

HB Reavis Holding S.A.

**Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná zvierka
k 30. júnu 2021**

Obsah

SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ PRIEBEŽNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA OBDOBIE 6 MESIACOV K 30. JÚNU 2021

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	14
5 Nové účtovné štandardy.....	14
6 Segmentálna analýza	15
7 Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami	26
8 Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, 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	33
16 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	34
17 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	34
18 Ostatný krátkodobý majetok.....	35
19 Základné imanie a emisné ážio	35
20 Úvery a pôžičky	35
21 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	38
22 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	39
23 Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	39
24 Analýza výnosov podľa kategórie.....	40
25 Zamestnanecké požitky.....	40
26 Prevádzkové výnosy a náklady	41
27 Predaj dcérskych spoločností.....	41
28 Dane z príjmov	42
29 Kurzové zisky/(straty)	42
30 Nepredvídané udalosti, záväzky a prevádzkové riziká	42
31 Riadenie finančného rizika	42
32 Riadenie kapitálu.....	46
33 Odhad reálnej hodnoty	47
34 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	52
35 Konsolidované štruktúrované subjekty	53
36 Udalosti po súvahovom dni	53

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný (neobsadený)	10	952,5	715,4
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	2 161,1	1 749,2
Investícia do spoločných podnikov	11	-	2,3
Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)	8	8,2	4,6
Aktíva s právom na užívanie	9	11,3	12,9
Dlhodobý nehmotný majetok		2,9	2,4
Pohľadávky a úvery	12	27,0	6,8
Odložená daňová pohľadávka (daň z príjmov)		-	10,8
Ostatný dlhodobý majetok	13	7,8	11,4
Dlhodobý majetok spolu		3 170,8	2 515,8
Krátkodobý majetok			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	16,5	300,8
Zásoby		0,3	0,3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 14	55,7	53,3
Ostatné aktíva	18	17,3	34,2
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	16	50,8	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17	203,0	144,5
		327,1	280,5
Krátkodobé aktíva spolu		343,6	581,3
CELKOVÉ AKTÍVA		3 514,4	3 097,1
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (30 000 akcií v nominálnej hodnote 1,00 EUR za akciu)	19	-	-
Emisné ážio	19	815,5	820,5
Nerozdelený zisk minulých období		782,6	642,9
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného do investičného nehnuteľného majetku v reálnej hodnote		3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov		(53,6)	(81,2)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1 548,3	1 386,0
Nekontrolný podiel (t. j. podiel s menšinovým vplyvom)		0,1	0,1
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 548,4	1 386,1
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	20	1 112,7	965,2
Záväzky z odloženej dane z príjmov		165,6	130,7
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 21	32,0	31,9
Lízingové záväzky	9	39,5	43,0
Dlhodobé záväzky spolu		1 349,8	1 170,8
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	6,0	121,9
Úvery a pôžičky	20	452,2	266,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 21	108,2	101,6
Lízingové záväzky	9	43,6	42,1
Výnosy budúcich období	21	6,2	7,8
Splatná daň z príjmov (záväzok)		-	-
		610,2	418,3
Krátkodobé záväzky spolu		616,2	540,2
ZÁVÄZKY SPOLU		1 966,0	1 711,0
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		3 514,5	3 097,1

Vydanie tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky bolo schválené a podpísané v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A. dňa 27. septembra 2021 členmi správnej rady spoločnosti HB Reavis Holding S.A. Partneri majú právomoc túto skrátenú priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku zmeniť po jej vydaní.

Peter Vážan
Manažér A

Liviu-Constantin Rusu
Manažér A

Peter Pecník
Manažér B

V miliónoch EUR	Poznámka	6 mesiacov k	
		30. júnu 2021	30. júnu 2020
Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku;	22	27,5	23,2
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	23	(10,6)	(13,2)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		16,9	10,0
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	191,7	(103,8)
Podiel na zisku alebo (strate) spoločných podnikov	11	(1,3)	(0,1)
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností	27	3,7	(7,8)
Zisk z predaja spoločného podniku	11	(0,1)	-
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 26	3,3	3,4
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	9,5	12,0
Stavebné služby		(9,5)	(7,1)
Zamestnanecké požitky	7, 25	(12,3)	(12,3)
Odpisy a amortizácia	8, 9	(2,9)	(2,9)
Ostatné prevádzkové náklady	26	(12,4)	(17,1)
Prevádzkový zisk		186,6	(125,7)
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		0,1	0,3
Úrokové náklady		(23,4)	(18,6)
Kurzové zisky/(straty), netto	29	19,1	(22,5)
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		4,2	(12,6)
Ostatné finančné výnosy		-	0,1
Ostatné finančné náklady		(4,9)	(3,7)
Finančné náklady, netto		(4,9)	(57,0)
Zisk pred zdanením		181,7	(182,7)
Daňový výnos/(náklad)	28	(42,0)	39,1
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie		139,7	(143,6)
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		28,6	(69,3)
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaný do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	27	(1,0)	4,3
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaný do zisku alebo straty pri predaji spoločného podniku		-	-
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Celkový ostatný komplexný výsledok, zisk/(strata)		27,6	(65,0)
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) za účtovné obdobie		167,3	(208,6)
Čistý zisk/(strata) pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		139,7	(143,6)
- nekontrolný podiel		-	-
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie		139,7	(143,6)
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		167,3	(208,6)
- nekontrolný podiel		-	-
Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) za účtovné obdobie		167,3	(208,6)

V miliónoch EUR	Poznámka	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti						Nekontrolný podiel	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 19)	Emisné ážio (Pozn. 19)	Nerozdelený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely	Spolu		
Stav k 1. januáru 2020		-	402,5	1 198,3	(11,3)	3,8	1 593,3	0,1	1 593,4
Zisk za obdobie		-	-	(143,6)	-	-	(143,6)	-	(143,6)
Ostatné súčasti komplexnej straty		-	-	-	(65,0)	-	(65,0)	-	(65,0)
Komplexný výsledok 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	1 054,7	(76,3)	3,8	1 374,6	0,1	1 374,7
Stav k 1. januáru 2021		-	820,5	642,9	(81,2)	3,8	1 386,0	0,1	1 386,1
Strata za účtovné obdobie		-	-	139,7	-	-	139,7	-	139,7
Ostatné súčasti komplexnej straty		-	-	-	27,6	-	27,6	-	27,6
Celkový komplexný výsledok – strata za účtovné obdobie		-	-	139,7	27,6	-	167,3	-	167,3
Rozdelenie vlastníkom	19	-	(5,0)	-	-	-	(5,0)	-	(5,0)
Stav k 30. júnu 2021		-	815,5	782,6	(53,6)	3,8	1 548,3	0,1	1 548,4

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	6 mesiacov k 30. júnu 2021	30. júnu 2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk/(strata) pred zdanením		181,7	(182,7)
<i>Úpravy:</i>			
Odpisy a amortizácia	8,9	2,9	2,9
Strata/(zisk) z precenenia investičného majetku	10	(190,7)	103,8
Strata/(zisk) z predaja dcérskych spoločností	27	(3,7)	7,8
Podiel na strate spoločných podnikov	11	1,3	0,1
Zisk z predaja spoločných podnikov	11	0,1	-
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		(0,1)	(0,3)
Úrokové náklady		23,4	18,6
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	29	(19,4)	22,5
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov		(3,3)	11,4
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenami prevádzkového kapitálu		(7,8)	(15,9)
<i>Zmeny prevádzkového kapitálu:</i>			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		7,7	25,8
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		(8,0)	25,6
Peňažné toky z prevádzky		(8,1)	35,5
Zaplatené úroky	20	(14,2)	(15,0)
Zaplatené dane z príjmov		(2,1)	(4,4)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(24,4)	16,1
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného majetku (nehnutelností, strojov a zariadení)	8	(0,1)	(0,2)
Výnosy z predaja spoločného podniku		0,9	-
Nákup investičného nehmotného majetku	10	-	(70,3)
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	(156,5)	(233,0)
Výnosy z predaja dcérskych spoločností, v čistej výške	27	34,1	106,2
Obstaranie nehmotného majetku		(0,8)	(0,7)
Výnosy z predaja priestorov a zariadení na vlastné používanie	8	0,1	0,2
Zvýšenie investícií spoločných podnikov	11	-	(0,3)
Zvýšenie viazaných peňažných prostriedkov	16	(3,2)	(2,6)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(125,5)	(200,7)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek	20	317,6	312,5
Splatenie úverov a pôžičiek	20	(98,8)	(54,5)
Splácanie istiny lízinguových záväzkov	9,20	(5,7)	(3,2)
Dividendy vyplatené majiteľom	19	(4,6)	(5,6)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		208,5	249,2
Čisté (zníženie)/zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		58,6	64,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku príslušného obdobia	17	144,5	118,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty ku koncu príslušného obdobia		203,1	183,1
<i>Zosúladenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</i>			
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku klasifikovaného ako držaný na predaj	15	0,1	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty v súvahe ku koncu 6-mesačného obdobia	17	203,0	183,1

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 2021 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 Hastonville Holdings Ltd so sídlom na Cypre ((31 December 2020: 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 2,6 miliárd EUR. Naším cieľom je začať s výstavbou daných nových kancelárskych priestorov v roku 2022/23 s odovzdaním v rokoch 2027 – 2028, 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 310 miliónov EUR. Vo februári 2020 si Skupina zaistila ďalší projekt na výstavbu v Londýne pod názvom „Worship square“, s plánovaným dokončením v roku 2024 a plánovanou hrubou hodnotou po dokončení vo výške 266 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, s očakávaným termínom odovzdania do konca roka 2021; hrubá hodnota po dokončení by mala dosiahnuť približne 450 miliónov EUR. Pozemok v Drážďanoch v Nemecku bol pridaný do portfólia v júli 2018. Projekt sa v súčasnej dobe pripravuje.

V Bratislave na Slovensku Skupina získala v auguste 2021 projekt s názvom Nové Apollo; Skupina začala výstavbu pred akvizíciou, v januári 2021, otvorenie sa očakáva v marci 2023.

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 nájomcom. Projekty Varso I a Varso II vo Varšave v Poľsku, boli odovzdané nájomníkom v priebehu prvej polovice roku 2020. V roku 2021 boli dokončené projekty v Poľsku a vo Veľkej Británii; Forest Campus vo Varšave bol dodaný v marci; Bloom, Londýn, bol dokončený v júli. K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky sa realizujú nasledujúce projekty: Forest Tower a Varso Tower, obidva vo Varšave v Poľsku; District v Berlíne v Nemecku a Stanica Nivy a Nové Apollo, obidva v Bratislave na Slovensku.

Skupina v roku 2020 odpredala 3 dokončené projekty; Twin City B v Bratislave (Slovensko), 20 Farringdon v Londýne (Veľká Británia) and Postepu14 vo Varšave (Poľsko). V roku 2021 bol úspešne ukončený predaj projektu Museo v Prahe.

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) a registrovaná ako podnik kolektívneho investovania, ktorý sa riadi časťou II ("UCI časť II") zákona zo 17. decembra 2010 o podnikoch kolektívneho investovania v znení neskorších zmien ("zákon z roku 2010") a zákonom z 10. augusta 1915 o obchodných spoločnostiach v znení neskorších zmien ("zákon z roku 1915"). Riadi sa aj osobitnými predpismi o riadení z júna 2012. Fond bol založený 25. mája 2011 a do 27. apríla 2017 bol registrovaný ako investičná spoločnosť s premenlivým základným imanom (SICAV-SIF). Fond je zapísaný v luxemburskom obchodnom registri pod spisom R.C.S. Luxembourg B 161.180. Okrem toho fond patrí do pôsobnosti zákona o správe alternatívnych investičných fondov z 12. júla 2013 (ďalej len "zákon o správe alternatívnych investičných fondov") a spĺňa podmienky alternatívneho investičného fondu (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 „Správovská 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 správcou je spoločnosť AIFM Crestbridge Management Company S.A., ktorá je držiteľom licencie vydanéj luxemburským finančným regulátorom CSSF.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

Podfond CE REIF. Hoci neexistujú žiadne obmedzenia týkajúce sa konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, podfond CE REIF bude investovať najmä na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku, ako aj v ktorejkoľvek krajine Európskej únie, vo Švajčiarsku a v Spojenom kráľovstve do komerčných nehnuteľností. Portfólio podfondu CE REIF poskytuje investície do prvotriednych nehnuteľností nachádzajúcich sa na Slovensku a v Českej republike. Investície v segmente kancelárií sú obmedzené na nehnuteľnosti triedy A nachádzajúce sa v centrálnych obchodných štvrtiach hlavných a regionálnych miest v ktorejkoľvek krajine Európskej únie, vo Švajčiarsku a v Spojenom kráľovstve

Investície v maloobchodnom segmente sa budú realizovať v hlavných a regionálnych mestách všetkých krajín Európskej únie, vo Švajčiarsku a v Spojenom kráľovstve. Investície do logistických nehnuteľností sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa snaží maximalizovať svoju hodnotu prostredníctvom investícií do nehnuteľností, ktoré v minulosti preukázali, že nesú znaky prvotriednych komerčných nehnuteľností, čo znamená, že majú špičkové portfólio nájomcov, nachádzajú sa na najlepšíh alebo strategických miestach a sú solidne technicky a architektonicky vybudované. Podfond CE REIF sa snaží zvyšovať hodnotu svojich nehnuteľností prostredníctvom vynikajúcej správy prenájmu s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností. Skupina stratila kontrolu nad podfondom A v roku 2017 a zostávajúci podiel k 30. júnu 2021 je pre skupinu nepodstatný. Od 1. januára 2020 sú akcie podfondu CE REIF Investor kótované na regulovanom trhu Luxemburskej burzy cenných papierov.

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. Do počiatočného portfólia Podfondu Global REIF patrili investície do najkvalitnejších nehnuteľností, ktoré sa nachádzali len na Slovensku. Investície do kancelárskych priestorov sa zameriavajú hlavne na nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obchodných štvrtiach hlavných a regionálnych miest krajín EÚ, ale bez akéhokoľvek konkrétneho obmedzenia lokality. Investície do segmentu maloobchodu sa zameriavajú na hlavné a regionálne mestá krajín EÚ.

Investície do logistických nehnuteľností sa obmedzujú iba na atraktívne a strategické lokality v EÚ. 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 najlepšíh 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. Sídлом Spoločnosti a hlavným miestom podnikania je:

21 Rue Glesener
L-1631 Luxemburg
Luxemburské veľkovoľvodstvo

K 30. júnu 2021 má Skupina svoje kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne, Nikózií 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 porovnateľných obdobiach boli vykonané menšie zmeny s cieľom zlepšiť prehľadnosť 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 2020, 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 2020.

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

2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)

peňažných tokov. Akvizície investícií do nehnuteľností sa vykazujú ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľskú činnosť 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 politík a opatrení na boj proti nej. V dôsledku toho sa bežná hospodárska činnosť takmer zastavila, čo malo vážne obmedzujúce následky na vykonávanie podnikateľskej činnosti.

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 domáciach 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 2021, 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 – DISTRCT v Berlíne, Varso a Forrest vo Varšave a Nivy Mall a Nové Apollo v Bratislave. K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky boli všetky žiadosti o čerpanie úveru súvisiace s týmito projektmi plne hradené financujúcimi bankami. Okrem vyššie uvedeného má Skupina k 30. júnu 2021 nevyčerpané úverové rámce vo výške 400,9 milióna EUR (Poznámka 20).

Zostavenie tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky v súlade so štandardom IAS 34 vyžaduje uplatnenie významných účtovných odhadov. Okrem toho sa pri použití účtovných zásad Skupiny vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný vplyv na skrátenú konsolidovanú priebežnú účtovnú závierku v období, v ktorom sa predpoklady zmenili. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú primerané. Oblasti, ktoré si vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo zložitosti, alebo oblasti, v ktorých 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 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

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 2021	31. decembra 2020
1	HB Reavis Holding S.A. (Parent Company)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
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. (former: HB Reavis Qubes Luxembourg Sarl; former: Evolution Building Technologies S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
6	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (until 27.4.2017 as HB Reavis Real Estate SICAV-SIF) ⁵	EUR	Luxembursko	100	100
7	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. (former THREE House S.à r.l.)	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. (former Tribazu S.à r.l.)	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	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (former HB Reavis DE2 S.à r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
15	FORTYTWO House S.à r.l. ³ (former HB Reavis Finance LUX, S.à r.l.)	GBP	Luxembursko	100	100
16	PropCo DE4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
17	More Luxembourg S.a.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
18	Qubes Luxembourg S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
19	HBR KI GP S.a.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
20	HB Reavis Real Estate Investment S.A. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
21	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
22	Twin City Holding N.V.	EUR	Holandsko	100	100
23	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	100	100
24	HB Reavis RE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
25	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
26	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
27	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
28	10 Leake Street Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
29	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
30	4th Floor Elizabeth House Limited ⁶	GBP	UK	100	100
31	Elizabeth Property Holdings Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
32	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
33	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
34	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
35	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
36	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
37	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
38	HBR Capital Investment LP ⁶	GBP	UK	100	100
39	HBR FM LTD ⁶	GBP	UK	100	100
40	HubHub UK Ltd ⁶	GBP	UK	100	100
41	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
42	AGORA Budapest Kft. (former HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	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 2021	31. decembra 2020
43	Symbiosy Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
44	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
45	HB Reavis Hungary Szolgáltatató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
46	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
47	HB Reavis Qubes Hungary Kft	HUF	Maďarsko	100	100
48	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
49	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
50	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
51	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
52	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
53	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
54	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
55	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
56	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
57	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
58	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
59	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
61	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
62	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
65	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
69	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
71	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
73	HB Reavis Group s.r.o. (until 30.11.2017 as HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
74	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
76	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
77	HB Reavis Media s.r.o. (former Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
78	Symbiosy s. r. o. (former HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
79	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
80	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
81	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
82	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
83	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
84	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
86	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
88	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
89	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
90	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
91	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
92	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
93	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
94	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
95	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	Smart City Office III s.r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
98	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
100	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Smart City Office VI s.r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
102	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	Nové Apollo s. r. o. (former: Smart City Petržalka s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
105	Smart City s.r.o. (until 10.2.2017 as ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovensko	90	90
106	Smart City Services s.r.o. (until 4.5.2017 as AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
107	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
108	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
109	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
110	TC Nivy a. s.	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 vlastnickeho podielu a hlasovacích práv	
				30. júna 2021	31. decembra 2020
111	HB Reavis Divitiae I s.r.o. (former Tower Nivy a. s.)	EUR	Slovensko	100	100
112	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
113	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
114	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
115	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
116	Nová Zvonařka s.r.o. (former AUPARK Brno, spol. s r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
117	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
118	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
119	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
120	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
121	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
122	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
123	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
124	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
125	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
126	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
127	HubHub Czech Republic, s.r.o. (former RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
128	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
129	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
130	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
131	Phibell s.r.o. 2	CZK	Česká republika	-	100
132	PARIDES Brno, a.s. 1	CZK	Česká republika	100	-
133	PARIDES Olomouc, a.s. 1	CZK	Česká republika	100	-
134	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
135	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Poľsko	100	100
136	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
137	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Poľsko	100	100
138	HB Reavis Poľsko Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
139	HB Reavis Qubes Poľsko Sp. z o.o. (former Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
140	HubHub Poľsko Sp. z o.o. (former Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
141	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
142	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
143	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
144	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
145	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
146	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
147	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
148	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
149	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
150	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
151	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
152	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
153	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
154	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
155	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. w likwidacji 4	PLN	Poľsko	-	100
156	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
157	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
158	Property Hetman Sp. Z o.o. (former Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Poľsko	100	100
159	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
160	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
161	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
162	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
163	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100
164	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	US	100	100
165	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
166	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
167	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Nemecko	100	100
168	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakúsko	100	100
169	Shoreditch QT Guernsey Limited	GBP	Guernsey	100	100

2 Významné účtovné metódy (pokračovanie)

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná zavierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. júna 2021	31. decembra 2020
170	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	50
171	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED ²	EUR	Cyprus	-	53,62

¹ Subjekty založené/nadobudnuté Skupinou počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021

² Subjekty odpredané počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021 (pozri Poznámku 27)

³ Subjekty boli súčasťou zákonných zlúčení alebo rozdelení a následne premenované počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021

⁴ Subjekty boli zlikvidované počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021

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 zvierok 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.

2.4. Zmeny v použitých princípoch prezentácie a zmeny v porovnateľných údajoch

V roku 2021 sa zmenila prezentácia peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím. Po preskúmaní zostatkov peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím Skupina vzhľadom na ich významnosť zmenila ich prezentáciu z peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na samostatnú triedu vo výkaze o finančnej situácii - Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím. Z dôvodu zmeny použitých metód prezentácie boli porovnateľné údaje uvedené v Skrátenom konsolidovanom priebežnom výkaze o finančnej situácii upravené.

Vplyv uvedenej zmeny na porovnateľné údaje je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>V miliónoch EUR</i>	31 December 2020	Zmena vykazovania	31 December 2020 Zmenené
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	192,7	(48,2)	144,5
Viazané peňažné prostriedky	-	48,2	48,2

Zmena prezentácie porovnateľných údajov nemá vplyv na čistú hodnotu aktív k 31. decembru 2020.

Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel a nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie Skupinou. Obmedzená hotovosť nezahŕňa hotovosť v pokladni, vklady v bankách dostupné na požiadanie a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou do troch mesiacov.

Obmedzená hotovosť vyplýva zo zmlúv s bankami alebo nájomcami a zvyčajne predstavuje hotovosť držanú na účtoch rezerv na dlhovú službu, účtoch rezerv pre zábezpeky nájomcov a iných účtoch s obmedzeným použitím.

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 98,9 % investičného nehnuteľného majetku (31. december 2020: 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 maklérskeho pon[ka 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, hlučných období (bez prenájmu), stimulov opätovného prenájmu, požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadziieb 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 sadziieb a sadziieb prevládajúcich na trhu, a to podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investícií do nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 371,6 milióna EUR (2020: 339,9 milióna EUR).

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

- Miera kapitalizácie príjmov (výnos) naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni v priemere od 3,3% do 4,5%, alebo v priemere 3,96% (31. december 2020: v priemere od 3,45% do 4,50%, alebo v priemere 4,16%). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila alebo znížila o 25 bázičných bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 67,9 milióna EUR nižšia alebo o 77,1 milióna EUR vyššia (2020: o 43,8 milióna EUR nižšia alebo o 54,5 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 výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investícií do nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 419,6 milióna EUR (2020: 441,3 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie príjmov (výnosov) naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni v priemere od 4,44% do 9,5%, alebo v priemere 5,4% (2020: od 4,30% do 9,5%, alebo v priemere 5,34%). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila alebo znížila o 25 bázičných bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 87,4 milióna EUR nižšia alebo o 95,9 milióna EUR vyššia (31. december 2020: o 83,9 milióna EUR nižšia alebo o 92,2 milióna EUR vyššia).

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 odloženú 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 zaúčtované 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 s IFRS 9 skupina používa praktické pravidlo pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a vypočítava ECL pomocou matice opravných položiek založenej na historických skúsenostiach s úverovými stratami upravenými o všetky primerané a podložené informácie, ktoré sú k dispozícii bez zbytočných 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. Opcie na predĺženie (alebo obdobia po opcii na ukončenie) sa do doby lízingu zahŕňajú len vtedy, ak je odôvodnene isté, že lízing bude predĺžený (alebo nebude ukončený).

Pri prenájme kancelárskych priestorov sú zvyčajne najdôležitejšími tieto faktory:

- Ak existujú podstatné sankcie za ukončenie (alebo nepredĺženie), Skupina si je spravidla primerane 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 k svojmu obdobiu vykazovania, ktoré začína 1. januára 2021:

- Dodatky k IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16: Reforma referenčných úrokových sadzieb - fáza 2 (vydané 27. augusta 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr)

Uvedené štandardy a novely nemali na skupinu žiadny významný vplyv.

5 Nové účtovné štandardy

Boli uverejnené niektoré nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre obdobie vykazovania začínajúce sa 1. januára 2021 a Skupinou ich predčasne neprijala:

- 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 IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky a k IFRS Praktické vyhlásenie 2: Zverejňovanie účtovných postupov* (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 8 Účtovné zásady, zmeny v odhadoch a chyby v účtovníctve: Definícia účtovných odhadov* (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 16 Lízingy – Koncesie na nájomné po 30. júni 2021* (vydané 31. marca 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. apríla 2021 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IAS 12 Dane z príjmov: Odložená daň súvisiaca s majetkom a záväzkami vyplývajúcimi z jednej transakcie* (vydané 7. mája 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia štandardu IFRS 3 Podnikové kombinácie; IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia; IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva; a ročné vylepšenia 2018 - 2020 (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 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 končiacie sa 30. júna 2021:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Symbiosy	Peňažné prostriedky	Nepriradené	Spolu
Výnosy z nájomného plynúce z investičného nehnuteľného majetku	22										
- Kancelárske priestory		14,3	0,2	-	-	-	2,7	-	-	-	17,2
- Maloobchod		0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5
		14,8	0,2	-	-	-	2,7	-	-	-	17,7
Príjem zo servisných poplatkov plynúci z investičného majetku	22										
- Kancelárske priestory		3,7	-	-	3,0	-	0,1	-	-	-	6,8
- Maloobchod		0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1
		3,8	-	-	3,0	-	0,1	-	-	-	6,9
Príjem z poplatkov za riadenie plynúci z investičného majetku	22										
- Kancelárske priestory		2,1	0,1	-	0,2	-	0,1	-	-	-	2,5
- Maloobchod		-	-	-	0,4	-	-	-	-	-	0,4
		2,1	0,1	-	0,6	-	0,1	-	-	-	2,9
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	23										
- Kancelárske priestory		(5,4)	-	(0,9)	(1,8)	-	(2,0)	-	-	-	(10,1)
- Maloobchod		(0,3)	-	-	(0,2)	-	-	-	-	-	(0,5)
		(5,7)	-	(0,9)	(2,0)	-	(2,0)	-	-	-	(10,6)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		15,0	0,3	(0,9)	1,6	-	0,9	-	-	-	16,9
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10										
- Kancelárske priestory		(25,2)	128,4	88,1	-	-	(1,7)	-	-	-	189,6
- Maloobchod		-	0,2	-	-	1,6	-	-	-	-	1,8
- Priemysel		-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	0,3
Podiel na zisku/(strate) spoločných podnikov	11	(1,3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,3)
		(26,5)	128,6	88,1	-	1,9	(1,7)	-	-	-	190,4
Úrokové náklady - tretie strany		(4,7)	(14,6)	(0,4)	-	-	(0,8)	-	-	(2,9)	(23,4)
		(16,2)	114,3	86,8	1,6	1,9	(1,6)	-	-	(2,9)	183,9

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 30. júnu 2021:

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		910,7	1 089,6	731,5	-	-	40,7	0,3	-	-	2 772,8
- Maloobchod		0,8	305,7	-	-	0,8	-	-	-	-	307,3
- Priemysel		-	-	-	-	33,5	-	-	-	-	33,5
- Investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj	15	6,5	-	9,2	-	-	-	-	-	-	15,7
Investícia do spoločných podnikov	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odložené daňové pohľadávky		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	253,8	131,3	385,1
Celkové aktíva		918,0	1 395,3	740,7	-	34,3	40,7	-	253,8	131,3	3 514,4
Úvery a pôžičky											
- dlhodobé	20	(429,6)	(637,0)	(44,9)	-	-	-	-	-	(1,2)	(1 112,7)
- krátkodobé	20	(10,5)	(305,9)	-	-	-	-	-	-	(135,8)	(452,2)
- vrátane držaných na predaj	15	(5,4)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,4)
Lízingy											
- dlhodobé	9,20	(6,3)	(14,2)	-	-	-	(19,0)	-	-	-	(39,5)
- krátkodobé	9,20	(0,6)	(36,6)	-	-	-	(6,4)	-	-	-	(43,6)
Odložené daňové záväzky	28	-	-	-	-	-	-	-	-	(165,6)	(165,6)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	-	(147,0)	(147,0)
Záväzky spolu		(452,4)	(993,7)	(44,9)	-	-	(25,4)	-	-	(449,6)	(1 966,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		465,6	401,6	695,8	-	34,3	15,3	0,3	253,8	(318,3)	1 548,4

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

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

Geografické informácie. Výnosy, náklady a majetok analyzované podľa jednotlivých krajín za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2021:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Iné krajiny	Nepripravené	Spolu
Výnosy z prenájmu	22	6,0	0,6	5,7	4,1	1,3	-	-	-	17,7
Servisné poplatky	22	4,8	-	1,3	0,8	-	-	-	-	6,9
Poplatky za riadenie	22	0,9	0,4	1,6	-	-	-	-	-	2,9
Priame prevádzkové náklady	23	(5,2)	(0,4)	(1,4)	(1,3)	(2,3)	-	-	-	(10,6)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		6,5	0,6	7,2	3,6	(1,0)	-	-	-	16,9
Zisk/(strata) z precenenia	10	18,9	(2,6)	(1,5)	(14,8)	130,5	61,2	-	-	191,7
Výnosy zo stavebných zmlúv	24	8,2	-	0,4	0,9	-	-	-	-	9,5
Náklady na stavebné zákazky		(7,5)	(0,1)	-	(1,9)	-	-	-	-	(9,5)
Podiel na zisku alebo strate spoločného podniku	11	(1,3)	-	-	-	-	-	-	-	(1,3)
Úrokové náklady		(11,1)	(1,9)	(6,7)	(1,6)	(0,9)	(1,2)	-	-	(23,4)
Poplatok za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	1,2	-	1,2
Iné (výdavky)/príjmy		(9,0)	(0,2)	0,7	5,3	(2,3)	(4,1)	6,2	-	(3,4)
Zisk pred zdanením		4,7	(4,2)	0,1	(8,5)	126,3	55,9	7,4	-	181,7
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný	10	249,2	9,0	407,8	266,8	19,7	-	-	-	952,5
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	470,9	27,8	471,3	56,2	790,6	344,3	-	-	2 161,1
Investícia do spoločného podniku	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatný dlhodobý majetok		22,0	1,4	12,9	11,9	5,1	3,7	0,2	-	57,2
Dlhodobý majetok spolu		742,1	38,2	892,0	334,9	815,4	348,0	0,2	-	3 170,8
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	-	-	9,4	7,1	-	-	-	-	16,5
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		742,1	38,2	901,4	342,0	815,4	348,0	0,2	-	3 187,3
Viazané peňažné prostriedky	16	1,5	-	29,1	19,4	0,6	-	0,2	-	50,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17	25,4	1,1	40,6	16,5	11,9	57,7	49,8	-	203,0
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	73,3	73,3
Celkové aktíva		769,0	39,3	971,1	377,9	827,9	405,7	50,2	73,3	3 514,4

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:

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 plynúce z investičného nehnuteľného majetku	22									
- Kancelárske priestory		9,3	0,7	-	-	0,1	4,0	-	-	14,1
- Maloobchod		0,6	-	-	-	-	-	-	-	0,6
		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
		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
		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 alebo strate spoločného podniku	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 končiacie 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	Nepriradené	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 31. decembru 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		672,6	853,3	591,9	-	-	42,0	-	-	-	2 159,8
- Maloobchod		0,8	269,8	-	-	0,8	-	-	-	-	271,4
- Priemysel		-	-	-	-	33,4	-	-	-	-	33,4
- Investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj	15	-	264,0	35,2	-	-	-	-	-	-	299,2
Investície do spoločných podnikov	11	2,3	-	-	-	-	-	-	-	-	2,3
Odložené daňové pohľadávky		-	-	-	-	-	-	-	-	10,8	10,8
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	192,7	127,5	320,2
Celkové aktíva		657,7	1 387,1	627,1	-	34,2	42,0	-	192,7	138,3	3 097,1
Úvery a pôžičky											
- dlhodobé	20	(254,0)	(673,8)	-	-	-	-	-	-	(37,4)	(965,2)
- krátkodobé	20	(4,5)	(109,7)	-	-	-	-	-	-	(152,6)	(266,8)
- vrátane držaných na predaj	15	-	(114,0)	-	-	-	-	-	-	-	(114,0)
Lízingy											
- dlhodobé	9,20	(6,4)	(15,4)	(0,4)	-	-	(20,8)	-	-	-	(43,0)
- krátkodobé	9,20	(0,7)	(35,1)	-	-	-	(6,3)	-	-	-	(42,1)
Odložené daňové záväzky	28	-	-	-	-	-	-	-	-	(130,7)	(130,7)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	-	(149,2)	(149,2)
Záväzky spolu		(265,6)	(948,0)	(0,4)	-	-	(27,1)	-	-	(469,9)	(1 711,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		410,1	439,1	626,7	-	34,2	14,9	-	192,7	(331,6)	1 386,1

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 končiace sa 30. júna 2020 a majetok analyzovaný podľa jednotlivých krajín k 31. decembru 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 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	245,3	9,5	411,3	12,4	36,9	-	-	-	715,4
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	420,1	25,9	419,9	53,2	583,6	246,5	-	-	1 749,2
Investícia do spoločného podniku	11	2,3	-	-	-	-	-	-	-	2,3
Ostatný dlhodobý majetok		13,9	1,0	6,1	10,3	10,3	0,8	0,2	10,8	48,9
Dlhodobý majetok spolu		681,6	36,4	873,3	75,9	626,3	247,3	0,2	10,8	2 515,8
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	-	35,3	-	265,5	-	-	-	-	300,8
Dlhodobý majetok a majetok držaný na predaj spolu		681,6	71,7	873,3	341,4	626,3	247,3	0,2	10,8	2 816,6
Viazané peňažné prostriedky	16	1,0	-	24,1	22,5	0,4	-	0,2	-	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17	24,6	2,7	36,7	12,3	30,3	14,8	23,1	-	144,5
Iné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	87,8	87,8
Celkové aktíva		707,2	74,4	898,1	367,2	657,0	262,1	23,5	98,6	3 097,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

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

Geografické informácie (pokračovanie). Závazky analyzované podľa jednotlivých krajín k 31. decembru 2020 a kapitálové výdavky 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
Úvery a pôžičky	20									
- dlhodobé	20	(535,6)	-	(322,7)	(5,2)	-	(101,7)	-	-	(965,2)
- krátkodobé		(148,3)	(48,1)	(66,4)	(0,2)	-	(3,8)	-	-	(266,8)
Lízingy	9, 20									
- dlhodobé	9, 20	(8,0)	(5,0)	(15,3)	(0,6)	(13,7)	(0,4)	-	-	(43,0)
- krátkodobé		(2,4)	(1,5)	(2,4)	(0,5)	(35,1)	(0,2)	-	-	(42,1)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	15	-	(2,9)	-	(119,0)	-	-	-	-	(121,9)
Závazky z odloženej dane z príjmov	28	-	-	-	-	-	-	-	(130,7)	(130,7)
Iné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(141,3)	(141,3)
Závazky spolu		(694,3)	(57,5)	(406,8)	(125,5)	(48,8)	(106,1)	-	(272,0)	(1 711,0)
Hodnota čistého majetku		12,9	16,9	491,3	250,7	608,2	156,0	23,5	(173,4)	1 386,1
Nákup investičného nehnuteľného majetku (vrátane nepeňažného)	10	-	-	-	-	71,3	-	-	-	71,3
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	10	81,9	0,7	135,0	61,7	50,2	43,0	-	-	372,5
Stavebné náklady súvisiace so spoločným podnikom		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		8,3	0,3	6,6	6,7	-	-	-	-	21,9
Investície spolu		90,2	1,0	141,6	68,4	121,5	43,0	-	-	465,7
Predaj investičného nehnuteľného majetku	10,27	(84,7)	-	(81,8)	-	(139,4)	-	-	-	(305,9)
Predaj investičného nehnuteľného majetku spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Predaje spolu		(84,7)	-	(81,8)	-	(139,4)	-	-	-	(305,9)

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 z 20 vyšších riadiacich pracovníkov (31. december 2020: 16). 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 2021 sú podrobne popísané nižšie.

K 30. júnu 2021 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 14)	17,3	0,4	17,7
Opravná položka k ECL pre pohľadávky z obchodného styku vo vzťahu k spriaznenej osobe	(2,5)	-	(2,5)
Pôžičky voči spriazneným osobám (Poznámka 14)	1,0	-	1,0
Iný krátkodobý majetok (Poznámka 18)	1,5	-	1,5
Finančný majetok - pôžičky voči spriazneným osobám (Poznámka 12)	0,1	0,5	0,6
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Poznámka 21)	(4,7)	-	(4,7)
Dividendy splatné vlastníkom (Poznámka 19)	(0,4)	-	(0,4)
Ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(14,7)	-	(14,7)

Položky príjmov a výdavkov vo vzťahu k spriazneným osobám za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2021:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	1,2	-	1,2
Výnosy zo stavebných zmlúv	7,6	-	7,6
Výnosy z prenájmu	2,9	-	2,9
Náklady na prenájom	(1,0)	-	(1,0)
Ostatné prevádzkové výnosy	0,4	-	0,4
Iné služby	(1,9)	-	(1,9)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)	-	(1,5)	(1,5)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,3)	(0,3)

Nesplatené zostatky vo vzťahu k spriazneným osobám k 31. decembru 2020:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 14)	11,0	0,2	11,2
Opravná položka k ECL pre pohľadávky z obchodného styku vo vzťahu k spriaznenej osobe	(2,3)	-	(2,3)
Iný krátkodobý majetok (Poznámka 18)	1,8	-	1,8
Finančný majetok (Poznámka 12)	0,1	0,5	0,6
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Poznámka 21)	(4,8)	-	(4,8)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky dlhodobé (Poznámka 21)	(15,1)	-	(15,1)

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 2020:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	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 prenájmom	(0,8)	-	(0,8)
Iné služby	(1,7)	(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	-	-	-

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 2020 a/alebo 2021 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti predstavovala 0,9 milióna EUR počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021 (počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2020: 0,5 milióna EUR).

Skupina neevidovala vo vzťahu k členom predstavenstva Skupiny žiadne splatné pôžičky k 30. júnu 2021 (31. december 2020: nula).

Dividendy, ktoré Skupina vyplatila vlastníkom v rokoch 2021 a 2020, sú uvedené v danom poradí v Poznámke 18.

8 Dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia)

Zmeny účtovnej hodnote 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
Čistá účtovná hodnota k 1. januáru 2020	0,5	0,1	0,3	3,9	4,8
Prírastky	-	0,1	-	2,0	2,1
Presuny	0,1	2,1	0,6	(2,8)	-
Predaje	(0,1)	-	(0,2)	-	(0,3)
Suma odpisov	-	(1,7)	(0,3)	-	(2,0)
Konečná čistá účtovná hodnota k 31. decembru 2020	0,5	0,6	0,4	3,1	4,6
Prírastky	-	-	-	0,1	0,2
Prevod z aktív držaných na predaj	2,7	-	1,8	-	4,5
Presuny	-	0,3	1,2	(1,5)	-
Predaje	-	(0,1)	-	-	(0,1)
Suma odpisov	-	(0,2)	(0,1)	-	(0,9)
Čistá účtovná hodnota k 30. júnu 2021	3,2	0,6	2,7	1,7	8,2

K 30. júnu 2021 bolo na nehnuteľnosti, stroje a zariadenia vo výške 2,7 milióna EUR (k 31. decembru 2020: 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 2020 po prijatí štandardu IFRS 16	12,6	-	1,5	-	14,1
Prírastky	2,1	-	-	-	2,1
Úbytky	-	-	-	-	-
Suma odpisov	(2,7)	-	(0,6)	-	(3,3)
Účtovná hodnota k 31. decembru 2020	12,0	-	0,9	-	12,9
6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2021					
Prírastky	0,1	-	-	-	0,1
Úbytky	-	-	-	-	-
Suma odpisov	(1,5)	-	(0,2)	-	(1,7)
Účtovná hodnota k 30. júnu 2021	10,6	-	0,7	-	11,3

Skupina vykázala lízingové záväzky takto:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2021	31. decembra 2020
Lízingové záväzky:		
Krátkodobé	43,6	42,1
Dlhodobé	39,5	43,0
Lízingové záväzky spolu**	83,1	85,1

K 30. júnu 2020 Skupina zahrmla do investičného nehnuteľného majetku 47,9 milióna EUR v podobe majetku s právom na užívanie (k 31. decembru 2020: 50,4 milióna EUR) – pozri Poznámku 10.

K 31. júnu 2021 boli krátkodobé lízingové záväzky vo výške 0,2 milióna EUR súvisiace s komplexom budov Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o a klasifikované ako dlhodobý majetok držaný na predaj.

**Lízingové záväzky zahŕňajú:

- záväzok vo výške 32,6 milióna EUR (v prepočte na britské libry: 28,0 milióna GBP), ktorý sa Skupina zaviazala zaplatiť výmenou za to, že sa stane majiteľom areálu vo Farringdon West, Londýn, Spojené kráľovstvo. Tento záväzok je splatný okamihom dokončenia projektu v Q3 2021 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

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

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

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Odpis majetku s právom na užívanie		
Pozemky a budovy	1,5	1,3
Vozidlá a iný majetok	0,2	0,3
Odpis majetku s právom na užívanie spolu	1,7	1,6
Ostatné (výnosy)/náklady spojené s lízingami		
(Zisk)/strata z precenenia investičného nehnuteľného majetku	1,9	2,7
Úrokové náklady	1,6	0,9

Výdavky spojené s krátkodobým prenájom a prenájom majetku s nízkou hodnotou, ktoré nie sú vykázané ako krátkodobé lízingy, boli nulové k 30. júnu 2021 (k 30. júnu 2020: nula).

Celkový odliv peňažných prostriedkov z prenájmu počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021 bol vo výške 5,7 milióna EUR (6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2020: 3,2 milióna EUR).

Možnosť predĺženia a ukončenia prenájmu sú súčasťou mnohých prenájmov nehnuteľností a zariadení v rámci celej Skupiny. K 30. júnu 2021 neboli potenciálne budúce odlivy peňažných prostriedkov vo výške 18,2 milióna EUR (k 31. decembru 2020: 18,0 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 2021 nulový (k 31. decembru 2020: zníženie vykázaných lízingových záväzkov a majetku s právom na užívanie bolo nulové).

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 2021. Skupina prehodnotí výšku lízingového záväzku keď dôjde k zmene lízingových splátok.

10 Investičný nehnuteľný majetok

V miliónoch EUR	6 mesiacov k 30. júnu 2021					12 mesiacov k 31. decembru 2020				
	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	1 733,1	16,1	681,1	34,3	2 464,6	1 857,8	22,5	505,4	17,2	2 402,9
Majetok s právom na užívanie vykázaný k 1. januáru 2019 na základe prijatia štandardu IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Majetok s právom na užívanie nadobudnutý počas roka	-	-	-	-	-	-	-	-	15,5	15,5
Zmeny hodnoty majetku s právom na užívanie v dôsledku indexových alebo nájomných úľav	-	(0,1)	-	(0,3)	(0,4)	-	-	-	-	-
Nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku	-	-	-	-	-	71,3	-	-	-	71,3
Následné výdavky spojené s investičným nehnuteľným majetkom	147,5	-	13,9	-	161,4	369,4	-	3,1	-	372,5
Presuny z používania do fázy vo výstavbe	17,6	-	(17,6)	-	-	337,3	-	(337,3)	-	-
Presuny z vo výstavbe do fázy v používaní	(264,0)	-	264,0	-	-	(502,0)	(6,2)	502,0	6,2	-
Presuny zo skupiny majetku určeného na predaj	264,0	-	-	-	264,0	-	-	-	-	-
Prevody do skupín na vyradenie klasifikovaných ako určené na predaj (Poznámka 15)	(8,9)	(0,2)	(6,5)	-	(15,6)	(299,2)	-	-	-	(299,2)
Prevod do skupiny nehnuteľností, stroje a zariadenia	(1,8)	-	(2,7)	-	(4,5)	-	-	-	-	-
Predaje	1,7	-	-	-	1,7	(1,0)	-	(1,5)	-	(2,5)
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu - nehnuteľnosti dokončené v priebehu roka	-	-	-	-	-	(8,1)	-	-	-	(8,1)
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu	218,7	-	(25,1)	(1,9)	191,7	16,3	(0,2)	25,3	(4,6)	36,8
Účinok prepočtu na menu vykazovania	37,4	-	13,3	-	50,7	(108,7)	-	(15,9)	-	(124,6)
Reálna hodnota k 30. júnu	2 145,3	15,8	920,4	32,1	3 113,6	1 733,1	16,1	681,1	34,3	2 464,6

K 30. júnu 2021 portfólio investičného majetku Skupiny s reálnou hodnotou 2 049,2 milióna EUR alebo 65,8% celkového investičného majetku Skupiny k dátumu (k 30. decembru 2020 v sume 1 552,7 alebo 63,0% celkového investičného majetku Skupiny) – pozri Poznámku 6 Segmentálna analýza – Geografické informácie, bolo umiestnené v Spojenom kráľovstve, Poľsku, Maďarsku a Českej republike. Funkčná mena dcérskych spoločností Skupiny, ktoré vlastní tieto investície do nehnuteľností, je GBP, PLN, HUF a CZK. Zvýšenie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností, vyjadrené v lokálnych funkčných menách, je vykázané ako zisk z precenenia na reálnu hodnotu. S výnimkou Spojeného kráľovstva, možno uvedené zhodnotenie čiastočne pripísať skutočnosti, že sa väčšina nájomných zmlúv uzatvára v EUR a na základe skúseností z iných rozvíjajúcich sa trhov by si len výraznejšie znehodnotenie miestnej meny vyžiadalo, aby prenajímateľ poskytol úľavy na nájomnom s cieľom zohľadniť znehodnotené výmenné kurzy miestnej meny. Vplyv zhodnotenia miestnych funkčných mien v 2021 v porovnaní s EUR je uvedený vyššie ako vplyv prepočtu z funkčnej meny na menu vykazovania.

Skupina klasifikovala niektoré líziny ako investičný nehnuteľný majetok. Účtovná hodnota takéhoto investičného nehnuteľného majetku je k 30. júnu 2021 vo výške 47,9 milióna EUR (31. december 2020: 50,4 milióna EUR).

K 30. júnu 2021 bolo na investičný nehnuteľný majetok vo výške 2 232,4 milióna EUR (31. december 2020: 1 835,6 milióna EUR, 30. júna 2019: 2 027,4 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 pre 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.

10 Investičný nehnuteľný majetok (pokračovanie)

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

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
Získané ocenenia		3 118,7	2 729,9
Pridané: majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný nehnuteľný majetok		38,9	41,3
Zníženie o: majetok klasifikovaný ako dlhodobý hmotný majetok (nehnutelnosti, stroje a zariadenia) (vlastné používanie)	8	(2,7)	-
Zníženie o: pohľadávky z lízingových stimulov	12(a)	(25,7)	(5,9)
Zníženie o: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(15,6)	(300,7)
Zníženie o: Presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj v predchádzajúcom roku	15	-	-
Reálna hodnota ku koncu obdobia		3 113,6	2 464,6

11 Investície do spoločných podnikov

Skupina predala akcie v spoločných podnikoch so stratou z predaja v sume 0,1 milióna počas šesťmesačného obdobia, ktoré sa skončilo 30. júna 2021. Skupina vykázala podiel na strate spoločného podniku vo výške 1,3 milióna EUR počas šesťmesačného obdobia končiaceho 30. júna 2021.

12 Pohľadávky a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
Pohľadávky z lízingových stimulov	(a)	25,7	6,0
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám – dlhodobé (Poznámka 7)	b)	0,6	0,6
Pôžičky poskytnuté tretím stranám		0,7	0,2
Pohľadávky a pôžičky spolu		27,0	6,8

Popis a analýza podľa kreditnej kvality pohľadávok a pôžičiek:

- (a) Pohľadávky z lízingových stimulov vo výške 25,7 milióna EUR (31. december 2020: 6,0 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 sú splatné od rôznych nájomníkov a Skupina môže neplatiacich nájomníkov vystaňovať.
- (b) Skupina poskytla pôžičky svojim spriazneným osobám vo výške 0,6 milióna EUR k 31. júnu 2021 (k 31. decembru 2020: 0,6 milióna EUR).

13 Ostatný dlhodobý majetok

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	7,8	11,4
Ostatný dlhodobý majetok spolu		7,8	11,4

- (a) K 30. júnu 2021 sa 3,9 milióna EUR týkalo projektov v Maďarsku. Zvyšný zostatok pozostáva z mnohých nevýznamných položiek, väčšinu z nich sa tvoria dlhodobé zálohové platby.

14 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
Pohľadávky z obchodného styku		2,4	12,3
Deriváty a iný finančný majetok		3,2	2,3
Príjmy budúcich období		1,6	0,6
Nefakturované pohľadávky zo servisných poplatkov		-	2,1
Iné finančné pohľadávky		8,7	5,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky splatné spriaznenými osobami	7	17,7	11,2
Mínus opravná položka k očakávaným úverovým stratám z pohľadávok z obchodného styku		(5,3)	(4,9)
Pôžičky poskytnuté spriaznenými osobami	(a)	1,0	-
Finančný majetok/pohľadávky spolu		29,3	29,5
Pohľadávka DPH		15,8	16,3
Preddavky		8,8	5,6
Vrátenie dane z príjmov ako splatnej pohľadávky		1,9	1,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		55,7	53,3

(a) Pôžičky sú poskytované za nasledujúcich podmienok – úroková sadzba 2,50 % v 2021.

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 2021				31. decembra 2020			
	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	0,25%	10,8	-	10,8	0,25%	13,2	-	13,2
- po lehote splatnosti menej než 30 dní	2,5%	1,5	-	1,5	2,5%	5,0	(0,1)	4,9
- po lehote splatnosti od 30 do 90 dní	5,0%	2,2	(0,1)	2,1	5,0%	3,8	(0,2)	3,6
- po lehote splatnosti od 91 do 180 dní	10,0%	2,3	(0,2)	2,1	10,0%	1,6	(0,2)	1,4
- po lehote splatnosti od 181 do 360 dní	15,0%	8,2	(1,2)	7,0	15,0%	3,0	(0,5)	2,5
- po lehote splatnosti viac než 360 dní	70,0%	5,4	(3,8)	1,6	70,0%	5,5	(3,9)	1,6
Spolu		30,4	(5,3)	25,1		32,1	(4,9)	27,2
Pôžičky poskytnuté spriazneným osobám		1,0	-	1,0		-	-	-
Deriváty/iné nástroje v reálnej hodnote				3,2				2,3
Finančný majetok spolu				29,3				29,5

Hlavným faktorom, ktorý Skupina zvažuje pri určovaní toho, či je hodnota pohľadávky znížená, 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 priblížila 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>	2021	2020
Opravná položka k očakávaným úverovým stratám k 1. januáru	4,9	6,9
Očakávané úverové straty vykázané vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) za dané obdobie	0,4	1,2
Odpisy	-	-
Opravná položka k očakávaným úverovým stratám k 30. júnu	5,3	8,1

Skupina založila pohľadávky vo výške 2,5 milióna EUR ako zábezpeku na pôžičky k 30. júnu 2021 (2020: 4,1 milióna EUR).

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku, ktorý je klasifikovaný ako držaný na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2021	31. decembra 2020
Investičný nehnuteľný majetok	15,7	299,2
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0,1	1,6
Viazané peňažné prostriedky	0,6	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,1	-
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	16,5	300,8

K 30. júnu 2021 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dvoch (2) dcérskych spoločnostiach (KM Ingatlanbérbeadási Kft and Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.) ako majetok držaný na predaj.

K 31. decembru 2020 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dvoch (2) dcérskych spoločnostiach (Phibell s.r.o., HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND) ako majetok držaný na predaj.

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

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

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2021	31. decembra 2020
Záväzky z odloženej dane z príjmov	-	7,9
Dlhodobé úvery a pôžičky	5,2	112,5
Krátkodobé úvery a pôžičky	0,2	1,5
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	0,4	-
Dlhodobé lízingové záväzky	0,2	-
Celkové záväzky, ktoré priamo súvisia s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	6,0	121,9

K 30. júnu 2021 bolo na investičný nehnuteľný majetok držaný na predaj v hodnote 15,7 miliónov EUR (k 31. decembru 2020: 299,2 milióna EUR) a na pohľadávky v hodnote 0,1 miliónov EUR (k 31. decembru 2020: 1,6 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za úvery a pôžičky.

Jedna (Phibell s.r.o.) z dvoch dcérskych spoločností klasifikovaných ako držané na predaj k 31. decembru 2020 boli predané v priebehu roka 2021 (Poznámka 26).

16 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím

Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím sú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty držané zo špecifických dôvodov, nie z dôvodu okamžitého a bežného použitia Skupinou. K 30. júnu 2021 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky viazaných peňažných prostriedkov :

<i>V miliónoch EUR</i>	30 June 2021	31 December 2020
Účty na účelové použitie	25,5	30,5
Rezervné účty na dlhovú službu	9,2	4,8
Účty rezerv pre zábezpeky nájomcov	9,7	7,7
Iné	6,4	5,2
Viazané peňažné prostriedky spolu	50,8	48,2

Rezervné účty na dlhovú službu. Hotovostný vklad, ktorý je držaný na blokovanych účtoch v súvislosti s developerskými a investičnými nástrojmi Skupiny ako rezerva na pokrytie budúcich platieb dlhovej služby.

Účty rezerv pre zábezpeky nájomcov. Peňažné prostriedky na depozitných účtoch týkajúce sa nájomných záloh vyplývajúcich z lízingových zmlúv, ktoré môže Skupina použiť na uspokojenie záväzkov nájomcu po lehote splatnosti.

Účty na účelové použitie. Peňažné prostriedky súvisiace s predtým čerpaným developerským dlhovým nástrojom. Zostatok sa uvoľní súbežne s pokrokom vo výstavbe.

Iné. Hotovostné vklady súvisiace s daňovými priznaniami/záväzkami, príjmy z poistenia, v každom prípade so zmluvne obmedzenými právami na použitie bez súhlasu tretej strany.

17 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2021	31. decembra 2020
Peňažné prostriedky v banke a v pokladni	203,0	144,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	203,0	144,5

K 30. júnu 2021 a k 31. decembru 2020 boli peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k dispozícii Skupine na použitie.

V nasledujúcej tabuľke je uvedená úverová kvalita zostatkov peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, podľa stupňa úverového rizika k 30. júnu 2021 a 31. decembru 2020. Pozri Poznámku 31, v ktorej je uvedený systém hodnotenia úverového rizika Skupiny.

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2021	31. decembra 2020
- Vynikajúce	132,3	103,9
- Dobré	70,7	40,5
- Uspokojivé	-	0,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	203,0	144,5

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 2021 a 31. decembru 2020 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.

18 Ostatný krátkodobý majetok

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
Zálohy zaplatené správcovi		-	7,9
Záloha na investičnú nehnuteľnosť		7,0	7,0
Zádržné		3,3	4,6
Ostatný krátkodobý majetok		5,5	12,9
Ostatný krátkodobý majetok od spriaznených osôb		1,5	1,8
Ostatný krátkodobý majetok spolu		17,3	34,2

19 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 1. januáru 2020	30,000	30,000	402 465 609	402 495 609
K 31. decembri 2020	30,000	30,000	820 472 758	820 502 758
K 30. júnu 2021	30,000	30,000	815 474 489	815 504 489

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 vlastníkovi počas tohto obdobia:

<i>V miliónoch EUR, s výnimkou sumy dividend na jednu akciu</i>	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
Dividendy splatné vlastníkovi k 1. januáru	21	-	-
Dividendy deklarované počas roka (z emisného ážia)		5,0	23,5
Dividendy vyplatené počas roka		(4,6)	(23,5)
Dividendy splatné vlastníkovi k 30. júnu/31. decembru	21	0,4	-
Suma na akciu deklarovaná počas roka v EUR		166,7	782,3

20 Úvery a pôžičky

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
Dlhodobé			
Bankové pôžičky		822,9	686,1
Vydané dlhopisy	(a)	289,8	279,1
Dlhodobé pôžičky spolu		1 112,7	965,2
Krátkodobé			
Bankové pôžičky		343,9	172,6
Vydané dlhopisy	(a)	108,3	94,2
Krátkodobé pôžičky spolu		452,2	266,8
Úvery a pôžičky spolu		1 564,9	1 232,0

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

(a) Tieto dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje:

- (i) 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.;
- (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 12 miliónov EUR, ktoré boli vydané vo Bratislave v marci 2017 so splatnosťou v marci 2022, s úrokom 3,50 % p.a.;
- (iii) 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.;
- (iv) dlhopisy denominované v PLN vo výške 220 miliónov PLN (48,7 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v júli 2017 so splatnosťou v januári 2022, s úrokom 6M WIBOR + 4.20 % p.a.;
- (v) 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.;
- (vi) 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.;
- (vii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 15 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave vo februári 2019 so splatnosťou vo februári 2025, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (viii) 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.;
- (ix) dlhopisy denominované v EUR vo výške 20 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave vo septembri 2019 so splatnosťou vo septembri 2025, s úrokom 3,25 % p.a.;
- (x) 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.;
- (xi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 15 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v septembri 2020 so splatnosťou v septembri 2024, s úrokom 3,35 % p.a.;
- (xii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 5 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v decembri 2020 so splatnosťou v decembri 2024, s úrokom 3,35 % p.a.;
- (xiii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 85 miliónov PLN (18,8 milióna EUR), ktoré boli vydané vo Varšave v decembri 2020 so splatnosťou v decembri 2023, s úrokom 5,0 % p.a.;
- (xiv) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1 492 miliónov CZK (58,5 milióna EUR), ktoré boli vydané v Prahe v januári a februári 2021 so splatnosťou v januári 2025, s úrokom 4,85% p.a.;
- (xv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 19,1 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v marci 2021 so splatnosťou v marci 2025, s úrokom 3,35 % p.a.;
- (xvi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 10 miliónov EUR, ktoré boli vydané v Bratislave v júni 2021 so splatnosťou v januári 2026, s úrokom 3,40 % p.a.

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

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Odsúhlasenie čistého dlhu

V nasledujúcej tabuľke je uvedená analýza nášho dlhu a jeho pohybu za 6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2021. 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 2020	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 1. januáru 2020 (Poznámka 15)	152,3	-	5,0	157,3
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky spolu k 1. januáru 2020	682,5	391,1	81,3	1 154,9
Peňažné toky (cash flow)	500,8	38,2	-	539,0
Príjmy z nového čerpania	(61,1)	(48,0)	(8,4)	(117,5)
Splátky				
Nepeňažné zmeny				
Nové leasingy	-	-	17,6	17,6
Úpravy výmenného kurzu	21,2	-	(0,9)	20,3
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti (Poznámka 27)	(158,7)	-	(5,0)	(163,7)
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	7,7	(1,0)	2,1	8,8
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	0,9	-	-	0,9
Účinok prepočtu na menu vykazovania	(20,6)	(7,0)	(1,6)	(29,2)
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2020	858,7	373,3	85,1	1 317,1
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v rámci pasív, ktoré priamo súvisia s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 31. decembru 2020 (Poznámka 15)	114,0	-	-	114,0
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky spolu k 31. decembru 2020	972,7	373,3	85,1	1 431,1
Nové líziny	-	-	-	-
Príjmy z nového čerpania	251,6	68,0	-	319,6
Splátky	(51,4)	(47,4)	(5,7)	(104,5)
Úpravy výmenného kurzu	(9,3)	-	0,8	(7,8)
Nepeňažné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	-	-	-	-
Zmena v časovo rozlíšenom úroku	5,5	2,1	1,6	9,2
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	(2,0)	-	-	(3,1)
Účinok prepočtu na menu vykazovania	5,1	2,1	1,5	9,1
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky v takej výške, ako sú uvedené vo výkaze o finančnej situácii k 30. júnu 2021	1 166,8	398,1	83,1	1 648,0
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)	5,4	-	0,2	5,6
Úvery, pôžičky a lízingové záväzky spolu k 30. júnu 2021	1 172,2	398,1	83,3	1 653,6

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých pôžičiek sú uvedené nižšie:

<i>V miliónoch EUR</i>	Účtovná hodnota		Reálna hodnota	
	30. júna 2021	31. decembra 2020	30. júna 2021	31. decembra 2020
Bankové pôžičky	822,9	686,1	840,7	676,1
Vydané dlhopisy	289,8	279,1	297,6	283,2
Dlhodobé úvery a pôžičky	1 112,7	965,2	1 138,3	959,3

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty pôžičiek sú uvedené v Poznámke 33. Účtovné hodnoty krátkodobých pôžičiek sa približujú k ich reálnym hodnotám. Reálna hodnota lízingsových 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 2021	31. decembra 2020
Dostupnosť:		
- Platnosť uplynie do jedného roka	238,6	29,3
- Platnosť uplynie po jednom roku	162,3	408,9
Nevyčerpané úverové rámce spolu	400,9	438,2

Na investičný nehnuteľný majetok (Poznámka 10), dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia) (Poznámka 8) a pohľadávky (Poznámka 14) je zriadené záložné právo ako záruka za úvery a pôžičky vo výške 1 076,4 miliónov EUR (31. december 2020: 838,9 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 60 % do 75 % (2020: 50 % až 70 %) a ukazovateľ minimálneho krytia dlhovej služby v rozsahu od 1,20 do 1,25 (2020: 1,00 to 1,20). Od polovice roku 2021 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 2021 až do dňa schválenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky Skupina čerpala 4,9 milióna EUR z úverových nástrojov nečerpaných k 30. júnu 2021 a ďalších 142,3 miliónov EUR z nových úverových nástrojov.

21 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2021	31. decembra 2020
Dlhodobé			
Dlhodobé záväzky		32,0	31,9
Dlhodobé splatné záväzky spolu		32,0	31,9
Krátkodobé			
Závazky z obchodného styku (Poznámka 7)		6,3	15,6
Závazky z výstavby investičných nehnuteľností		51,5	45,6
Časovo rozlíšené záväzky		24,5	12,3
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom		0,4	-
Derivátové finančné nástroje		3,8	6,3
Ostatné záväzky		0,2	7,7
Refundačný záväzok		14,6	8,6
Krátkodobé finančné záväzky spolu		101,3	96,1
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Výnosy budúcich období z prenájmu		6,2	7,8
Zmluvné záväzky		3,2	2,0
Časovo rozlíšené náklady na zamestnanecké výhody		1,2	2,5
Iné splatné dane		-	0,6
Splatná DPH		1,4	0,1
Preddavky		1,1	0,3
Závazky z obchodného styku a iné splatné záväzky spolu		114,4	109,4

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 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Výnosy z prenájmu		
Kancelárske priestory	14,5	10,1
Maloobchodné priestory	0,5	0,6
HubHub	2,7	4,0
Servisné poplatky		
Kancelárske priestory	6,7	6,7
Maloobchodné priestory	0,1	0,4
HubHub	0,1	-
Poplatky za riadenie		
Kancelárske priestory	2,8	1,1
Maloobchodné priestory	-	0,1
Priemysel	-	-
HubHub	0,1	0,2
Výnosy spolu	27,5	23,2

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 2021 nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Do 1 roka	40,7	26,6
Od 1 do 2 rokov	59,2	46,3
Od 2 do 3 rokov	66,4	48,9
Od 3 do 4 rokov	68,0	48,7
Od 4 do 5 rokov	65,9	44,7
Viac než 5 rokov	272,2	237,3
Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu	572,4	452,5

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 končiacie sa 30. júna 2021 v rámci operatívneho lízingu Skupiny predstavovali nula EUR (6-mesačné obdobie končiacie sa 30. júna 2020: nula).

23 Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
<i>Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku, ktoré generujú príjem z prenájmu:</i>		
Spotrebovaný materiál	0,4	0,7
Služby spojené s opravami a údržbou	0,6	0,7
Náklady na verejné služby	2,8	4,0
Služby týkajúce sa investičného nehnuteľného majetku	6,2	6,7
Daň z nehnuteľností	0,2	0,2
Iné náklady	0,4	0,9
Spolu	10,6	13,2

24 Analýza výnosov podľa kategórie

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	6 mesiacov k 30. júnu 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Výnosy z prenájmu	21	17,7	14,7
Servisné poplatky	21	6,9	7,1
Poplatky za riadenie	21	2,9	1,4
Celkové príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku		27,5	23,2
Poskytnuté služby	25	1,8	2,7
Iné	25	1,5	0,7
Iné prevádzkové príjmy spolu		3,3	3,4
Stavebné výnosy		9,5	12,0
Výnosy a iné príjmy spolu		40,3	38,6

25 Zamestnanecké požitky

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Mzdy a platy (vrátane sociálneho a zdravotného poistenia)	11,7	11,7
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,6	0,6
Zamestnanecké požitky spolu	12,3	12,3

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

	30. júna 2021	30. júna 2020
Nehnutelnosti	714	710
Počet zamestnancov spolu	714	710

26 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Služby	7,1	9,7
Náklady na prenájmom	1,1	1,0
Náklady na predané zásoby	0,1	0,3
Iné dane	0,3	0,7
Spotreba materiálu	0,3	0,2
Poplatky za audit	0,7	0,4
Náklady na energie	0,4	0,2
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných a zmluvných aktív	0,4	1,2
Iné	2,0	3,4
Prevádzkové náklady spolu	12,4	17,1

Ostatné prevádzkové výnosy pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Predaj služieb	1,8	2,7
Predaj zásob	0,2	0,1
Ostatné prevádzkové výnosy	1,3	0,6
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	3,3	3,4

27 Predaj dcérskych spoločností

Skupina predala podiely v jednej (1) dcérskej spoločnosti počas šesťmesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021: Phibell s.r.o., ktorá bola k 31. decembru 2020 klasifikovaná ako dlhodobý majetok určený na predaj.

Skupina predala podiely v štyroch (4) dcérskych spoločnostiach počas šesťmesačného obdobia, ktoré sa skončilo 30. júna 2020: Twin City III s.r.o., SPV Vištuk s. r. o, TWENTY House S.à r.l., ktoré boli klasifikované k 31. decembru 2019 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 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Investičný nehnuteľný majetok v užívaní	33,5	222,1
Dlhodobý majetok	-	3,9
Odložené daňové záväzky	(2,2)	(11,5)
Úvery a pôžičky	-	(99,4)
Dlhodobé záväzky	-	(0,1)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-	(12,2)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,1	1,8
Iný prevádzkový kapitál	-	6,9
Čistá hodnota aktív	31,4	111,5
(Strata)/zisk z predaja dcérskych spoločností	3,7	(7,8)
Kurzové rozdiely prevedené z komplexného výsledku pri strate kontroly	(1,0)	4,3
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	34,1	108,0
Znížené o peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu transakcie	(0,1)	(1,8)
Peňažný výnos z predaja	34,0	106,2

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 zavierke sa môže líšiť od odhadu manažmentu, ktorý sa týka efektívnej sadzby dane v rámci ročnej účtovnej zvierky.

Konsolidovaná efektívna sadzba dane Skupiny za 6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2021 bola 22,8 % (6-mesačné obdobie končiace sa 30. júna 2020: 22,6 %).

29 Kurzové zisky/(straty)

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov k 30. júnu 2021	6 mesiacov k 30. júnu 2020
Bankové pôžičky - nerealizované k 30. júnu	9,3	(6,5)
Lízingové záväzky – nerealizované k 30. júnu	(0,8)	0,9
Medzipodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvorí súčasť čistej investície - nerealizované k 30. júnu	8,3	(17,1)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas obdobia	(0,3)	-
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky a splatné záväzky - nerealizované k 30. júnu	2,6	0,2
Kurzové zisky/(straty)	19,1	(22,5)

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 216,8 milióna EUR k 30. júnu 2021 (k 31. decembru 2020: 271,5 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými pôžičkami (úverové linky: 400,9 milióna EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im 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 náležitú 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 prisľuby iným stranám. Skupina vytvára štruktúru úrovní 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)

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 zábezpeku 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.

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 31 bankách (2020: v 30 bankách), ale 92,9 % (2020: 93,8 %) hotovostných zostatkov k 30. júnu 2021 je uložených v 10 (2020: 10) veľkých bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika vzhľadom na hotovostné zostatky v bankách za prijateľné. Analýza podľa úverovej kvality (bankový rating) je uvedená v Poznámke 17.

Oceňovanie očakávaných úverových strát (ECL).

Skupina používa oceňovanie 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.

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 vykazania, 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 vykazania 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 vykazania, má zaúčtovanú opravnú položku k úverovým stratám na základe dvanásťmesačných očakávaných úverových strát (1. stupeň). Ak dôjde k významnému zvýšeniu úverového rizika od prvotného vykazania, 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.

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

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.

(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 vykazaného 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 vykazaného majetku a záväzkov, forwardové zmluvy uzatvorené s pomocou skupinového oddelenia Treasury. V dôsledku toho Skupina investovala do zabezpečovacích nástrojov, ktoré sú nastavené tak, aby minimalizovali kurzové straty.

Ak by boli bývali devízové kurzy o jednu desatinu nižšie, ako boli počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk za toto obdobie by bol približne o 38,3 milióna EUR nižší (30. júna 2020: o 48,6 milióna EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo o 30,3 milióna EUR nižšie (30. júna 2020: o 38,4 milióna EUR nižšie).

Ak by boli bývali devízové kurzy o jednu desatinu vyššie, ako boli počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk za toto obdobie by bol približne o 38,3 milióna EUR vyšší (30. júna 2020: o 48,6 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo o 30,3 milióna EUR vyššie (30. júna 2020 o 38,4 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.

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

<i>V miliónoch EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
30. júna 2021			
Peňažný finančný majetok spolu	300,4	3,9	304,3
Peňažné finančné záväzky spolu	(597,1)	(1 184,2)	(1 781,3)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 30. júnu 2021	(296,7)	(1 180,3)	(1 477,0)
31. decembra 2020			
Peňažný finančný majetok spolu	256,4	0,8	257,2
Peňažné finančné záväzky spolu	(405,0)	(1 040,1)	(1 445,1)
Rozdiel v citlivosti čistého úroku k 31. decembra 2020	(148,6)	(1 039,3)	(1 187,9)

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 2021, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol približne o 0,6 milióna EUR vyšší (31. decembra 2020: o 0,6 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo približne o 0,5 milióna EUR vyššie (31. decembra 2020: vyššie o 0,5 milióna EUR).

Ak by boli bývali úrokové sadzby pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky tretích strán) o jednu desatinu vyššie, ako boli počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2021, pričom všetky ostatné premenné by zostali konštantné, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol približne o 0,6 milióna EUR nižší (31. decembra 2020: o 1,1 milióna EUR nižší). Vlastné imanie by bolo po zohľadnení daňových vplyvov približne o 0,5 milióna EUR nižšie (31. decembra 2020: nižšie o 0,8 milióna EUR).

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 štvrtročne 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 úrokovvej 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 2021 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. Platby v cudzej mene sa prepočítavajú spotovým výmenným kurzom k súvahovému dňu.

31 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 30. júnu 2021:

V miliónoch EUR	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac než 5 rokov	Spolu
Závazky					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	451,1	93,7	666,6	364,4	1 575,8
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	42,5	31,1	62,3	21,6	157,5
Finančné záväzky – krátkodobé (Poznámka 21)	97,5	-	-	-	97,5
Závazky z finančného lízingu (Poznámka 9)	43,6	10,6	17,8	53,7	125,7
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Poznámka 21)	3,8	-	-	-	3,8
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	638,5	135,4	746,7	439,7	1 960,3

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 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
Závazky					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	260,0	271,7	386,4	314,7	1 232,8
Úvery a pôžičky (budúce splátky úroku)	34,5	25,5	48,0	23,5	131,5
Finančné záväzky – krátkodobé (Poznámka 21)	89,8	-	-	-	89,8
Závazky z finančného lízingu (Poznámka 9)	42,0	10,7	20,3	56,3	129,3
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Poznámka 21)	6,3	-	-	-	6,3
Celkové budúce platby, vrátane budúcich splátok istiny a úroku	432,6	307,9	454,7	394,5	1 589,7

Predstavenstvo priebežne posudzuje pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky a na základe našej kapacity financovania predstavenstvo zvažilo scenáre peňažných tokov vrátane stresového prípadu a dospelo k záveru, že pri zostavovaní účtovnej závierky je vhodné použiť predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti (pozri tiež Poznámku 2).

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 predať 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 2021	31. decembra 2020
Vlastné imanie pripadajúce majiteľom spoločnosti HB Reavis Holding S.A.		1 548,3	1 386,0
Upravené o Pridané: Záväzky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15, 28	165,6	127,8
Čistá hodnota aktív (upravená) podľa sledovania vedenia		1 713,9	1 513,8

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 2021 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadlženia pod hranicou 40 % (2020: do 40 %). Ako je uvedené v nasledujúcej tabuľke, pomer Skupiny bol k 30. júnu 2021 a ku koncu roka 2020 pod cieľovou úrovňou. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerkých príležitostí.

32 Riadenie kapitálu (pokračovanie)

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2021	31. decembra 2020
Bankové úvery a pôžičky a finančné líziny* mínus hotovosť, vrátane úverov a pôžičiek držané na predaj	1 348,8	1 184,1
Celkové aktíva	3 514,4	3 097,1
Pomer čistej zadĺženosti	38,38%	38,23%

*Z celkového záväzku z lízingu vykázaného k 30. júnu 2021 predstavuje 32,6 milióna EUR záväzky z finančného lízingu, ktoré sa Skupina zaviazala zaplatiť za to, že sa stane vlastníkom prenajatých priestorov v lokalite Farringdon West, Londýn, Spojené kráľovstvo. Tento záväzok je splatný po dokončení projektu.

33 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používanie oceňovacích techník, pre ktoré je k dispozícii dostatok údajov, pričom sa maximálne využívajú zistiteľné vstupy a minimalizuje sa používanie nezistiteľných vstupov. Stupeň podrobnosti zverejnenia závisí od zistiteľnosti použitých vstupov.

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 2021 (Poznámka 10)			3 118,7	3 118,7
Investičný nehnuteľný majetok – ocenenia získané k 31. decembru 2020 (Poznámka 10)	-	-	2 729,9	2 729,9

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.jún 2021 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.december 2020 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6. 2021	Rozsah 31.12.2020
Slovensko						
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	111,9	112,4	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	177-186 6,85% 6,85%	185-193 7,85% 7,85%
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	107,1	102,6	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	204 5,62%	212 5,63%
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	27,5	26,1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	2,26 5,65%	58,02 5,75%
Spolu		246,5	241,1			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	409,9	404,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	245-289 4,44% - 4,65%	245-289 4,44% – 4,65%
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	0,1	0,1	-	-	-
Spolu		410,0	404,3			
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda priamej kapitalizácie	276,4	9,4	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	93-199 5,37%-9,5%	93,0 9,5%
Total		276,4	9,4			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2021 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. december 2020 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2021	Rozsah 31. 12.2020
Správa majetku a správa investícií (pokračovanie)						
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	-	17,6	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	-	31,4 4,5%
Spolu		-	17,6			
Spolu za segment		932,9	672,4			
Realizácia výstavby a príprava výstavby						
Slovensko						
Kancelárske priestory, kancelárske priestory/maloobchod	Metóda zostatkovej hodnoty	130,8	115,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	301,5 5,75%-6,25%	388,1 5,75% - 6,25%
Maloobchodné priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	-	269,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	-	2,2 6,32%
Maloobchodné priestory	Metóda priamej kapitalizácie	309,5	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	315,9 6,27%	- -
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	0,2	0,2	-	-	-
Spolu		440,5	385,8			

Priemerná ročná sadzba zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu prenájmu (OTHP) majetku, t. j. nájomné na otvorenom trhu za každý priestor (nemusí sa nevyhnutne rovnať súčasnému 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.jún 2021 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.december 2020 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2021	Rozsah 31.12.2020
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Česká republika						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	26,8	60,1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	81,1 6,0%	112,2 4,3% - 6,25%
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	1,0	1,0	-		
Spolu		27,8	61,1			
Poľsko						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	456,7	395,9	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	80,9 4,67% - 5,77%	157,1 4,79% - 5,65%
Kancelárske priestory	Komparatívna metóda	12,4	12,4	Cena v EUR za m ²	828,0 – 1 025,0	828,0 – 1 025,0
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	1,0	1,0	-	-	-
Spolu		470,1	409,3	-		
Spojené kráľovstvo						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	790,5	583,6	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	1 114,6 4,25% - 4,5%	1 210,7 4,35% - 4,5%
Spolu		790,5	583,6			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 30.jún 2021 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.december 2020 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2021	Rozsah 31.12.2020
Realizácia výstavby a príprava výstavby (pokračovanie)						
Maďarsko						
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	56,2	53,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	25,7	34,0
				Miera kapitalizácie	5,75%	5,75%
Kancelárske priestory	Diskontovaný peňažný tok	-	265,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	-	216,0
				Diskontná sadzba p.a.	-	6,0%
				Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	-	5,57%
Spolu		56,2	318,7			
Nemecko						
Kancelárske priestory	V obstarávacej cene	4,4	0,2	-	-	-
Kancelárske priestory	Metóda zostatkovej hodnoty	343,0	246,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	44,6	121,0
				Miera kapitalizácie	3,3% - 4,25%	3,45% - 4,25%
Spolu		347,4	246,4			
Spolu za segment		2 132,6	2 004,9			
Vedľajšie činnosti						
Logistické centrá	Komparatívna metóda	36,8	36,8	Cena v EUR za m ²	4,7 – 2 847,2	2 673,0
Maloobchodné priestory	V obstarávacej cene	1,4	1,4	-	-	-
HubHub	V obstarávacej cene	14,8	14,4	-	-	-
Symbiosy	V obstarávacej cene	0,3	-	-	-	-
Spolu za segment		53,3	52,6			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť oceňovania vo vzťahu k rozptylu významných nepozorovateľných vstupov

Zníženie odhadovaného ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontných sadziieb a kapitalizačných sadziieb (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 sadziieb. 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.

Závazky vykazované 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 2,26 % p.a. (2020: 3,19 % 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 v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát (FVTPL); (b) dlhové nástroje ocenené do ostatného súhrnného zisku (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.

Finančné deriváty Skupiny sú klasifikované ako finančné aktíva FVTPL. Všetok ostatný finančný majetok Skupiny sa oceňuje v amortizovanej hodnote, pretože spĺňa obe nasledujúce podmienky a nie je určený ako FVTPL:

- je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je držať majetok na inkaso zmluvných peňažných tokov a
- zo zmluvných podmienok vyplývajú v stanovených termínoch peňažné toky, ktoré predstavujú výlučne platby istiny a úrokov z nesplatenej istiny.

34 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania (pokračovanie)

Všetky finančné záväzky skupiny sa vykazujú v amortizovanej hodnote s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky v FVTPL (Poznámka 21).

35 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vydala

- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. so sídlom v Poľsku,
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o. so sídlom v Poľsku,
- 4 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., založenej na Slovensku,
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., registrovanej na Slovensku,
- 3 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK V s. r. o., založenej na Slovensku,
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK VI s. r. o., založenej na Slovensku,
- 4 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., založenej na Slovensku,
- 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., založenej na Slovensku,
- 3 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ II, s. r. o., so sídlom v Českej republike.

Tieto subjekty boli konsolidované, keďže sú v úplnom vlastníctve skupiny, boli účelovo založené pre účely skupiny a skupina je vystavená v podstate všetkým rizikám a odmenám prostredníctvom vlastníctva a nesplatených záruk za záväzky týchto subjektov. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú vydané dlhopisy vo výške 305 miliónov PLN, 272,1 milióna EUR a 1 492 miliardy CZK (Poznámka 20)

36 Udalosti po súvahovom dni

Po 30. júni 2021 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila úvery vo výške 4,9 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 142,3 milióna EUR.

V júli 2021 Skupina dokončila predaj pozemkov a budov prostredníctvom spoločnosti Lugo s.r.o. za odplatu vo výške 5,8 milióna EUR.

V auguste 2021 Skupina dokončila predaj 100 % akcií svojej dcérskej spoločnosti KM Ingatlanbérbeadási Kft. Dcérska spoločnosť vlastnila administratívnu budovu v Budapešti v Maďarsku. Účtovná hodnota predanej nehnuteľnej investície bola 6,5 milióna EUR.

V auguste 2021 Skupina nadobudla kancelársku budovu Nove Apollo v Bratislave na Slovensku za 51,2 milióna EUR.

Po skončení vykazovaného obdobia nenastali žiadne iné významné udalosti, ktoré by mali vplyv na pochopenie tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky.