratšie ako jeden rok.

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

Významné zvýšenie úverového rizika (SICR)

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

Skupina považuje nárast úverového rizika pri ostatných pohľadávkach a inom finančnom majetku za významný, ak je splnené jedno alebo viaceré z týchto kvantitatívnych, kvalitatívnych alebo zamedzujúcich kritérií:

- 30 dní po splatnosti;
- Skupina pravidelne monitoruje dlžníkov so zvýšeným úverovým rizikom a takéto portfóliá považuje za portfóliá so SICR.

Úroveň ECL, 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 oceňovanie ECL. Finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom vykázaní úverovo znevýhodnený a pri ktorom nedošlo k významnému rastu úverového rizika od prvotného vykázania, má zaúčtovanú opravnú položku k úverovým stratám na základe dvanásťmesačných očakávaných úverových strát (1. stupeň). Ak dôjde k významnému zvýšeniu úverového rizika od prvotného vykázania, daný finančný nástroj sa prevedie na 2. stupeň, zatiaľ sa však nepovažuje za úverovo znevýhodnený. Takýto finančný nástroj má zaúčtovanú opravnú položku k úverovým stratám na základe celoživotných očakávaných úverových strát. Ak je finančný nástroj úverovo znevýhodnený, prevedie sa na 3. stupeň, pričom má zaúčtovanú opravnú položku k úverovým stratám na základe celoživotných očakávaných úverových strát.

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

Skupina uplatňuje dva prístupy k oceňovaniu ECL: 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 k stratám oceňuje na kolektívnom základe. Skupina analyzuje svoje expozície podľa segmentov určených na základe charakteristík zdieľaného úverového rizika. Medzi uvažované kľúčové charakteristiky zdieľaného úveru patria typ finančného nástroja, typ zákazníka, dátum prvotného vykázania a zostávajúca doba splatnosti. Rôzne segmenty takisto odrážajú rozdiely v parametroch úverového rizika. Vedenie pravidelne monitoruje a kontroluje vhodnosť zoskupovania.

Výhľadové informácie začlenené do modelov ECL

Podporné výhľadové (t.j. na budúcnosť zamerané) informácie sa používajú tak pri posudzovaní SICR, ako aj pri výpočte ECL. Skupina identifikovala určité kľúčové ekonomické premenné, ktoré súvisia s vývojom úverového rizika a ECL. Prognózy finančných tokov predkladá predstavenstvo. Tieto prognózy poskytujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v priebehu budúceho roka. Skupina posúdila tieto informácie. Keďže 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.

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**(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 menovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, predovšetkým v súvislosti s českou korunou, poľským zlotým, britskou librou a maďarským forintom. Menové riziko vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykázaného majetku a záväzkov denominovaných v mene, ktorá nie je funkčnou menou účtovnej jednotky. Z tohto dôvodu boli stanovené vnútorné ciele, zásady a procesy na 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 vykázaného 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 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk za toto obdobie by bol približne o 48,6 milióna EUR nižší (30. júna 2019: o 49,2 milióna EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo o 38,4 milióna EUR nižšie (30. júna 2019: o 38,9 milióna EUR nižšie).

Ak by boli bývali devízové kurzy o jednu desatinu vyššie, ako boli počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk za toto obdobie by bol približne o 48,6 milióna EUR vyšší (30. júna 2019: o 49,2 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo o 38,4 milióna EUR vyššie (30. júna 2019: o 38,9 milióna EUR vyššie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená výkyvom bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú situáciu a peňažné toky. Úrokové riziko skupiny vyplýva z dlhodobých pôžičiek. Úvery a pôžičky poskytnuté s pohyblivou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku úrokových mier peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované hotovosťou držanou s pohyblivou úrokovou sadzbou. Nižšie uvedená 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.

V miliónoch EUR	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
30. júna 2020			
Peňažný finančný majetok spolu	263,8	0,9	264,7
Peňažné finančné záväzky spolu	(372,4)	(1 077,7)	(1 450,1)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 30. júnu 2020	(108,6)	(1 076,8)	(1 185,4)
31. decembra 2019			
Peňažný finančný majetok spolu	206,8	0,9	207,7
Peňažné finančné záväzky spolu	(303,5)	(822,9)	(1 156,4)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 31. decembru 2019	(96,7)	(822,0)	(948,7)

Ak by boli bývali úrokové sadzby pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky tretích strán) o jednu desatinu nižšie, ako boli počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2019, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol približne o 0,6 milióna EUR vyšší (31. decembra 2018: o 1,1 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo približne o 0,5 milióna EUR vyššie (31. decembra 2019: vyššie o 0,8 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 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol približne o 0,6 milióna EUR nižší (31. decembra 2019: o 1,1 milióna EUR nižší). Vlastné imanie by bolo po zohľadnení daňových vplyvov približne o 0,5 milióna EUR nižšie (31. decembra 2019: nižšie o 0,8 milióna EUR).

Úrokové riziko Skupiny vyplýva hlavne z dlhodobých úverov a pôžičiek (Poznámka 20). Úvery a pôžičky poskytnuté s pohyblivou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu úrokovému riziku peňažných tokov. Úvery a pôžičky s pevnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu úrokovému riziku reálnej hodnoty.

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**(ii) Trhové riziko (pokračovanie)**

Úrokové riziko (pokračovanie). Okrem určitých úverov a pôžičiek s pevnou úrokovou sadzbou je stratégiou Skupiny aktívne spravovať úrokovú sadzbu z variabilných úrokových úverov a pôžičiek vo vybraných prípadoch. Na tento účel Skupina uzatvára rôzne zabezpečovacie nástroje, akými sú úrokové swapy alebo úrokové stropy vo vzťahu k príslušným úverom a pôžičkám.

Vedenie Skupiny tieto rezervy zohľadňuje pri vykonávaní svojej stratégie zabezpečenia úrokových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky sú bezúročné a sú splatné do jedného roka. Z tohto dôvodu sa predpokladá, že s týmito finančnými aktívami a pasívami nie je spojené žiadne úrokové riziko.

Úrokové riziko Skupiny monitoruje vedenie Skupiny každý mesiac. Zásady riadenia úrokového rizika schvaľuje štvrťročne predstavenstvo Skupiny. Vedenie 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 vypočítať vplyv 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 stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (okrem vkladov nájomcov) 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 2020 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 konsolidovanej súvahe, 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 účtovného obdobia (obdobia vykazovania). Platby v cudzej mene sa prepočítavajú spotovým výmenným kurzom k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 30. júnu 2020:

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
Záväzky					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	228,8	293,7	417,7	285,2	1225,4
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	36,4	34,7	60,1	33,8	165,0
Finančné záväzky – krátkodobé (Poznámka 21)	124,7	-	-	-	124,7
Záväzky z finančného lízingu (Poznámka 9)	7,7	38,3	14,7	69,5	130,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Poznámka 21)	4,4	-	-	-	4,4
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	402,0	366,7	492,5	388,5	1649,7

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2019:

V miliónoch EUR	Na požiadanie a enej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	187,0	107,2	325,4	301,4	921,0
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	28,2	24,8	50,1	27,5	130,6
Finančné záväzky – krátkodobé (Poznámka 21)	102,4	-	-	-	102,4
Záväzky z finančného lízingu (Poznámka 9)	7,5	7,6	47,9	69,0	132,1
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Poznámka 21)	1,2	-	-	-	1,2
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	326,3	139,6	423,4	397,9	1287,3

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**(iii) Riziko likvidity (pokračovanie)**

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Z prognózy pre druhú polovicu roku 2020 a prvú polovicu roku 2021 vyplýva pozitívny peňažný tok Skupiny vo výške približne 55,6 milióna EUR (30. júna 2019: 96,3 milióna EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

32 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny pokračovať v činnosti s cieľom poskytovať výnosy akcionárom a výhody ďalším zúčastneným stranám a udržiavať optimálnu štruktúru kapitálu na zníženie nákladov 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. júna 2020	31. decembra 2019
Vlastné imanie pripadajúce majiteľom spoločnosti HB Reavis Holding S.A.		1374,6	1593,3
Upravené o Pridané: Závazky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15, 28	93,1	145,3
Čistá hodnota aktív (upravená) podľa sledovania vedenia		1467,7	1738,6

Skupina takisto riadi čistú mieru zadlženosti. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami tretích strán mínus hotovosť a celkové aktíva Skupiny. V roku 2020 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadlženia pod hranicou 40 % (2019: do 35 %). Ako je uvedené v nasledujúcej tabuľke, pomer Skupiny bol k 30. júnu 2020 a ku koncu roka 2019 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. júna 2020	31. decembra 2019
Bankové úvery a pôžičky a finančné líziny* mínus hotovosť, vrátane úverov a pôžičiek držané na predaj	1062,1	984,2
Celkové aktíva	2926,1	3040,3
Pomer čistej zadlženosti	36,30 %	32,37 %

*Z celkových lízingových záväzkov vykázaných k 30. júnu 2020 predstavujú záväzky z finančného lízingu, ako sú definované v štandarde IAS 17, 30,8 milióna EUR (k 31. decembru 2019: 33,2 milióna EUR).

33 Odhad reálnej hodnoty

Štandard IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvoditeľných z trhových údajov (t. j. zistiteľné vstupné parametre) a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami (t. j. nezistiteľné vstupné parametre). Miera podrobnosti zverejnenia závisí od schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi (t. j. od zistiteľnosti vstupných parametrov).

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).
- Iné vstupné parametre ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok alebo záväzky, a to buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok alebo záväzky nevychádzajúce zo zistiteľných trhových údajov (t. j. nezistiteľné vstupné parametre) (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 2020 (Poznámka 10)			2547,9	2547,9
Investičný nehnuteľný majetok – ocenenia získané k 31. decembru 2019 (Poznámka 10)	-	-	2693,6	2693,6

Investičný nehnuteľný 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 vedenie použilo svoj úsudok a skúsenosti na posúdenie reálnej hodnoty. Metódy oceňovania pre úroveň 3 sú ďalej opísané v Poznámke 10.

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pomocou nezistiteľných vstupných parametrov:

Správa majetku a správa investícií

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 30.6.2020 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.12.2019 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2020	Rozsah 31.12.2019
Slovensko						
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	114,0	118,8	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	185-193 6,85 % 6,85 %	189-200 6,85 % 6,85 %
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	98,8	79,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	230 5,5 %	185 5,4 %
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	15,7	16,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	26,54 5,75 %	30,16 5,75 %
Spolu		228,5	213,8			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	83,1	88,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	189,85 7,5 % 7,5 %	192,3 7,3 % 7,3 %
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	393,7	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	244-288 4,3 % - 4,5 %	- -
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	0,1	0,2	-	-	-
Spolu		476,9	88,7			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 30.6.2020 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.12.2019 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2020	Rozsah 31.12.2019
Správa majetku a správa investícií (pokračovanie)						
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	9,5	9,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m² Miera kapitalizácie	93,0 7,0%	82,0 7,0 %
Spolu		9,5	9,7			
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Zostatková hodnota	358,1	337,3	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	856,4 4,75 %	879,45 4,75 %
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	146,3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m² Miera kapitalizácie	- -	133,5 4,5 %
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	9,0	9,7	-		
Spolu		367,1	493,3			
Spolu za segment		1082,0	805,5			
Realizácia výstavby a príprava výstavby						
Slovensko						
Kancelárske priestory, kancelárske priestory/maloobchod	Metóda zostatkovej hodnoty	117,6	229,1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	287,9 5,5 % - 6,25 %	304,4 5,45 % - 6,5 %
Maloobchodné priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	231,8	219,7	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	33,2 6,2 %	47,6 5,8 %
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	0,2	-	-	-	-
Spolu		349,6	448,8			

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.

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 30.6.2020 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.12.2019 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2020	Rozsah 31.12.2019
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Česká republika						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	57,4	57,4	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	125,8 4,5 % - 6,25 %	146,6 4,25 % - 6,25 %
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	1,0	1,0	-	-	-
Spolu		58,4	58,4			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	355,2	326,6	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	138,5 4,8 % - 5,65 %	160,4 4,5 % - 5,5 %
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	389,3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	274,8 4,26 % - 4,3 %
Kancelárske priestory	Komparatívna metóda	12,9	14,0	Cena v EUR za m ²	875,0 – 1 040,0	195,7
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	1,0	1,0	-	-	-
Spolu		369,1	730,9			
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	127,6	151,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	73,8 4,5 % - 4,75 %	59,3 4,5 %
Spolu		127,6	151,0			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 30.6.2020 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.12.2019 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2020	Rozsah 31.12.2019
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	54,6	54,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	40,0	61,4
				Miera kapitalizácie	5,75 %	5,25 %
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	259,4	216,4	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	210,3	226,1
				Diskontná sadzba p.a.	6,0 %	6,0 %
				Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	5,25 %	5,25 %
Spolu		314,0	270,6			
Nemecko						
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	4,5	4,8	-	-	-
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	190,8	167,5	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	73,9	83,0
				Miera kapitalizácie	3,5 %	3,8 %
Spolu		195,3	172,3			
Spolu za segment		1414,0	1832,0			
Vedľajšie činnosti						
Logistické centrá	Komparatívna metóda	33,1	33,1	Cena v EUR za m ²	4,7 – 2 847,2	4,7 – 2 847,2
Maloobchodné priestory	V obstarávacej cene	1,4	7,4	-		-
HubHub	V obstarávacej cene	17,4	15,6	-		-
Spolu za segment		51,9	56,1			

33 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 poskytla 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 zmien 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 hodnote. Vzhľadom k tomu, že väčšina úverov a pôžičiek má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa zásadne nezmenilo, amortizovaná hodnota 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 2,67 % p.a. (2019: 2,37 % p.a.). V prípade odhadov reálnych hodnôt úverov a pôžičiek si pozrite Poznámku 20 (vstupy úrovne 2 sa uplatňujú na krátkodobé úvery a pôžičky a vstupy úrovne 3 sa uplatňujú na dlhodobé úvery a pôžičky). Účtovná hodnota záväzkov z obchodného styku a ostatných 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 metódy diskontovaných peňažných tokov.

34 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania

Na účely oceňovania štandard IFRS 9 „Finančné nástroje“ zaraďuje finančné aktíva do týchto kategórií: (a) finančné aktíva ocenené FVTPL; (b) dlhové nástroje ocenené FVOCI; (c) kapitálové nástroje ocenené FVOCI a (d) finančné aktíva ocenené AC (amortizovanou hodnotou). Finančné aktíva ocenené FVTPL majú dve podkategórie: (i) aktíva povinne ocenené 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 oceneného amortizovanou hodnotou, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančný majetok ocenený FVTPL. Všetky finančné záväzky Skupiny sa vykazujú v amortizovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky ocenené FVTPL (Poznámka 21).

35 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vydala 2 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o., ktorá má sídlo v Poľsku, 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., 3 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK V s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK VI s. r. o., všetkých šesť 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 stopercentne vlastnené Skupinou, boli výhradne založené na jej účely, pričom Skupina je vystavená v podstate všetkým rizikám a odmenám na základe vlastníctva a nesplatených záruk za záväzky týchto subjektov. Skupina poskytuje záruky na všetky záväzky týchto subjektov, pričom tieto záruky majú formu vydaných dlhopisov vo výške 320 miliónov PLN, 223 miliónov EUR a 1,250 miliárd CZK (Poznámka 20).

36 Udalosti po súvahovom dni

Po 30. júni 2020 až do dňa schválenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky Skupina čerpala 45,5 milióna EUR z úverových nástrojov nečerpaných k 30. júnu 2020 a ďalších 15 miliónov EUR z nových úverových nástrojov, pričom splatila pôžičky vo výške 32,4 milióna EUR. Skupina tiež vydala novú tranžu dlhopisov vo výške 15 miliónov EUR.

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