

HB Reavis Holding S.A.

**Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná zvierka
30. júna 2022**

Obsah

SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA OBDOBIE 6 MESIACOV KONČIACICH 30. JÚNA 2022

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	
1 Skupina HB REAVIS a jej činnosť	5
2 Významné účtovné zásady	7
3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad	11
4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	12
5 Nové účtovné štandardy	12
6 Analýza segmentov	13
7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami	25
8 Dlhodobý hmotný majetok (pozemky, budovy a zariadenia)	26
9 Majetok s právom na užívanie a záväzky z lízingu	27
10 Investičný nehnuteľný majetok	29
11 Pohľadávky a úvery	30
12 Ostatný dlhodobý majetok	31
13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	31
14 Dlhodobý majetok držaný na predaj	32
15 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	33
16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	33
17 Ostatný obežný majetok	34
18 Zásoby	34
19 Základné imanie a emisné ážio	34
20 Úvery a pôžičky	35
21 Výnosy budúcich období, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	37
22 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	38
23 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investícií do nehnuteľností	38
24 Analýza príjmov podľa kategórií	39
25 Zamestnanecké výhody	39
26 Ostatné prevádzkové výnosy a náklady	39
27 Predaj dcérskych spoločností	40
28 Dane z príjmu	40
29 Kurzové zisky/(straty)	41
30 Nepredvídateľné udalosti, záväzky a prevádzkové riziká	41
31 Riadenie finančných rizík	41
32 Riadenie kapitálu	45
33 Odhad reálnej hodnoty	46
34 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	51
35 Konsolidované štruktúrované subjekty	52
36 Udalosti po skončení vykazovaného účtovného obdobia	52

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2022	31. decembra 2021
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Investičný nehnuteľný majetok - používaný alebo voľný (neobsadený)	10	2,181.4	1,976.9
Investičný nehnuteľný majetok - rozostavaný	10	1,446.9	1,520.3
Dlhodobý hmotný majetok (nehnuteľnosti, stroje a zariadenia)	8	5.8	6.7
Aktíva s právom na používanie	9	9.4	9.8
Dlhodobý nehmotný majetok		2.5	2.9
Pohľadávky a úvery	11	57.1	41.1
Odložená daňová pohľadávka	2.3	-	3.6
Ostatný dlhodobý majetok	12	5.4	8.3
Dlhodobý majetok spolu		3,708.5	3,569.6
Obežný majetok			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	10.0	77.7
Zásoby	18	78.5	76.5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	76.0	43.6
Ostatný obežný majetok	17	5.5	9.9
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	15	45.2	26.0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	199.5	212.7
		404.7	368.7
Obežný majetok spolu		414.7	446.4
AKTÍVA SPOLU		4,123.2	4,016.0
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (30 000 akcií po 1,00 EUR)	19	-	-
Emisné ážio	19	777.2	792.7
Nerozdelený zisk		968.2	932.0
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného do investičného nehnuteľného majetku v reálnej hodnote		3.8	3.8
Rezerva z kurzových rozdielov		(79.1)	(51.8)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1,670.1	1,676.7
Nekontroľný podiel		0.1	0.1
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1,670.2	1,676.8
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	20	1,795.6	1,423.1
Záväzky z odloženej dane z príjmov		212.7	223.0
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,21	49.1	39.4
Záväzky z lízingu	9	30.9	35.1
Dlhodobé záväzky spolu		2,088.3	1,720.6
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	14	0.4	0.9
Úvery a pôžičky	20	247.1	479.4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 21	97.6	119.7
Záväzky z lízingu	9	10.4	10.9
Príjmy budúcich období	21	9.2	7.7
		364.3	617.7
Krátkodobé záväzky spolu		364.7	618.6
CELKOVÉ ZÁVÄZKY		2,453.0	2,339.2
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		4,123.2	4,016.0

Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola schválená na vydanie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.A. dňa 26. septembra 2022 členovia predstavenstva HB Reavis Holding S.A.. Spoločníci sú oprávnení túto skrátenú konsolidovanú priebežnú účtovnú závierku po jej vydaní zmeniť.

Peter Vážan
Riaditeľ A

Liviu-Constantin Rusu
Riaditeľ A

Peter Pecník
Riaditeľ B

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	Obdobie 6 mesiacov do 30. júna 2022 30. júna 2021	
Prijmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku	22	56.3	27.5
Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku	23	(20.7)	(10.6)
Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku		35.6	16.9
Zisk z precenenia investičného nehnuteľného majetku	10	89.7	191.7
Podiel na zisku alebo (strate) spoločných podnikov		-	(1.3)
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností	27	1.4	3.7
(Strata) z predaja spoločného podniku		-	(0.1)
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 26	2.5	3.3
Výnosy zo stavebných zmlúv		5.4	9.5
Stavebné služby		(5.2)	(9.5)
Zamestnanecké výhody	7, 25	(16.3)	(12.3)
Odpisy a amortizácia		(3.3)	(2.9)
Ostatné prevádzkové náklady	26	(15.7)	(12.4)
Prevádzkový zisk		94.1	186.6
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		0.2	0.1
Úrokové náklady	20	(32.0)	(23.4)
Kurzové (straty)/zisky, netto	29	(35.3)	19.1
Zisky z finančných derivátov		19.1	4.2
Ostatné finančné výnosy		0.7	-
Ostatné finančné náklady		(8.7)	(4.9)
Finančné náklady, netto		(56.0)	(4.9)
Zisk pred zdanením		38.1	181.7
Náklady na daň z príjmu		(1.9)	(42.0)
Čistý zisk za rok		36.2	139.7
Ostatný komplexný výsledok, zisk / (strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne reklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných operácií na menu prezentácie za rok		(27.7)	28.6
Prepočet zahraničných operácií reklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo pri splatení kapitálu dcérskych spoločností	27	0.4	(1.0)
Celkový ostatný komplexný výsledok, zisk / (strata)		(27.3)	27.6
Celkový komplexný zisk za účtovné obdobie		8.9	167.3
Čistý zisk pripadá na:			
- Vlastníci spoločnosti		36.2	139.7
- Nekomrolný podiel		-	-
Zisk za účtovné obdobie		36.2	139.7
Celkový súhrnný zisk pripadá na:			
- Vlastníci spoločnosti		8.9	167.3
- Nekomrolný podiel		-	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie		8.9	167.3

V miliónoch EUR	Poznámka	Pripísateľné vlastníkom Spoločnosti					Celkom	Nekontrolujúci podiel	Vlastné imanie spolu
		Základný kapitál (Poznámka a 20)	Emisné ážio (Poznámka a 20)	Nerozdelný zisk	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Zostatok k 1. januáru 2021		-	820.5	642.9	(81.2)	3.8	1,386.0	0.1	1,386.1
Strata za rok		-	-	139.7	-	-	139.7	-	139.7
Ostatná komplexná strata		-	-	-	27.6	-	27.6	-	27.6
Celková komplexná strata za obdobie		-	-	139.7	27.6	-	167.3	-	167.3
Distribúcia vlastníkom	19	-	(5.0)	-	-	-	(5.0)	-	(5.0)
Zostatok k 30. júnu 2021		-	815.5	782.6	(53.6)	3.8	1,548.3	0.1	1,548.4
Zostatok k 1. januáru 2022		-	792.7	932.0	(51.8)	3.8	1,676.7	0.1	1,676.8
Zisk za rok		-	-	36.2	-	-	36.2	-	36.2
Ostatné súhrnné výnosy		-	-	-	(27.3)	-	(27.3)	-	(27.3)
Celkový komplexný zisk za obdobie		-	-	36.2	(27.3)	-	8.9	-	8.9
Distribúcia vlastníkom	19	-	(15.5)	-	-	-	(15.5)	-	(15.5)
Zostatok k 30. júnu 2022		-	777.2	968.2	(79.1)	3.8	1,670.1	0.1	1,670.2

V miliónoch EUR	Poznámka	Za 6 mesiacov	
		30. júna 2022	30. júna 2021
Peňažné toky z prevádzkových činností			
Zisk pred zdanením		38.1	181.7
<i>Úpravy:</i>			
Odpisy a amortizácia	8, 9	3.3	2.9
Zisky z precenenia investícií do nehnuteľností	10	(89.7)	(190.7)
(Zisky)/straty z predaja dcérskych spoločností	27	(1.4)	(3.7)
Podiel na strate spoločných podnikov		-	1.3
Výsledok z predaja spoločných podnikov		-	0.1
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery		(0.2)	(0.1)
Úrokové náklady	20	32.0	23.4
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	29	36.1	(19.4)
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov		(19.3)	(3.3)
Transakčné náklady sa odpisujú		4.9	-
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami pracovného kapitálu		3.8	(7.8)
<i>Zmeny pracovného kapitálu:</i>			
(Zvýšenie)/zníženie pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		(2.3)	7.7
(Zníženie)/zvýšenie záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		(53.6)	(8.0)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(52.1)	(8.1)
Zaplatené úroky		(20.3)	(14.2)
Zaplatené dane z príjmu		(1.8)	(2.1)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(74.2)	(24.4)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup nehnuteľností, strojov a zariadení	8	(0.4)	(0.1)
Nákupy investícií do nehnuteľností vrátane poskytnutých záloh	10	-	0.9
Zaplatené stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	10	(71.0)	(156.5)
Výdavky na výstavbu a vývoj súvisiace so zásobami majetku	18	(2.0)	-
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, v čistej výške	27	45.0	-
Príjmy z predaja investícií v spoločných podnikoch, v čistej výške		-	34.1
Príjmy z predaja priestorov a zariadení na vlastné použitie	8	0.2	(0.1)
Nadobudnutie nehmotného majetku		-	(0.8)
Zníženie/(zvýšenie) peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím	15	(19.2)	(3.2)
Čisté peňažné prostriedky z investičnej činnosti		(47.4)	(125.5)
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmy z úverov a pôžičiek	20	521.0	317.6
Splatenie úverov a pôžičiek	20	(391.3)	(98.8)
Splácanie istiny lízinguových záväzkov	20	(5.9)	(5.7)
Distibúcie vyplatené vlastníkom	19	(15.5)	(4.6)
Čisté peňažné prostriedky z finančných činností		108.3	208.5
Čisté (zníženie)/zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(13.3)	58.6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		212.8	144.5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		199.5	203.1
<i>Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- Peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku klasifikovaného ako držaný na predaj	14	-	0.1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty v súvahe na konci šesťmesačného obdobia	16	199.5	203.0

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosť

Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IAS 34 "Priebežné finančné výkazníctvo" za obdobie 6 mesiacov končiac sa 30. júna 2022 pre spoločnosť HB Reavis Holding S.A. ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu len "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená a má sídlo v Luxembursku. Spoločnosť je akciovou spoločnosťou (société anonyme) a bola založená v súlade s luxemburskými predpismi 20. októbra 2010. Spoločnosť je zapísaná v luxemburskom obchodnom registri pod spisovou značkou R.C.S. Luxembourg č. B 156.287.

Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. je v konečnom dôsledku kontrolovaná pánom Ivanom Chrenkom. Bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny je spoločnosť Hastonville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorá má ku dňu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky 64,7 % podiel na vlastnom imaní. Zvyšné akcie vlastní spoločnosť Kennesville Holdings Ltd. (29,0 %) a Skymound Ltd. (6,3 %) (k 31. decembru 2020: spoločnosť Kennesville Holdings Ltd. vlastnila 100 % podiel na základnom imaní). Konečnou materskou spoločnosťou Skupiny je spoločnosť Camron Holdings Limited so sídlom na Cypre.

Hlavná činnosť. Skupina HB REAVIS je realitná skupina s významným portfóliom investičných nehnuteľností na Slovensku, v Poľsku, Maďarsku, Nemecku, Spojenom kráľovstve a Českej republike. Zaoberá sa najmä výstavbou nehnuteľností pre vlastné portfólio, prenájmom investičných nehnuteľností na základe operatívneho lízingu, ako aj správou majetku a pôsobí aj v oblasti investičného manažmentu. Skupina vyvíja a spravuje investičné nehnuteľnosti s cieľom dosahovať príjmy z prenájmu alebo zhodnocovať kapitál.

V roku 2017 skupina uskutočnila najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis, keď získala budovu One Waterloo v Londýne, ktorá sa nachádza v prominentnej lokalite South Bank vedľa stanice Waterloo. V roku 2019 projekt získal povolenie umožňujúce výstavbu viac ako 122 000 m² kancelárskej plochy za predpokladanú hrubú hodnotu výstavby 2,8 miliardy EUR. Naším cieľom je začať s výstavbou novej schémy v rokoch 2022/23 a jej odovzdanie v rokoch 2027-2028. Skupina v roku 2018 získala aj ďalší pozemok v Londýne v Spojenom kráľovstve, projekt s názvom Bloom s hrubou hodnotou výstavby 350 miliónov EUR, ktorý bude dodaný v roku 2021. Vo februári 2020 si skupina zabezpečila ďalší pripravovaný projekt v Londýne s názvom Worship square s plánovaným dokončením v roku 2024 a predpokladanou hrubou hodnotou výstavby 266 miliónov EUR.

Pokiaľ ide o expanziu skupiny do Nemecka, v roku 2018 boli zabezpečené dve akvizíčné príležitosti. V Berlíne bol projekt District vo výstavbe od 12/2018, dodaný bude koncom roka 2021, hrubá hodnota výstavby dosiahne približne 450 miliónov EUR. V nemeckých Drážďanoch pribudol do portfólia pozemok v 07/2018, projekt schémy sa pripravuje. V roku 2021 bol získaný projekt Platform v Berlíne, ktorý má byť realizovaný do konca roka 2024 a vytvára hodnotu 350 mil. V roku 2022 bol získaný projekt, ktorým sa rozšíri District projekt, ktorý má byť realizovaný v rokoch 2024 - 2026 a vytvorí hrubú hodnotu rozvoja vo výške 170 miliónov EUR.

V Bratislave na Slovensku bol v auguste 2021 kúpený projekt Nove Apollo, ktorého výstavbu skupina začala ešte pred akvizíciou, v 1/2021, a otvorenie sa očakáva v polovici roka 2023.

Pokiaľ ide o dokončené projekty, projekty Agora Tower a Hub v Budapešti v Maďarsku boli dokončené v lete 2020 a odovzdané nájomcom. Budovy Varso I a Varso II vo Varšave v Poľsku boli odovzdané v prvej polovici roka 2020. V roku 2021 nasledovali dokončenia v Poľsku a v Spojenom kráľovstve; Forest Campus vo Varšave v marci; Bloom v Londýne bol dokončený v júli. Centrum Nivy v Bratislave bolo otvorené v septembri a District v nemeckom Berlíne nasledoval v decembri 2021. V marci 2022 bola dokončená budova Forest Tower, po ktorej bude v júli 2022 nasledovať Varso Tower. Ku dňu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky prebieha výstavba projektov Platform, v Berlíne, Nemecko, Worship square, v Londýne, Veľká Británia a Nove Apollo, v Bratislave, Slovensko.

Pokiaľ ide o predaje, skupina v marci 2022 úspešne ukončila predaj pozemku Alfa Park v Bratislave na Slovensku. V roku 2021 bol úspešne uzavretý predaj pozemkov Museo, Praha, Kesmark v Budapešti a Eurovalley, Plavecký Štvrtok na Slovensku. V roku 2020 skupina odpredala 3 dokončené projekty: Twin City B, Bratislava, Slovensko, Farrington 20, Londýn, Spojené kráľovstvo a Postepu14, Varšava, Poľsko.

Skupina HB REAVIS začala v rámci vnútrogrupinovej reorganizácie podnikať kroky smerujúce ku konsolidácii časti investičného portfólia skupiny HB REAVIS a k vyčleneniu významnej časti investičných aktív zo skupiny HB REAVIS. Medzi tieto aktíva patria: Bloom Clerkenwell v Spojenom kráľovstve, Agora Hub a Agora Tower v Maďarsku, DSTRCT v Nemecku, Forest Campus, Forest Tower, Varso 1, Varso 2 a Varso Tower vo Varšave a Nivy Tower na Slovensku, avšak zoznam aktív sa môže zmeniť až do udelenia konečného súhlasu. Reorganizácia je strategickým záujmom skupiny HB REAVIS a považuje sa za nevyhnutnú pre jej ďalší rozvoj. Formálne oddelenie aktív investičného portfólia sa očakáva do konca roka 2022.

Štruktúra fondu HB Reavis Real Estate Fund. HB Reavis Real Estate Investment Fund (ďalej len "fond") je zastrešujúci fond založený podľa luxemburského práva vo forme komanditnej spoločnosti (société en commandite par actions alebo S.C.A.) organizovaná ako investičná spoločnosť s pevným kapitálom (société d'investissement à capital fixe alebo SICAF) 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.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosť (pokračovanie)

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 spustil svoj prvý podfond s názvom HB Reavis CE REIF (ďalej len "podfond A" alebo "CE REIF") v roku 2011. Druhý podfond s názvom HB Reavis Global REIF (ďalej len "podfond B" alebo "Global REIF") bol založený 15. septembra 2015. Fond spravuje na účet a vo výlučnom záujme podielnikov jeho generálny partner HB Reavis Investment Management S.à r.l. (ďalej len "správcovská spoločnosť"), spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa luxemburského práva (registračné číslo B 161.176) so sídlom na adrese 1b, rue Jean Piret, L-2350 Luxemburg a jeho správca AIFM Crestbridge Management Company S.A., ktorý má licenciu od luxemburského finančného regulačného orgánu CSSF.

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 najlepších alebo strategických miestach a sú solídne 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 2022 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 neexistujú žiadne obmedzenia týkajúce sa konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, cieľom podfondu Global REIF je investovať najmä do komerčných nehnuteľností nachádzajúcich sa v krajinách EÚ. Pôvodné portfólio podfondu Global REIF obsahovalo investičné nehnuteľnosti len v prvotriednych nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa na Slovensku. Investície v segmente kancelárskych nehnuteľností sú zamerané najmä na nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obchodných štvrtiach hlavných a regionálnych miest v krajinách EÚ, avšak bez obmedzenia konkrétnej lokality. Investície v retailovom segmente sú zamerané na investície v hlavných a regionálnych mestách krajín EÚ.

Investície do logistických nehnuteľností sa obmedzujú na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ. V prípade "kľúčových" investícií sa podfond Global REIF snaží maximalizovať hodnotu prostredníctvom investícií do nehnuteľností, ktoré v minulosti preukázali, že majú vlastnosti prvotriednych komerčných nehnuteľností, čo znamená, že majú portfólio nájomcov najvyššej úrovne, nachádzajú sa v najlepších alebo strategických lokalitách a sú dobre postavené z technického aj architektonického hľadiska. Podfond Global REIF sa usiluje o zvýšenie hodnoty nehnuteľností tým, že uzatvára zmluvy o vynikajúcej správe prenájmu s cieľom maximalizovať príjem z nehnuteľností.

Skupina sa v obmedzenej miere podieľa aj na výstavbe nehnuteľností pre tretie strany vrátane spriaznených osôb.

Stratégia skupiny sa odráža v prognóze peňažných tokov, ktorú pravidelne monitoruje správna rada, vrátane posúdenia vhodnosti zostavenia účtovnej závierky na základe predpokladu nepretržitého trvania činnosti. Prognóza peňažných tokov je bližšie opísaná v rámci opisu riadenia likvidity v poznámke 31. Oceňovanie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch nevyhnutne zahŕňa prvok úsudku. Rozhodujúce účtovné úsudky použité pri oceňovaní investícií Skupiny do nehnuteľností sú opísané v poznámke 3.

Sídlo a miesto podnikania. Sídlo spoločnosti a hlavné miesto podnikania je:

21 Rue Glesener
L-1631 Luxembursko
Luxemburské veľkovojsvodstvo

K 30. júnu 2022 mala skupina kancelárie v Luxemburgu, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Berlíne.

2 Významné účtovné zásady

Hlavné účtovné zásady použité pri príprave tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto zásady sa dôsledne uplatňovali vo všetkých prezentovaných rokoch, pokiaľ nie je uvedené inak. V porovnateľných obdobiach boli vykonané menšie zmeny s cieľom zlepšiť prehľadnosť zverejnených informácií.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlasenie o súlade. Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IAS 34 "Priebežné finančné vykazovanie" a mala by sa čítať spolu s ročnou účtovnou závierkou za rok končiaci sa 31. decembra 2021, ktorá bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou ("IFRS v znení prijatom EÚ").

Okrem prípadov uvedených v poznámke 4 sa pri príprave týchto priebežných skrátených konsolidovaných finančných informácií v porovnaní s ročnou konsolidovanou účtovnou závierkou za rok končiaci sa 31. decembra 2021 použili rovnaké účtovné zásady a metódy výpočtu.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Skupina sa rozhodla prezentovať jeden "výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku" a prezentuje svoje náklady podľa ich povahy. Skupina vykazuje peňažné toky z prevádzkovej činnosti nepriamou metódou. Prijaté a zaplatené úroky sa vykazujú v rámci prevádzkových peňažných tokov. Akvizície investícií do nehnuteľností sa vykazujú ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľskú činnosť Skupiny.

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

Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu nepretržitého trvania činnosti s použitím princípu historických obstarávacích cien, s výnimkou ocenenia investícií do nehnuteľností (vrátane investícií určených na predaj a majetku s právom na užívanie klasifikovaného ako investície do nehnuteľností), finančných investícií, finančného majetku (napr. pohľadávok z úrokov) a derivátov v reálnej hodnote.

Dňa 24. februára 2022 začala Ruská federácia inváziu na Ukrajinu. V reakcii na to mnohé jurisdikcie uvalili na Ruskú federáciu a Bieloruskú republiku bezprecedentné hospodárske sankcie. Hoci situácia zostáva veľmi premenlivá a vyhliadky podliehajú mimoriadnej neistote, konflikt aj sankcie voči Rusku budú mať podstatný vplyv na svetové hospodárstvo a finančné trhy. Skupina identifikovala nárast inflácie, narušenie dodávateľského reťazca, kolísanie kurzov zahraničných mien a výkyvy úrokových sadzieb ako potenciálne kľúčové faktory ovplyvňujúce výsledky skupiny.

Hoci vplyv tejto situácie nemožno presne predpovedať a nie je možné posúdiť všetky možné budúce dôsledky pre skupinu, skupina sa domnieva, že jej finančná pozícia umožní ustáť súčasné narušenie ekonomického prostredia.

Vedenie bude naďalej monitorovať vývoj a jeho vplyv na skupinu vrátane jej činnosti, úverových dohôd a dlhových zmlúv, ako aj hodnoty a odhady uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke a sprievodných poznámkach.

Príprava tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky v súlade s IAS 34 si vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Vyžaduje tiež, aby manažment uplatnil svoj úsudok v procese uplatňovania účtovných zásad 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 oblastí, v ktorých sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú zverejnené v poznámke 3.

Na stanovenie reálnej hodnoty určitých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú k dispozícii externé trhové informácie, sa používajú oceňovacie techniky, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách medzi nezávislými partnermi alebo na zohľadnení finančných údajov protistrán. Oceňovacie techniky môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú podložené zistiteľnými trhovými údajmi. Pozri poznámku 33.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2. Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka

Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka. Pri zostavovaní skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky sa individuálne účtovné závierky konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú podľa jednotlivých riadkov sčítaním podobných položiek majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

Dcérske spoločnosti. Dcérske spoločnosti sú tie subjekty, do ktorých Skupina investuje, vrátane štruktúrovaných subjektov, ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) má právomoc riadiť príslušné činnosti subjektov, do ktorých Skupina investuje, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená variabilným výnosom alebo má práva na variabilné výnosy zo svojej účasti v subjektoch, do ktorých Skupina investuje, a (iii) má možnosť využiť svoju právomoc nad subjektmi, do ktorých Skupina investuje, aby ovplyvnila výšku výnosov investora. Pri posudzovaní toho, či má Skupina moc nad inou účtovnou jednotkou, sa berie do úvahy existencia a vplyv podstatných práv vrátane podstatných potenciálnych hlasovacích práv. Aby bolo právo podstatné, musí mať jeho držiteľ praktickú možnosť uplatniť toto právo, keď je potrebné prijať rozhodnutia o smerovaní príslušných činností podniku, do ktorého investoval. Skupina môže mať moc nad účtovnou jednotkou, do ktorej investovala, aj vtedy, keď vlastní menej ako väčšinu hlasovacích práv v účtovnej jednotke, do ktorej investovala. V takom prípade skupina posudzuje veľkosť svojich hlasovacích práv v porovnaní s veľkosťou a rozptýlením podielov ostatných držiteľov hlasov, aby určila, či má faktickú moc nad podnikom, do ktorého investovala. Ochranné práva ostatných investorov, ako napríklad tie, ktoré sa týkajú zásadných zmien činností podniku, do ktorého investuje, alebo sa uplatňujú len za výnimočných okolností, nebránia skupine kontrolovať podnik, do ktorého investovala. Dcérske spoločnosti sa konsolidujú od dátumu prevodu kontroly na Skupinu a dekonsolidujú sa od dátumu, keď kontrola zanikne.

Účtovné jednotky zahrnuté do tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky sú tieto:

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percentuálny vlastnícky podiel a hlasovacie práva v držbe	
				30. júna 2022	31. decembra 2021
1	HB Reavis Holding S.A. (materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	-	-
2	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
3	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
4	HubHub Luxembourg S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	ONE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
6	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
7	Symbiosy Luxembourg S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
8	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
9	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
10	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. 4	EUR	Luxembursko	-	100
11	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
12	HBR CE REIF Lux 4, Sarl 4	EUR	Luxembursko	-	100
13	FORTYTWO House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
14	PropCo DE4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
15	PropCo DE5 S.à r.l. (predtým :More Luxembourg S.a.r. l.) ³	EUR	Luxembursko	100	100
16	Qubes Luxembourg S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
17	HBR KI GP S.a r.l. 4	EUR	Luxembursko	-	100
18	HB Reavis Investments Holding S.A.	EUR	Luxembursko	100	100
19	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
20	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (Global REIF) 5	EUR	Luxembursko	100	100
21	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
22	Waterfield Management B.V.	EUR	Holandsko	100	100
23	Twin City Holding N.V.	EUR	Holandsko	100	100
24	HB Reavis RE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
25	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
26	HB REAVIS INVESTMENTS CYPRUS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
27	HBR Investors Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
28	HBR IM Holding Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
29	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
30	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
31	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
32	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
33	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
34	HubHub UK Ltd	GBP	UK	100	100
35	4. poschodie Elizabeth House Limited	GBP	UK	100	100
36	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	UK	100	100
37	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	UK	100	100
38	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	UK	100	100
39	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	UK	100	100
40	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	UK	100	100
41	HB Reavis Investments UK Ltd.	EUR	UK	100	100
42	10 Leake Street Ltd	GBP	UK	100	100
43	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percentuálny vlastnícky podiel a hlasovacie práva v držbe	
				30. júna 2022	31. decembra 2021
44	HB Reavis Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
45	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
46	AGORA Budapest Kft. (predtým HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
47	HubHub Hungary Kft. ²	HUF	Maďarsko	-	100
48	HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND	HUF	Maďarsko	100	100
49	HB Reavis Qubes Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
50	Symbiosy Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
51	AGORA Sky Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
52	HB Reavis Investments Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
53	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
54	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
55	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
56	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Aliston Finance V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
58	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
59	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
60	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
61	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
62	Autobusová stanica Services s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovensko	100	100
64	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
65	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
68	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
69	HB Reavis Entity II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
70	HB Reavis Entity s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
73	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
74	HB REAVIS Finance SK IX s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
77	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
78	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
79	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	HB REAVIS Finance SK X s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	HB Reavis Group s. r. o. (predtým HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
82	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
83	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
84	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o. (predtým: Smart City Services s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
85	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
86	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
87	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
88	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
90	HubHub Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
91	INLOGIS IV s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
92	INLOGIS LCR a. s. v likvidácii ⁴	EUR	Slovensko	-	100
93	INLOGIS V, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
94	INLOGIS VII s. r. o. (predtým HB Reavis Management ZB, s.r.o. do 12.12.2013) ²	EUR	Slovensko	-	100
95	ISTROCENTRUM s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	LUGO, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
98	Nivy Tower s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Nové Apollo s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
100	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
101	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Smart City Eko s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
105	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	Smart City Office IX s.r.o. (predtým HB Reavis Divitiae I s.r.o., predtým Tower Nivy a. s. do 15.12.2020)	EUR	Slovensko	100	100
107	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percentuálny vlastnícky podiel a hlasovacie práva v držbe	
				30. júna 2022	31. decembra 2021
108	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
109	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
110	Smart City Office VIII s.r.o. (predtým HB Reavis Media s.r.o., predtým Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
111	Smart City Parking s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	Smart City s.r.o.	EUR	Slovensko	90	90
113	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
114	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
115	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
116	Symbiosy s. r. o. (predtým HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
117	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
118	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
119	Twin City V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
120	Twin City VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
121	Nová Zvonařka s.r.o. (predtým AUPARK Brno, spol. s r.o.)	CZK	Česko	100	100
122	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česko	100	100
123	HB Reavis Group CZ, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
124	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česko	100	100
125	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
126	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česko	100	100
127	DNW Czech s.r.o. ²	CZK	Česko	-	100
128	KELOM s.r.o.	CZK	Česko	100	100
129	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česko	100	100
130	HubHub Česká republika s.r.o.	CZK	Česko	100	100
131	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česko	100	100
132	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.	EUR	Česko	100	100
133	Nová Zvonařka Bulvár, s.r.o.	CZK	Česko	100	100
134	HB Reavis Holding CZ a.s. ¹	CZK	Česko	100	100
135	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
136	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
137	Polcom Investment III Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
138	HB Reavis Construction PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
139	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
140	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
141	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
142	CHM1 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
143	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
144	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
145	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
146	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
147	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
148	HB Reavis JV S.A. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
149	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
150	HubHub Poľsko sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
151	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. w likvidacji	PLN	Poľsko	100	100
152	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
153	Property Hetman Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
154	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
155	HB Reavis Investments Poľsko Sp. Z o.o. (predtým: Brookline Investments sp. Z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
156	HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
157	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
158	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
159	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
160	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
161	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100
162	HB Reavis Investments Germany GmbH (HB Reavis Verwaltungs GmbH)	EUR	Nemecko	100	100
163	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
164	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
165	Shoreditch QT Guernsey Limited	GBP	Guernsey	100	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka (pokračovanie)

¹ Subjekty založené/nadobudnuté skupinou počas obdobia 6 mesiacov končiaceho sa 30. júna 2022

² Subjekty vyradené počas šesťmesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2022 (pozri poznámku 27)

³ Subjekty boli súčasťou právnych zlúčení alebo rozdelení a následne premenované počas šesťmesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2022

⁴ Subjekty boli zlikvidované počas šesťmesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2022

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

2.3. Daň v rámci priebežného obdobia

Náklady spojené s daňou z príjmu za priebežné 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 priebežné obdobie, upravená o príjem, ktorý nepodlieha dani. Efektívna sadzba dane uvedená v priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu manažmentu, ktorý sa týka efektívnej sadzby dane v rámci ročnej účtovnej závierky

3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad

Skupina vykonáva odhady a používa predpoklady, ktoré ovplyvňujú sumy vykázané v skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierke. Odhady a úsudky sa priebežne vyhodnocujú a vychádzajú zo skúseností vedenia a iných faktorov vrátane očakávaní budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností považujú za primerané. Okrem odhadov vedenie vykonáva určité úsudky aj v procese uplatňovania účtovných zásad. Medzi úsudky, ktoré majú najvýznamnejší vplyv na sumy vykázané v skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierke, a odhady, ktoré môžu spôsobiť významnú úpravu účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v nasledujúcom účtovnom roku, patria:

Oceňovanie investícií do nehnuteľností. Odhady reálnej hodnoty 99,2 % investícií do nehnuteľností (k 31. decembru 2021: 98,8 %) boli stanovené Skupinou na základe znaleckých posudkov od medzinárodných oceňovacích spoločností, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností s podobnou polohou a charakteristikami. Zvyšné nehnuteľnosti boli ocenené na základe maklérskeho ponúk alebo odhadov manažmentu. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje na základe metódy kapitalizácie výnosov, kde sa hodnota odhaduje z očakávaných budúcich úžitkov, ktoré má nehnuteľnosť generovať vo forme tokov príjmov z prenájmu. Pri tejto metóde sa berie do úvahy čistý príjem generovaný existujúcou alebo porovnateľnou nehnuteľnosťou, kapitalizovaný na určenie hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom ocenenia. Hlavnými predpokladmi, z ktorých vychádza odhad reálnej hodnoty, sú predpoklady súvisiace s prijímaním zmluvného nájomného, očakávaným budúcim trhovým nájomným, obdobiami neplatnosti, stimulmi na opätovný prenájom, požiadavkami na údržbu, vhodnými diskontnými sadzbami a v prípade nehnuteľností vo výstavbe budúcimi nákladmi na výstavbu, financovanie a prenájom a trhovými ziskami developerov. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú so skutočnými trhovými údajmi a skutočnými transakciami skupiny a transakciami vykazovanými trhom. Ďalšie podrobnosti sú uvedené v poznámke 33.

Hlavné predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na celkové ocenenie sú pre nehnuteľnosti v západnej Európe tieto:

- Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb podľa odhadu kvalifikovaných odhadcov. Ak by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investícií do nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 437,9 milióna EUR (2021: 422,0 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov (výnos) v celom portfóliu sa predpokladala na úrovni 3,14 % až 4,35 %, resp. v priemere 3,84 % (2021: 3,30 % až 4,35 %, resp. v priemere 3,92 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázických bodov, účtovná hodnota investícií do nehnuteľností by bola nižšia o 88,8 mil. eur, resp. vyššia o 101,1 mil. eur (2021: nižšia o 86,0 mil. eur, resp. vyššia o 97,7 mil. eur)

Hlavné predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na súhrnné ocenenie sú pre nehnuteľnosti v regióne strednej a východnej Európy nasledovné:

- Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb podľa odhadu kvalifikovaných odhadcov. V prípade, že by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investícií do nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 478,7 milióna EUR (2021: 454,1 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov (výnos) v celom portfóliu sa predpokladala v rozpätí od 4,35 % do 6,75 %, resp. v priemere 5,06 % (2021: od 4,50 % do 6,75 %, resp. v priemere 5,22 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázických bodov, účtovná hodnota investícií do nehnuteľností by bola nižšia o 118,8 mil. eur, resp. vyššia o 107,6 mil. eur (2021: nižšia o 112,0 mil. eur, resp. vyššia o 101,7 mil. eur).

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

Dane z príjmu. Skupina podlieha dani z príjmu v rôznych jurisdikciách. Pri určovaní rezervy na daň z príjmov sú potrebné významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Existujú niektoré transakcie a výpočty, pri ktorých je konečné určenie dane neisté, preto sa daňový záväzok vykazuje pri expozíciách, ktoré sa považujú za pravdepodobné. Ak sa konečný výsledok zdanenia týchto záležitostí líši od súm, ktoré boli pôvodne zaúčtované, takéto rozdiely ovplyvnia rezervu na daň z príjmov a odloženú daň v období, v ktorom sa takéto určenie vykoná. Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nie je založený na skutočnosti, že by sa mohli realizovať prostredníctvom transakcie s akciami (share deal), ale prostredníctvom transakcie s aktívami (asset deal). V dôsledku štruktúry skupiny môže byť potenciálny kapitálový zisk v prípade transakcie s akciami oslobodený od akejkoľvek dane, ak sú splnené určité podmienky, a teda kumulované odložené daňové záväzky môžu byť vykázané ako zisk pri predaji v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi kupujúcimi.

Prvotné vykázanie transakcií so spriaznenými osobami. V rámci bežnej činnosti Skupina uzatvára transakcie so spriaznenými osobami. IFRS 9 vyžaduje prvotné vykázanie finančných nástrojov na základe ich reálnej hodnoty. Pri určovaní, či sa transakcie oceňujú trhovými alebo netrhovými úrokovými sadzbami, sa uplatňuje úsudok, ak pre takéto transakcie neexistuje aktívny trh. Základom pre posúdenie sú ceny podobných typov transakcií s neprepojenými stranami a analýzy efektívnej úrokovej miery. Podmienky zostatkov súvisiacich strán sú zverejnené v poznámke 7.

Meranie očakávaných úverových strát (ECL). Meranie ECL je významným odhadom, ktorý zahŕňa metodiku stanovenia, modely a vstupné údaje. Podrobnosti o metodike merania ECL sú uvedené v poznámke 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.

Doba prenájmu. Pri určovaní doby lízingu manažment zvažuje všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré vytvárajú ekonomickú motiváciu na uplatnenie opcie na predĺženie alebo neuplatnenie opcie na ukončenie lízingu. 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).

V prípade prenájmu kancelárií sú zvyčajne najdôležitejšie tieto faktory:

- Ak existujú významné sankcie za ukončenie (alebo nepredĺženie), skupina má zvyčajne primeranú istotu, že lízing predĺži (alebo neukončí).
- Ak sa očakáva, že niektoré zlepšenia na prenajatom majetku budú mať významnú zostatkovú hodnotu, Skupina zvyčajne s primeranou istotou predĺži (alebo neukončí) nájomnú zmluvu.

V opačnom prípade skupina zvažuje iné faktory vrátane historickej doby trvania lízingu a nákladov a prerušenia činnosti potrebných na nahradenie prenajatého majetku.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Skupina prvýkrát použila nasledujúce štandardy a dodatky za účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2022:

- Zmeny IFRS 3 Podnikové kombinácie; IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia; IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva; a ročné vylepšenia 2018-2020 (všetky vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)

Uvedené štandardy a dodatky nemali významný vplyv na skrátenú konsolidovanú priebežnú účtovnú závierku Skupiny.

5 Nové účtovné štandardy

Boli zverejnené niektoré nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre vykazovacie obdobie začínajúce 1. januára 2022 a Skupina ich predčasne neprijala:

- Dodatky k IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých a Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých a dlhodobých - odklad dátumu účinnosti* (vydané 23. januára 2020, resp. 15. júla 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky a IFRS Praktické vyhlásenie 2: Zverejňovanie účtovných postupov (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 8 Účtovné zásady, zmeny v účtovných odhadoch a chyby: (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 12 Dane z príjmov: Odložená daň týkajúca sa majetku a záväzkov vyplývajúcich z jednej transakcie (vydané 7. mája 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)

* Tieto nové štandardy, dodatky a interpretácie zatiaľ neboli schválené Európskou úniou.

Ak nie je vyššie uvedené inak, neočakáva sa, že nové štandardy a interpretácie významne ovplyvnia skrátenú konsolidovanú priebežnú účtovnú závierku Skupiny.

6 Analýza segmentov

Prevádzkové segmenty sú zložky, ktoré sa zaoberajú obchodnými činnosťami, ktoré môžu prinášať výnosy alebo náklady, ktorých prevádzkové výsledky sú pravidelne kontrolované hlavným prevádzkovým rozhodovacím orgánom (CODM) a pre ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá prideluje zdroje a hodnotí výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Opis výrobkov a služieb, z ktorých každý vykazovaný segment generuje výnosy

Skupina riadi svoje obchodné operácie na základe týchto segmentov:

Správa aktív - predstavuje správu nehnuteľností generujúcich príjem (nehnuteľnosti v užívaní alebo voľné), ktoré skupina vybuodovala alebo nadobudla s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby - predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou, marketingom a lízingom. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z položky Vývoj v realizácii do položky Správa majetku na konci účtovného obdobia, v ktorom bola nehnuteľnosť odovzdaná na zamýšľané použitie a bola vykonaná kolaudácia. To znamená, že výnosy, náklady vrátane ziskov alebo strát z precenenia vzťahujúcich sa na rok, v ktorom nehnuteľnosť dosiahne opísané kritériá, sa zahrnú do položky Vývoj v realizácii, zatiaľ čo dokončená nehnuteľnosť sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu takéhoto obdobia ako nehnuteľnosť "v užívaní alebo voľná" v rámci činnosti Správa aktív.

Príprava výstavby - predstavuje riadenie činností vrátane získavania pozemkov a koncepcného návrhu a povoľovania až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z rozpracovanej výstavby do rozpracovanej výstavby na konci účtovného obdobia, v ktorom sa začala výstavba nehnuteľnosti. Výnosy, náklady vrátane ziskov alebo strát z precenenia vzťahujúcich sa na rok, v ktorom sa začala výstavba nehnuteľnosti, sú zahrnuté v rámci Rozvoja v príprave, zatiaľ čo nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť v rámci Rozvoja v realizácii.

Správa investícií - predstavuje riadenie činností súvisiacich so správou investícií tretích strán do nehnuteľností spravovaných skupinou.

Vedľajšie činnosti - predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako Non-Core nehnuteľnosti skupiny.

HUB HUB - predstavuje riadenie činností súvisiacich so správou co-workingovej platformy skupiny, ktorá poskytuje flexibilné pracovné priestory a obchodné podujatia. Prenajímaná plocha tiež podlieha zmenám s trendom smerujúcim k špecifickým pracovným stolom/kanceláriám. V rámci tejto koncepcie sa externým nájomcom prenajíma nepodstatný počet celkových priestorov.

Symbiosy - predstavuje riadenie činností súvisiacich s poskytovaním riešení inteligentných budov pre nájomcov skupiny a iné tretie strany v rôznych geografických oblastiach.

Peňažné prostriedky - predstavujú riadenie subjektov, ktoré sú zriadené na koncentráciu peňažných prostriedkov na ich ďalšie investovanie a poskytovanie pôžičiek iným subjektom v rámci konsolidovanej skupiny.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

(b) Faktory, ktoré vedenie použilo na identifikáciu vykazovaných segmentov

Segmenty skupiny sú strategické obchodné jednotky, ktoré sa zameriavajú na rôzne činnosti skupiny. Sú riadené samostatne, pretože každá obchodná jednotka si vyžaduje iné zručnosti, výroby a trh, obstarávanie a stratégie v oblasti ľudských zdrojov.

Finančné informácie o segmente, ktoré preskúmala správna rada, zahŕňajú príjmy z prenájmu a podobné príjmy z činnosti správy aktív znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré sa rovnajú čistému prevádzkovému výnosu (NOI). Predstavenstvo tiež skúma zmenu reálnej hodnoty nehnuteľností. Pokiaľ ide o segment Príprava výstavby, predstavenstvo posudzuje možnosti akvizície a predkladá ponuky na pozemky a nehnuteľnosti a dohliada na projektovanie nehnuteľností, udeľovanie povolení a územné plánovanie. Pokiaľ ide o segment Realizácia výstavby, predstavenstvo preskúmava rozpočty výstavby a skutočné náklady na výstavbu a harmonogramy dodávok, ako aj marketingové aktivity a prenájom nehnuteľností na konci vývojového cyklu. Pokiaľ ide o segment riadenia investícií, vedenie posudzuje možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, ktoré by prispeli k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

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

Správna rada preveruje finančné informácie pripravené na základe Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou. Predstavenstvo hodnotí výkonnosť jednotlivých segmentov na základe zisku pred zdanením a čistej hodnoty aktív. Skupina priraduje náklady k segmentom na základe konkrétnej identifikácie subjektov, ktoré patria do jednotlivých segmentov. Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investícií do nehnuteľností sa rozdeľujú na základe príslušného nákladového ukazovateľa (napr. MWh elektrickej energie vynaložených na náklady súvisiace s elektrickou energiou). Transakcie dcérskych spoločností sa priradujú k príslušným segmentom na základe podstaty transakcií (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva médiá iným dcérskym spoločnostiam, sa priradujú k segmentu, pre ktorý boli médiá nakúpené), pokiaľ ich nie je možné priradiť k jednoznačnej kategórii segmentu a zostávajú nepriradené.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate, majetku a záväzkoch vykazovaného segmentu

Informácie o zisku a strate segmentu za rok končiaci sa 30. júna 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poz nám ka	Správa aktív	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Non-core	HUB HUB	Symbiosy	Hotov osť	Nepridelené	Celko m
Príjmy z prenájmu investičného majetku	22										
- Kancelária		24.4	4.8	0.1	-	-	6.0	-	-	-	35.3
- Maloobchodný predaj		8.0	-	-	-	-	-	-	-	-	8.0
		32.4	4.8	0.1	-	-	6.0	-	-	-	43.3
Príjmy z poplatkov za služby z investícií do nehnuteľností	22										
- Kancelária		5.6	0.8	-	0.5	-	0.1	-	-	-	7.0
- Maloobchodný predaj		4.0	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0
		9.6	0.8	-	0.5	-	0.1	-	-	-	11.0
Príjmy z poplatkov za správu z investícií do nehnuteľností	22										
- Kancelária		0.6	-	-	0.7	-	0.4	-	-	-	1.7
- Maloobchodný predaj		(0.5)	-	-	0.8	-	-	-	-	-	0.3
		0.1	-	-	1.5	-	0.4	-	-	-	2.0
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investícií do nehnuteľností	23										
- Kancelária		(7.8)	(1.7)	(1.2)	(0.7)	-	(1.4)	-	-	-	(12.8)
- Maloobchodný predaj		(7.2)	-	(0.1)	(0.6)	-	-	-	-	-	(7.9)
		(15.0)	(1.7)	(1.3)	(1.3)	-	(1.4)	-	-	-	(20.7)
Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investícií do nehnuteľností		27.1	3.9	(1.2)	0.7	-	5.1	-	-	-	35.6
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	10										
- Kancelária		42.5	61.4	(8.2)	-	-	(5.9)	-	-	-	89.8
- Maloobchodný predaj		(2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.2)
- Priemyselné		-	-	-	-	2.1	-	-	-	-	2.1
		40.3	61.4	(8.2)	-	2.1	(5.9)	-	-	-	89.7
Výdavky na úroky - tretie strany	20										
		(9.7)	(18.3)	(0.3)	-	-	(0.7)	-	-	(3.0)	(32.0)
		57.7	47.0	(9.7)	0.7	2.1	(1.5)	-	-	(3.0)	93.3

Pokračovanie tabuľky na nasledujúcej strane

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate, majetku a záväzkoch vykazovaného segmentu (pokračovanie)

Informácie o zisku a strate segmentu za rok končiaci sa 30. júna 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poz ná m ka	Správa aktív	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Non-core	HUB HUB	Symbiosy	Hotovo sť	Nepridelené	Celko m
Poplatok za správu investícií		-	-	-	1.1	-	-	-	-	-	1.1
Príjmy zo zmlúv o výstavbe	24	1.6	3.8	-	-	-	-	-	-	-	5.4
Zmluvné náklady na výstavbu		(0.3)	(3.9)	-	-	-	-	-	-	(1.0)	(5.2)
Výsledok z finančných investícií oceňovaných FV		11.8	9.2	-	-	-	-	-	-	(1.9)	19.1
Kurzové straty, netto	29	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.3)	(35.3)
Ostatné (výdavky)/príjmy		(3.8)	(20.1)	(8.3)	(1.5)	(1.8)	(1.8)	(1.0)	(1.0)	(1.0)	(40.3)
Zisk/(strata) pred zdanením (výsledok segmentu)		67.0	36.0	(18.0)	0.3	0.3	(3.3)	(1.0)	(1.0)	(42.2)	38.1
Nákupy investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažných)	10	-	-	2.4	-	-	-	-	-	-	2.4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	10	19.2	78.5	7.2	-	-	-	-	-	-	104.9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		0.3	3.9	-	-	-	-	-	-	1.0	5.2
Celkové investície		19.5	82.4	9.6	-	-	-	-	-	1.0	112.5
Predaj investičného majetku	10,27	-	-	(67.5)	-	-	(2.0)	-	-	-	(69.5)
Celkové odpredaje		-	-	(67.5)	-	-	(2.0)	-	-	-	(69.5)

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentu k 30. júnu 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poz ná m ka	Správa aktív	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Non-core	HUB HUB	Symbiosy	Hotovo sť	Nepridelené	Celkom
Investície do nehnuteľností	10										
- Kancelária		1,836.1	574.5	829.8	-	0.8	30.9	-	-	-	3,272.1
- Maloobchodný predaj		324.1	-	-	-	3.5	-	-	-	-	327.6
- Priemyselné		-	-	-	-	28.6	-	-	-	-	28.6
- Investície do nehnuteľností držaných na predaj	14	-	-	10.0	-	-	-	-	-	-	10.0
Pohľadávky a úvery	11	52.2	4.8	-	-	-	0.1	-	-	-	57.1
Zásoby	18	-	0.3	78.1	-	0.1	-	-	-	-	78.5
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	15	-	-	-	-	-	-	-	45.2	-	45.2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	-	-	-	-	-	-	-	199.5	-	199.5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	13	24.8	7.4	8.2	-	0.2	2.0	0.3	3.0	2.3	48.2
Deriváty a ostatné finančné aktíva	13	19.3	8.0	-	-	-	-	-	-	0.5	27.8
Ostatné aktíva	17	0.4	2.2	0.2	2.4	-	0.3	-	-	-	5.5
Ostatné nepriradené aktíva*		-	-	-	-	-	-	-	-	23.1	23.1
Aktíva spolu		2,256.9	597.2	926.3	2.4	33.2	33.3	0.3	247.7	25.9	4,123.2
Úvery a pôžičky											
- dlhodobé	20	(1,175.8)	(570.4)	-	-	-	-	-	-	(49.4)	(1,795.6)
- krátkodobé	20	(71.5)	(56.0)	(44.9)	-	-	-	-	-	(74.7)	(247.1)
Leasing											
- dlhodobé	9	(10.7)	(6.3)	-	-	-	(13.9)	-	-	-	(30.9)
- krátkodobé	9	(0.8)	(3.9)	-	-	-	(5.7)	-	-	-	(10.4)
Odložený daňový záväzok		(129.6)	(19.7)	(57.9)	-	(5.2)	(0.1)	-	(0.2)	-	(212.7)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky vrátane výnosov budúcich období											
- dlhodobé	21	(15.9)	(2.3)	-	-	-	(1.2)	-	-	(29.7)	(49.1)
- krátkodobé	21	(20.6)	(56.1)	(1.5)	(0.4)	(0.1)	(6.4)	(0.9)	-	(20.8)	(106.8)
Ostatné nepriradené záväzky**		-	-	-	-	-	-	-	-	(0.4)	(0.4)
Závazky spolu		(1,424.9)	(714.7)	(104.3)	(0.4)	(5.3)	(27.3)	(0.9)	(0.2)	(175.0)	(2,453.0)
Čistá hodnota aktív segmentu		832.0	(117.5)	822.0	2.0	27.9	6.0	(0.6)	247.5	(149.1)	1,670.2

*Ostatné nepriradené aktíva pozostávajú z: EUR, nehmotný majetok a ostatný neobežný majetok vo výške 7,9 mil.

**Ostatné nepriradené záväzky pozostávajú z: Ostatné záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj vo výške 0,4 mil.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za rok končiaci sa 30. júna 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	UK	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Prijmy z prenájmu	22	11.9	1.3	12.8	7.3	7.7	2.3	-	-	43.3
Poplatky za služby	22	6.0	-	1.9	1.9	0.8	0.4	-	-	11.0
Poplatky za riadenie	22	0.7	0.9	0.2	0.1	0.1	-	-	-	2.0
Priame prevádzkové náklady	23	(10.4)	(1.1)	(3.0)	(3.1)	(2.3)	(0.8)	-	-	(20.7)
Čistý prevádzkový príjem z investícií do nehnuteľností		8.2	1.1	11.9	6.2	6.3	1.9	-	-	35.6
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	10	12.1	(1.3)	52.3	30.8	3.0	(7.2)	-	-	89.7
Prijmy zo zmlúv o výstavbe	24	1.1	-	2.9	1.4	-	-	-	-	5.4
Zmluvné náklady na výstavbu		(2.0)	-	(1.8)	(1.4)	-	-	-	-	(5.2)
Úrokové náklady	29	(12.4)	(1.5)	(6.3)	(1.7)	(6.8)	(2.9)	(0.4)	-	(32.0)
Poplatok za správu investícií		-	-	-	-	-	-	1.1	-	1.1
Ostatné (výdavky)/prijmy		(7.9)	(1.5)	(6.4)	(12.7)	(9.1)	(3.5)	(15.6)	0.2	(56.5)
Zisk/(strata) pred zdanením		(0.9)	(3.2)	52.6	22.6	(6.6)	(11.7)	(14.9)	0.2	38.1
Investície do nehnuteľností v užívaní alebo voľné	10	546.2	7.5	651.4	278.6	302.2	395.5	-	-	2,181.4
Investície do nehnuteľností vo výstavbe	10	236.9	28.0	371.3	55.1	616.4	139.2	-	-	1,446.9
Ostatný dlhodobý majetok		28.3	0.9	25.3	9.1	9.6	6.8	0.2	-	80.2
Dlhodobý majetok spolu		811.4	36.4	1,048.0	342.8	928.2	541.5	0.2	-	3,708.5
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	-	-	10.0	-	-	-	-	-	10.0
Dlhodobý majetok a majetok určený na predaj spolu		811.4	36.4	1,058.0	342.8	928.2	541.5	0.2	-	3,718.5
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	15	2.5	-	11.2	11.2	2.5	17.6	0.2	-	45.2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	69.5	3.5	25.8	10.9	13.2	23.9	52.7	-	199.5
Zásoby	18	78.5	-	-	-	-	-	-	-	78.5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane Ostatných aktív	13,17	-	-	-	-	-	-	-	81.5	81.5
Aktíva spolu		961.9	39.9	1,095.0	364.9	934.9	583.0	53.1	81.5	4,123.2

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za rok končiaci sa 30. júna 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	UK	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Úvery a pôžičky	20									
- dlhodobé		(648.3)	(59.6)	(381.2)	(173.9)	(215.1)	(267.7)	(49.8)	-	(1,795.6)
- krátkodobé		(106.1)	(1.0)	(37.5)	(7.5)	0.8	(45.7)	(50.1)	-	(247.1)
Leasing	9									
- dlhodobé		(5.6)	(3.1)	(11.8)	-	(10.2)	(0.2)	-	-	(30.9)
- krátkodobé		(2.0)	(1.5)	(2.5)	-	(4.2)	(0.2)	-	-	(10.4)
Závazky priamo spojené s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	14	-	-	(0.4)	-	-	-	-	-	(0.4)
Odložený daňový záväzok		(49.7)	(2.1)	(79.5)	(1.1)	(51.5)	(29.4)	0.6	-	(212.7)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	21	-	-	-	-	-	-	-	(155.9)	(155.9)
Závazky spolu		(811.7)	(67.3)	(512.9)	(182.5)	(280.2)	(343.2)	(99.3)	(155.9)	(2,453.0)
Čistá hodnota aktív		150.2	(27.4)	582.1	182.4	663.7	239.8	(46.2)	(74.4)	1,670.2
Nákupy investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažných)	10	-	-	-	-	-	2.4	-	-	2.4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	10	33.5	-	35.7	0.1	17.7	17.9	-	-	104.9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		2.0	-	1.8	1.4	-	-	-	-	5.2
Celkové investície		32.5	-	37,5	1.5	17.7	20.3	-	-	112.5
Predaj investičného majetku	10,27	(67.5)	-	-	(2.0)	-	-	-	-	(69.5)
Celkové odpredaje		(67.5)	-	-	(2.0)	-	-	-	-	(69.5)

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate, majetku a záväzkoch vykazovaného segmentu

Informácie o zisku a strate segmentu za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2021 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Non-core	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Príjmy z prenájmu investičného majetku	22										
- Kancelária		14.3	0.2	-	-	-	2.7	-	-	-	17.2
- Maloobchodný predaj		0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5
		14.8	0.2	-	-	-	2.7	-	-	-	17.7
Príjmy z poplatkov za služby z investícií do nehnuteľností	22										
- Kancelária		3.7	-	-	3.0	-	0.1	-	-	-	6.8
- Maloobchodný predaj		0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1
		3.8	-	-	3.0	-	0.1	-	-	-	6.9
Príjmy z poplatkov za správu z investícií do nehnuteľností	22										
- Kancelária		2.1	0.1	-	0.2	-	0.1	-	-	-	2.5
- Maloobchodný predaj		-	-	-	0.4	-	-	-	-	-	0.4
		2.1	0.1	-	0.6	-	0.1	-	-	-	2.9
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investícií do nehnuteľností	23										
- Kancelária		(5.4)	-	(0.9)	(1.8)	-	(2.0)	-	-	-	(10.1)
- Maloobchodný predaj		(0.3)	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	(0.5)
		(5.7)	-	(0.9)	(2.0)	-	(2.0)	-	-	-	(10.6)
Čistý prevádzkový príjem z investícií do nehnuteľností		15.0	0.3	(0.9)	1.6	-	0.9	-	-	-	16.9
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	10										
- Kancelária		(25.2)	128.4	88.1	-	-	(1.7)	-	-	-	189.6
- Maloobchodný predaj		-	0.2	-	-	1.6	-	-	-	-	1.8
- Priemyselné		-	-	-	-	0.3	-	-	-	-	0.3
Podiel na zisku/(strate) spoločných podnikov		(1.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.3)
		(26.5)	128.6	88.1	-	1.9	(1.7)	-	-	-	190.4
Výdavky na úroky - tretie strany	20	(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

Pokračovanie tabuľky na nasledujúcej strane

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentov k 31. decembru 2021 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Realizácia výstavby	Príprava výstavby	Riadenie investícií	Non-core	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Investície do nehnuteľností	10										
- Kancelária		1,616.0	616.9	872.6	-	0.8	39.4	-	-	-	3,145.7
- Maloobchodný predaj		321.6	-	-	-	3.5	-	-	-	-	325.1
- Priemyselné		-	-	-	-	26.4	-	-	-	-	26.4
- Investície do nehnuteľností držaných na predaj	14	-	-	77.5	-	-	-	-	-	-	77.5
Pohľadávky a úvery	11	38.4	1.3	-	-	-	0.1	-	-	1.3	41.1
Odložená daňová pohľadávka		0.9	1.0	1.5	-	0.1	-	-	0.1	-	3.6
Zásoby	18	-	0.3	76.1	-	0.1	-	-	-	-	76.5
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	15	-	-	-	-	-	-	-	26.0	-	26.0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	-	-	-	-	-	-	-	212.7	-	212.7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	13	15.3	12.8	3.7	0.2	0.2	2.3	0.3	-	3.0	37.8
Deriváty a ostatné finančné aktíva	13	3.5	1.3	-	-	-	-	-	-	1.0	5.8
Ostatné aktíva	17	0.3	5.1	0.6	2.7	-	1.2	-	-	-	9.9
Ostatné nepriradené aktíva*		-	-	-	-	-	-	-	-	27.9	27.9
Aktíva spolu		1,996.0	638.7	1,032.0	2.9	31.1	43.0	0.3	238.8	33.2	4,016.0
Úvery a pôžičky											
- dlhodobé	20	(730.3)	(572.7)	(99.0)	-	-	-	-	-	(21.1)	(1,423.1)
- krátkodobé	20	(179.8)	(147.5)	0.8	-	-	-	-	-	(152.9)	(479.4)
Lízing											
- dlhodobé	9	(6.1)	(12.3)	-	-	-	(16.7)	-	-	-	(35.1)
- krátkodobé	9	(0.5)	(3.9)	-	-	-	(6.5)	-	-	-	(10.9)
Odložený daňový záväzok		(121.5)	(29.4)	(66.0)	-	(4.9)	(0.7)	-	(0.5)	-	(223.0)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky vrátane výnosov budúcich období											
- dlhodobé	21	(12.8)	(0.8)	-	-	-	(1.1)	-	-	(24.7)	(39.4)
- krátkodobé	21	(18.4)	(70.1)	(2.6)	(0.4)	(0.1)	(7.3)	(1.2)	(0.2)	(27.1)	(127.4)
Ostatné nepriradené záväzky**		-	-	-	-	-	-	-	-	(0.9)	(0.9)
Záväzky spolu		(1,069.4)	(836.7)	(166.8)	(0.4)	(5.0)	(32.3)	(1.2)	(0.7)	(226.7)	(2,339.2)
Čistá hodnota aktív segmentu		926.6	(198.0)	865.2	2.5	26.1	10.7	(0.9)	238.1	(193.5)	1,676.8

*Ostatné nepriradené aktíva pozostávajú z: EUR, nehmotný majetok a ostatný dlhodobý majetok vo výške 11,2 mil.

**Ostatné nepriradené záväzky pozostávajú z: Ostatné záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj vo výške 0,9 mil.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady analyzované podľa krajín za 6 mesiacov do 30. júna 2021 a aktíva analyzované podľa krajín k 31. decembru 2021 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	UK	Nemecko	Ostatné krajiny	Nepridelené	Celkom
Príjmy z prenájmu	22	6.0	0.6	5.7	4.1	1.3	-	-	-	17.7
Poplatky za služby	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 investícií do nehnuteľností		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
Príjmy zo zmlúv o výstavbe	24	8.2	-	0.4	0.9	-	-	-	-	9.5
Zmluvné náklady na výstavbu		(7.5)	(0.1)	-	(1.9)	-	-	-	-	(9.5)
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov		(1.3)	-	-	-	-	-	-	-	(1.3)
Úrokové náklady	29	(11.1)	(1.9)	(6.7)	(1.6)	(0.9)	(1.2)	-	-	(23.4)
Poplatok za správu investícií		-	-	-	-	-	-	1.2	-	1.2
Ostatné (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
Investície do nehnuteľností v užívaní alebo voľné	10	542.2	8.3	474.7	274.1	293.9	383.7	-	-	1,976.9
Investície do nehnuteľností vo výstavbe	10	195.3	28.0	480.4	55.6	623.2	137.8	-	-	1,520.3
Ostatný dlhodobý majetok		28.5	0.7	17.2	11.9	8.4	5.1	0.6	-	72.4
Dlhodobý majetok spolu		766.0	37.0	972.3	341.6	925.5	526.6	0.6	-	3,569.6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	67.6	-	10.1	-	-	-	-	-	77.7
Dlhodobý majetok a majetok určený na predaj spolu		833.6	37.0	982.4	341.6	925.5	526.6	0.6	-	3,647.3
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	15	2.2	-	8.7	14.1	0.7	-	0.3	-	26.0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	16.0	2.0	44.4	9.3	8.1	9.9	123.0	-	212.7
Zásoby	18	76.5	-	-	-	-	-	-	-	76.5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane Ostatných aktív	13,17	-	-	-	-	-	-	-	53.5	53.5
Aktíva spolu		928.3	39.0	1,035.5	365.0	934.3	536.5	123.9	53.5	4,016.0

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejňovanie spriaznených strán*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má možnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou alebo môže vykonávať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri prijímaní finančných a prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní každého možného vzťahu so spriaznenou stranou sa pozornosť zameriava na podstatu vzťahu, nielen na jeho právnu formu. Priama materská spoločnosť Spoločnosti a konečná ovládajúca strana sú zverejnené v poznámke 1. Transakcie sa vo všeobecnosti uzatvárajú na základe princípu nezávislého vzťahu.

Kľúčový manažment skupiny tvorí 20 vrcholových manažérov (31. decembra 2021: 20). Krátkodobé odmeny sú splatné v plnej výške do dvanástich mesiacov po skončení obdobia, v ktorom manažment poskytol príslušné služby.

Povaha vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými skupina uzavrela významné transakcie alebo mala k 30. júnu 2022 významné zostatky, je podrobne opísaná nižšie.

K 30. júnu 2022 sú zostatky na účtoch spriaznených osôb nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 13)	4.2	0.5	4.7
Opravná položka ECL k pohľadávkam z obchodného styku voči spriaznenej strane	(1.2)	-	(1.2)
Časovo rozlíšený poplatok za správu investícií (Poznámka 17)	2.3	-	2.3
Pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé (Poznámka 11)	0.1	0.8	0.9
Závázky z obchodného styku a ostatné krátkodobé závázky (Poznámka 21)	(6.4)	-	(6.4)
Závázky z obchodného styku a ostatné závázky - krátkodobé (Poznámka 21)	(21.8)	-	(21.8)

Položky výnosov a nákladov so spriaznenými stranami za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty v rámci spoločného ovládanie	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Príjmy z prenájmu	3.0	-	3.0
Výdavky na prenájom	(0.6)	-	(0.6)
Ostatné prevádzkové výnosy	0.2	-	0.2
Poplatok za správu investícií	1.1	-	1.1
Ostatné prevádzkové náklady	(2.5)	-	(2.5)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)	-	(1.5)	(1.5)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0.2)	(0.2)
Ostatné finančné výdavky	0.3	-	0.3

K 31. decembru 2021 sú zostatky na účtoch spriaznených osôb nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 13)	3.2	0.5	3.7
Opravná položka ECL k pohľadávkam z obchodného styku voči spriaznenej strane	(1.4)	-	(1.4)
Úvery spriazneným stranám (Poznámka 13)	0.8	-	0.8
Časovo rozlíšený poplatok za správu investícií (Poznámka 17)	3.2	-	3.2
Finančný majetok (Poznámka 11)	0.1	0.6	0.7
Závázky z obchodného styku a ostatné krátkodobé závázky (Poznámka 21)	(4.4)	-	(4.4)
Závázky z obchodného styku a ostatné závázky - krátkodobé (Poznámka 21)	(22.6)	-	(22.6)

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Položky výnosov a nákladov so spriaznenými stranami za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2021 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Príjmy z poskytnutých služieb	1.2	-	1.2
Príjmy zo zmlúv o výstavbe	7.6	-	7.6
Príjmy z prenájmu	2.9	-	2.9
Výdavky na prenájom	(1.0)	-	(1.0)
Ostatné prevádzkové výnosy	0.4	-	0.4
Ostatné služby	(1.9)	-	(1.9)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (mzdy)	-	(1.5)	(1.5)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0.3)	(0.3)

Akcionár sa zaviazal vyplatiť vrcholovým manažérom skupiny sumu v rámci programu podielu na zisku na základe zvýšenia (upravenej) čistej hodnoty aktív skupiny. Keďže táto suma je splatná akcionárom a nepredstavuje platbu na základe akcií podľa IFRS, Skupina ju neúčtovala do nákladov. Suma vyplatená alebo časovo rozlíšená v súvislosti s rokmí 2021 a/alebo 2022 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmeny predstavenstva materskej spoločnosti predstavovali počas 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2022 sumu 1,2 milióna EUR (počas 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2021: 0,9 milióna EUR).

Skupina nemala k 30. júnu 2022 žiadne nesplatené pohľadávky z pôžičiek voči členom predstavenstva Skupiny (2021: nula).

Výplaty vlastníkom, ktoré skupina vyplatí v roku 2022, resp. 2021, sú opísané v poznámke 19.

8 Dlhodobý hmotný majetok (pozemky, budovy a zariadenia)

Zmeny v účtovnej hodnote nehnuteľností, strojov a zariadení boli nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenia	Vozidlá a iný majetok	Nedokončená investičná výstavba vrátane záloh (NIP)	Celkom
Čistá účtovná hodnota k 1. januáru 2021	0.5	0.6	0.4	3.1	4.6
Prírastky	-	-	-	0.2	0.2
Presuny z investičného nehnuteľného majetku	2.7	-	1.8	-	4.5
Presuny	-	1.7	1.5	(3.2)	-
Vyradenie	-	-	(0.2)	-	(0.2)
Odpisy	(0.1)	(0.9)	(1.4)	-	(2.4)
Čistá účtovná hodnota k 31. decembru 2021	3.1	1.4	2.1	0.1	6.7
Prírastky	-	0.1	-	0.3	0.4
Presuny	-	0.1	0.2	(0.3)	-
Vyradenie	-	-	(0.2)	-	(0.2)
Odpisy	-	(0.5)	(0.6)	-	(1.1)
Čistá účtovná hodnota k 30. júnu 2022	3.1	1.1	1.5	0.1	5.8

K 30. júnu 2022 boli nehnuteľnosti, stroje a zariadenia v hodnote 2,6 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 2,7 milióna EUR) založené tretím stranám ako kolaterál v súvislosti s pôžičkami.

9 Majetok s právom na užívanie a záväzky z lízingu

Lízingy sa vykazujú ako majetok s právom na užívanie a zodpovedajúci záväzok od dátumu, keď sa prenajatý majetok stane pre Skupinu dostupným na užívanie. Majetok s právom na užívanie, ktorý je predmetom podnájmu v rámci operatívneho lízingu alebo inak spĺňa definíciu investície do nehnuteľností, sa v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vykazuje v rámci investícií do nehnuteľností, a nie samostatne.

Pohyby v aktívach s právom na používanie analyzované podľa tried podkladových položiek sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozemky a budovy	Vozidlá a iný majetok	Celkom
Účtovná hodnota k 1. januáru 2021	12.0	0.9	12.9
Prírastky	0.3	-	0.3
Odpisy	(3.0)	(0.4)	(3.4)
Účtovná hodnota k 31. decembru 2021	9.3	0.5	9.8
Prírastky	0.2	0.4	0.6
Odpisy	(1.5)	(0.2)	(1.7)
Prevody z nehnuteľného investičného majetku	0.7	-	0.7
Účtovná hodnota k 30. júnu 2022	8.7	0.6	9.4

Skupina vykázala záväzky z lízingu takto:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Záväzky z lízingu:		
Krátkodobé**	10.4	10.9
Dlhodobé	30.9	35.1
Záväzky z lízingu spolu	41.3	46.0

Skupina k 30. júnu 2022 zahrnula do investícií do nehnuteľností majetok s právom na užívanie vo výške 42,0 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 45,8 milióna EUR) - pozri poznámku 10.

K 30. júnu 2022 boli dlhodobé záväzky z prenájmu vo výške 0,2 milióna EUR súvisiace s nehnuteľnosťou v Lodži klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (k 31. decembru 2021: 0,2 milióna EUR súvisiace s nehnuteľnosťou v Lodži).

**Dlhodobé záväzky z lízingu zahŕňajú:

- záväzky spojené s majetkom s právom na užívanie uvedeným vo vyššie uvedenej tabuľke a
- záväzky spojené s majetkom s právom na užívanie klasifikovaným ako investičný nehnuteľný majetok

9 Majetok s právom na užívanie a záväzky z lízingu (pokračovanie)

V konsolidovanom výkaze ziskov a strát sa vykazujú nasledujúce sumy týkajúce sa lízingu:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
Odpisy majetku s právom na užívanie			
Pozemky a budovy		1.5	1.5
Vozidlá a iný majetok		0.2	0.2
Celkové odpisy majetku s právom na užívanie		1.7	1.7
Ostatné (výnosy)/náklady súvisiace s lízingom			
Zisk/strata z precenenia investícií do nehnuteľností	10	2.8	1.9
Úrokové náklady		1.1	1.6

Náklady súvisiace s krátkodobým lízingom a lízingom majetku s nízkou hodnotou, ktorý nie je vykázaný ako krátkodobý lízing, boli k 30. júnu 2022 nulové (30. júna 2021: nulové).

Celkové peňažné výdavky na prenájom v počas šesťmesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2022 bol 5,9 milióna EUR (šesťmesačné obdobie končiace sa 30. júna 2021: 5,7 milióna EUR).

Vo viacerých lízingových zmluvách na nehnuteľnosti a zariadenia v rámci skupiny sú zahrnuté možnosti predĺženia a ukončenia. K 30. júnu 2022 neboli do záväzkov z lízingu zahrnuté potenciálne budúce peňažné výdavky vo výške 18,5 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 18,2 milióna EUR) (nediskontované), pretože nie je dostatočne isté, že lízingu budú predĺžené (alebo nebudú ukončené). Doba trvania lízingu sa prehodnocuje, ak sa opcia skutočne uplatní (alebo neuplatní) alebo ak sa Skupina stane povinnou ju uplatniť (alebo neuplatniť). Posúdenie primeranej istoty sa prehodnocuje len vtedy, ak nastane významná udalosť alebo významná zmena okolností, ktorá ovplyvní toto posúdenie a ktorú môže Skupina ovplyvniť. V bežnom vykazovanom roku bol finančný vplyv revízie podmienok prenájmu s cieľom zohľadniť vplyv uplatnenia opcií na predĺženie a ukončenie prenájmu nulový (k 31. decembru 2021: nulový).

Skupina si prenájíma určité pozemky v Poľsku, ktoré sú k 30. júnu 2022 a 31. decembru 2021 vykázané v rámci investícií do nehnuteľností. Na základe zmluvy s miestnou samosprávnou jednotkou v Poľsku sa právo na užívanie pozemkov prevádza na Skupinu výmenou za odmenu vo forme poplatkov, ktoré podliehajú indexácii. Záväzok z prenájmu vychádza z aktuálnej výšky poplatkov k 30. júnu 2022. Skupina v prípade potreby preceňuje záväzok z lízingu, aby zohľadnila zmeny v lízingových platbách.

10 Investičný nehnuteľný majetok

V miliónoch EUR	6 mesiacov do 30. júna 2022					Rok končiaci sa 31. decembra 2021				
	Vo výstavbe		Používané alebo voľné		Celkom	Vo výstavbe		Používané alebo voľné		Celkom
	Vlastný	Prenajatý	Vlastný	Prenajatý		Vlastný	Prenajatý	Vlastný	Prenajatý	
Reálna hodnota k 1. januáru	1,504.3	16.0	1,947.1	29.8	3,497.2	1,733.1	16.1	681.1	34.3	2,464.6
Majetok s právom na užívanie nadobudnutý počas roka / indexácia a koncesie	-	-	-	0.3	0.3	-	(0.1)	-	(0.2)	(0.3)
Nadobudnutie investícií do nehnuteľností	2.4	-	-	-	2.4	120.2	-	-	-	120.2
Následné výdavky na investície do nehnuteľností	74.8	-	30.1	-	104.9	291.6	-	17.6	-	309.2
Presuny z používaný do vo výstavbe *	-	-	-	-	-	17.6	-	(17.6)	-	-
Presuny z vo výstavbe do používaný	(163.3)	-	163.3	-	-	(1,047.5)	-	1,047.5	-	-
Prevody do skupín na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj (Poznámka 15)	-	-	-	-	-	(77.3)	-	-	(0.2)	(77.5)
Prevody zo skupín na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj (Poznámka 15)	-	-	-	-	-	-	-	264.0	-	264.0
Predaje	-	-	(1.5)	(0.6)	(2.1)	(4.8)	-	(6.5)	-	(11.3)
Prevody do zásob - nehnuteľnosti na bývanie (Poznámka 19)	-	-	-	-	-	(55.1)	-	(18.6)	-	(73.7)
Prevody do dlhodobého hmotného majetku (Poznámka 8)	-	-	-	(0.7)	(0.7)	(1.8)	-	(2.7)	-	(4.5)
Zisky/(straty) z precenenia reálnej hodnoty - nehnuteľností dokončené počas roka**	21.7	-	-	-	21.7	147.4	-	-	-	147.4
Zisky/(straty)** z precenenia reálnej hodnoty	15.8	(0.1)	55.0	(2.7)	68.0	335.3	-	(10.6)	(4.1)	320.6
Vplyv prepočtu na menu prezentácie**	(24.7)	-	(38.7)	-	(63.4)	45.6	-	(7.1)	-	38.5
Reálna hodnota k 30. júnu	1,431.0	15.9	2,155.3	26.1	3,628.3	1,504.3	16.0	1,947.1	29.8	3,497.2

* V roku 2022 nebol žiaden majetok prevedený z kategórie používaný do vo výstavbe. Priestory na ulici Leake Street 10 v Londýne boli uvoľnené a pripravené na výstavbu kancelárskej schémy v roku 2021. Investície do nehnuteľností vo výške 17,6 milióna EUR boli preto k 1. januáru 2021 presunuté z kategórie v užívaní do kategórie vo výstavbe. Následné pohyby jeho reálnej hodnoty počas rokov 2021 a 2022 boli zaznamenané v kategórii vo výstavbe.

10 Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

** K 30. júnu 2022 malo portfólio investícií do nehnuteľností skupiny v reálnej hodnote 2 310,5 milióna EUR, čo predstavuje 63,7 % celkových investícií do nehnuteľností skupiny k tomuto dátumu (december 2021: 2 238,2 mil. eur alebo 64,0 % celkových investícií do nehnuteľností Skupiny) - pozri tiež Poznámku 6 Segmentová analýza - Geografické informácie, sídlo v Spojenom kráľovstve, Poľsku, Maďarsku a Českej republike. Funkčnou menou dcérskych spoločností Skupiny, ktoré vlastní tieto investície do nehnuteľností, je GBP, PLN, HUF a CZK. Zníženie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností vyjadrené v miestnych funkčných menách je uvedené vyššie ako zníženie zisku z reálnej hodnoty. S výnimkou Spojeného kráľovstva je toto zníženie hodnoty čiastočne spôsobené skutočnosťou, že väčšina nájomných zmlúv je uzatvorená v eurách 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 znehodnotenia v roku 2022 a zhodnotenia miestnych funkčných mien v roku 2021 v porovnaní s EUR je uvedený ako vplyv prepočtu z funkčnej meny na menu prezentácie.

Skupina klasifikovala niektoré líziny ako investície do nehnuteľností. Zostatková hodnota takýchto investícií do nehnuteľností k 30. júnu 2022 bola 42,0 milióna EUR (december 2021: 45,8 milióna EUR).

K 30. júnu 2022 boli investície do nehnuteľností v hodnote 2 979,2 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 2 810,1 milióna EUR) založené tretím stranám ako kolaterál v súvislosti s pôžičkami.

Ocenenia investičného nehnuteľného majetku získané v prípade investícií do nehnuteľností boli na účely účtovnej závierky upravené tak, aby sa zabránilo dvojitému započítaniu aktív alebo záväzkov, ktoré sa vykazujú ako samostatné aktíva a záväzky, a s ohľadom na nezáväzné ponuky, výsledky hĺbkovej kontroly potenciálneho kupujúceho a iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a upraveným ocenením zahrnutým do účtovnej závierky je nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2022	31. decembra 2021
Získané ocenenia		3,661.3	3,656.8
Plus: majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investície do nehnuteľností		33.9	36.7
Mínus: pohľadávky z lízingových stimulov	11(a)	(54.2)	(39.5)
Mínus: prevody do skupín na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj	14	(10.0)	(77.5)
Mínus: úpravy manažmentu s cieľom zohľadniť následné nezáväzné ponuky, výsledky hĺbkovej kontroly potenciálneho kupujúceho a iné faktory		-	(3.1)
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty)	18	-	(73.7)
Mínus: majetok klasifikovaný ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné použitie)	8	(2.7)	(2.7)
Menej: Úpravy pohľadávok z lízingových stimulov v cudzej mene		-	0.2
Reálna hodnota na konci obdobia		3,628.3	3,497.2

11 Pohľadávky a úvery

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2022	31. decembra 2021
Pohľadávky z lízingových stimulov	(a)	54.0	39.5
Úvery spriazneným stranám - dlhodobé (Poznámka 7)	(b)	0.9	0.7
Úvery tretím stranám		2.2	0.9
Pohľadávky a úvery spolu		57.1	41.1

Opis a analýza pohľadávok a úverov podľa ich kreditnej kvality je nasledovná:

- (a) Pohľadávky z lízingových stimulov vo výške 54,0 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 39,5 milióna EUR) predstavujú náklady na stimuly vykazované počas doby lízingu rovnomerne. Tieto pohľadávky nie sú po splatnosti ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné od širokej škály nájomcov a Skupina má možnosť vystať na neplatiacich nájomcov.
- (b) Skupina poskytla svojim spriazneným stranám k 30. júnu 2022 pôžičky vo výške 0,9 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 0,7 milióna EUR).

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Preddavky v držbe správcu v Maďarsku	-	4.0
Ostatný dlhodobý majetok	5.4	4.3
Ostatný dlhodobý majetok spolu	5.4	8.3

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>V miliónoch EUR</i>	Ref.	30. júna 2022	31. decembra 2021
Pohľadávky z obchodného styku		11.4	10.0
Deriváty a ostatné finančné aktíva		27.8	5.8
Časovo rozlíšené príjmy z prenájmu		5.2	3.9
Ostatné finančné pohľadávky		9.1	6.8
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči spriazneným stranám	7	4.7	3.7
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku		(4.4)	(4.5)
Úvery spriazneným stranám	7	-	0.8
Finančné aktíva / pohľadávky spolu		53.8	26.5
Pohľadávka z DPH		9.3	14.9
Preddavky		12.0	2.2
Pohľadávka z vrátenia dane z príjmu v bežnom období		0.9	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		76.0	43.6

Očakávaná opravná položka k pohládkam z obchodného styku sa určuje podľa matice opravných položiek uvedenej v tabuľke nižšie.

<i>V tisícoch EUR</i>	30. júna 2022				30. decembra 2021			
	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky								
- pred dátumom splatnosti	0.25%	15.1	(0,1)	15.0	0.25%	12.8	-	12.8
- menej ako 30 dní po splatnosti	2.5%	4.7	(0,1)	4.6	2.5%	2.4	(0,1)	2.3
- 30 až 90 dní po splatnosti	5.0%	0.9	-	0.9	5.0%	1.9	(0,1)	1.8
- 91 až 180 dní po splatnosti	10.0%	2.8	(0,3)	2.5	10.0%	0.8	(0,1)	0.7
- 181 až 360 dní po splatnosti	15.0%	1.5	(0,2)	1.3	15.0%	0.7	(0,1)	0.6
- viac ako 360 dní po splatnosti	70.0%	5.4	(3,7)	1.7	70.0%	5.8	(4,1)	1.7
Celkom		30.4	(4,4)	26.0		24.4	(4,5)	19.9
Úvery spriazneným stranám		-	-	-		-	-	0.8
Deriváty / ostatné v reálnej hodnote				27.8				5.8
Finančné aktíva spolu				53.8				26.5

Primárnym faktorom, ktorý skupina zohľadňuje pri určovaní, či je pohľadávka znehodnotená, je jej stav po splatnosti. V dôsledku toho Skupina vyššie uvádza analýzu starnutia pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou, alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku pochádzajú od rôznych nájomcov a skupina má možnosť neplatiacich nájomcov vystahovať.

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

Nasledujúca tabuľka vysvetľuje zmeny v opravnej položke na úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky podľa zjednodušeného modelu ECL medzi začiatkom a koncom ročného účtovného obdobia:

<i>V miliónoch EUR</i>	2022	2021
Očakávaná opravná položka na úverové straty k 1. januáru	4.5	4.9
Očakávané úverové straty účtované do zisku alebo straty za obdobie	-	(0.1)
Odpisy	(0.1)	(0.3)
Očakávaná opravná položka na úverové straty k 30. júnu	4.4	4.5

14 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy aktív klasifikovaných ako držané na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Investičný nehnuteľný majetok	10.0	77.5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	0.1
Ostatný dlhodobý majetok	-	0.1
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	10.0	77.7

K 30. júnu 2022 Skupina klasifikovala majetok a záväzky dcérskej spoločnosti Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. ako držané na predaj.

K 31. decembru 2021 Skupina klasifikovala majetok a záväzky štyroch (4) dcérskych spoločností Polcom Investment XXXIII Sp.z o.o. , INLOGIS VII s. r. o., INLOGIS IV s.r.o. a INLOGIS V, spol. s r.o.) ako držané na predaj.

Investície do nehnuteľností sa oceňujú polročne k 30. júnu a 31. decembru reálnou hodnotou, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého odborne kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty sú opísané v poznámkach 3 a 33.

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

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Odložený daňový záväzok	0.2	0.7
Záväzky z dlhodobého lízingu	0.2	0.2
Záväzky priamo spojené s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj spolu	0.4	0.9

K 30. júnu 2022 nebol žiaden majetok založený tretím stranám ako zábezpeka v súvislosti s pôžičkami. K 31. decembru 2021 boli investície do nehnuteľností určených na predaj vedené v hodnote 67,5 EUR založené tretím stranám ako kolaterál v súvislosti s pôžičkami.

Tri (INLOGIS VII s. r. o., INLOGIS IV s.r.o. a INLOGIS V, spol. s r.o.) zo štyroch dcérskych spoločností klasifikovaných k 31. decembru 2021 ako držané na predaj boli predané v priebehu roka 2022 (Poznámka 27).

15 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím

Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím sú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel a nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie Skupinou. K 30. júnu 2022 pozostáva zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Účty na účelové použitie	20.6	4.6
Rezervné účty na dlhovú službu	11.3	7.4
Účty rezerv pre zábezpeky nájomcov	12.4	10.6
Iné	0.9	3.4
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím spolu	45.2	26.0

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.

Hrubý odlev peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím predstavoval 3,3 milióna EUR a hrubý prílev peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím predstavoval 22,5 milióna EUR v období končiacom sa 30. júna 2022.

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Hotovosť v banke	199.1	212.7
Hotovosť na ceste a v pokladni	0.4	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	199.5	212.7

V nasledujúcej tabuľke je zverejnená úverová kvalita zostatkov peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na základe stupňov úverového rizika k 30. júnu 2022. Popis systému klasifikácie úverového rizika Skupiny je uvedený v Poznámke 31.

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
- Vynikajúce	147.4	150.6
- Dobrý	51.7	62.1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	199.1	212.7

Spoločnosť klasifikuje banky na základe ratingov takto:

- Banky s hodnotením Vynikajúce: Rating od Moody's A1, A2, A3 alebo rating od Fitch A+, A, A-
- Banky hodnotené ako dobré: Rating od Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo Fitch BBB+, BBB, BBB-
- Banky s uspokojivým hodnotením: Rating podľa Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo Fitch BB+, BB, BB-

Účtovné hodnoty peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov k 30. júnu 2022 a 31. decembru 2021 sa podstatne nelíšia od ich reálnej hodnoty. Maximálna expozícia voči úverovému riziku súvisiacemu s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je obmedzená na účtovnú hodnotu peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Ostatný obežný majetok

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Zaplatené preddavky	1.3	3.0
Náklady budúcich období	1.9	3.7
Časovo rozlíšený poplatok za správu investícií (poznámka 7)	2.3	3.2
Ostatné obežné aktíva spolu	5.5	9.9

18 Zásoby

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Zásoby majetku	78.1	76.1
Materiál	0.3	0.3
Tovar	0.1	0.1
Zásoby spolu	78.5	76.5

Nižšie je uvedený súhrnný prehľad pohybu zásob majetku:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Zásoby majetku k 1. januáru	76.1	-
Prevod z investícií do nehnuteľností (Poznámka 10)	-	73.7
Výdavky na výstavbu	2.0	2.4
Zásoby majetku k 30. júnu / 31. decembru	78.1	76.1

V skrátenom konsolidovanom výkaze ziskov a strát a iného komplexného výsledku za obdobie končiacie sa 30. júna 2022 neboli vykázané žiadne náklady na zásoby (31.12.2021: nula).

K 30. júnu 2022 bol majetok v hodnote 76,5 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 76,1 milióna EUR) založený tretím stranám ako kolaterál v súvislosti s pôžičkami.

19 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Celkom v EUR
K 1. januáru 2021	30,000	30,000	820,472,758	820,502,758
K 31. decembru 2021	30,000	30,000	792,689,247	792,719,247
K 30. júnu 2022	30,000	30,000	777,164,094	777,194,094

Celkový schválený počet kmeňových akcií je 30 000 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR na akciu. Všetky vydané kmeňové akcie sú plne splatené. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Dňa 20. októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií a ďalších 17 500 akcií bolo vydaných 4. septembra 2018 z dôvodu zmeny právnej formy spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.

Podmienky externých pôžičiek čerpaných skupinou obmedzujú schopnosť dcérskych spoločností vyplácať výplaty vlastníkom.

Výplaty vlastníkom vyhlásené a vyplatené počas roka boli nasledovné:

<i>V miliónoch EUR, okrem sumy dividend na akciu</i>	Poznámka	30. júna 2022	31. decembra 2021
Výplaty vlastníkom splatné k 1. januáru	20	-	-
Výplaty deklarované počas roka (z emisného ážia)		15.5	27.8
Distribúcie vyplatené v priebehu roka		(15.5)	(27.8)
Výplaty vlastníkom splatné k 30. júnu / 31. decembru	20	-	-
Suma na akciu deklarovaná počas roka v EUR		516.5	927.2

20 Úvery a pôžičky

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozn ámka	30. júna 2022	31. decembra 2021
Dlhodobé			
Bankové pôžičky		1,461.9	1,113.3
Vydané dlhopisy	(a)	333.7	309.8
Dlhodobé pôžičky spolu		1,795.6	1,423.1
Krátkodobé			
Bankové pôžičky		241.9	398.6
Vydané dlhopisy	(a)	5.2	80.8
Krátkodobé pôžičky spolu		247.1	479.4
Celkové pôžičky		2,042.7	1,902.5

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

V nasledujúcej tabuľke je uvedená analýza nášho dlhu a jeho pohybov. Položky dlhu sú tie, ktoré sú v konsolidovanom výkaze peňažných tokov vykázané ako finančné.

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

<i>V miliónoch EUR</i>	Bankové pôžičky	Dlhopis y	Lizing	Celkom
Pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 1. januáru 2021	858.7	373.3	85.1	1,317.1
Pôžičky a záväzky z lízingu v rámci záväzkov priamo súvisiacich s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 1. januáru 2021 (Poznámka 14)	114.0	-	-	114.0
Celkové pôžičky a záväzky z lízingu k 1. januáru 2021	972.7	373.3	85.1	1,431.1
Peňažné toky				
Príjmy z nových čerpaní	573.7	87.7	-	661.4
Splátky	(52.6)	(72.9)	(44.1)	(169.6)
Nepeňažné zmeny				
Nové nájomné zmluvy	-	-	0.4	0.4
Úľavy z nájomných zmlúv	-	-	(0.3)	(0.3)
Úpravy devízových kurzov	4.1	-	0.9	5.0
Nepeňažný pohyb v dôsledku straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(5.1)	-	-	(5.1)
Nepeňažný pohyb v dôsledku odúčtovania lízingu	-	-	(0.4)	(0.4)
Zmena časovo rozlíšených úrokov	15.9	0.6	2.4	18.9
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	7.6	-	-	7.6
Vplyv prepočtu na menu prezentácie	(4.4)	1.9	2.2	(0.3)
Pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2021	1,511.9	390.6	46.0	1,948.5
Pôžičky a záväzky z lízingu v rámci záväzkov priamo súvisiacich s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 31. decembru 2021 (Poznámka 14)	-	-	0.2	0.2
Celkové pôžičky a záväzky z lízingu k 31. decembru 2021	1,511.9	390.6	46.2	1,948.7
Peňažné toky				
Príjmy z nových čerpaní	459.4	61.6	-	521.0
Splátky	(278.2)	(113.1)	(5.9)	(397.2)
Nepeňažné zmeny				
Nové nájomné zmluvy	-	-	0.9	0.9
Úpravy devízových kurzov	19.1	-	(0.3)	18.8
Nepeňažný pohyb v dôsledku odúčtovania lízingu	-	-	(0.5)	(0.5)
Zmena časovo rozlíšených úrokov	11.0	0.5	1.1	12.6
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	4.7	0.2	-	4.9
Vplyv prepočtu na menu prezentácie	(24.1)	(0.9)	-	(25.0)
Pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 30. júnu 2022	1,703.8	338.9	41.3	2,084.0
Pôžičky a záväzky z lízingu v rámci záväzkov priamo súvisiacich s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj k 30. júnu 2022 (Poznámka 14)	-	-	0.2	0.2
Celkové pôžičky a záväzky z lízingu k 30. júnu 2022	1,703.8	338.9	41.5	2,084.2

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých pôžičiek sú uvedené nižšie:

<i>V miliónoch EUR</i>	Prepravné sumy		Reálne hodnoty	
	30. júna 2022	31. decembra 2021	30. júna 2022	31. decembra 2021
Bankové pôžičky	1,461.9	1,113.3	1,512.7	1,054.8
Vydané dlhopisy	333.7	309.8	330.6	300.9
Dlhodobé pôžičky	1,795.6	1,423.1	1,843.3	1,355.7

20 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty pôžičiek sú opísané v Poznámke 33. Účtovné hodnoty súčasných pôžičiek sa približujú ich reálnym hodnotám. Reálna hodnota záväzkov z lízingu by bola ovplyvnená možnosťami predĺženia a ukončenia lízingu, a preto sa nezverejňuje v zmysle štandardu IFRS 7 odseku 29.

Skupina má tieto nevyčerpané úverové rámce:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Dostupnosť:		
- Platnosť do jedného roka	16.4	166.4
- Platnosť viac ako jeden rok	270.8	216.6
Nevyčerpané prostriedky spolu	287.2	383.0

Investičný nehnuteľný majetok (Poznámka 10), nehnuteľnosti, stroje a zariadenia (Poznámka 8) pohľadávky (Poznámka 13) a zásoby (Poznámka 18) sú založené ako zábezpeka za pôžičky vo výške 1 548,4 milióna EUR (31. decembra 2021: 1 390,9 milióna EUR).

Úverové zmluvy s veriteľmi - tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú maximálny pomer úveru k hodnote v rozmedzí 60 % až 75 % (2021: 60 % až 75 %) a minimálny pomer krytia dlhovej služby v rozmedzí 1,2 až 1,25 (2021: 1,2 až 1,25). Počas polročného obdobia 2022 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie skupina dodržiavala všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne podmienky úverov neboli opätovne prerokované z dôvodu neplnenia alebo porušenia. Po 30. júni 2022 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na vydanie Skupina splatila úvery vo výške 6,3 mil. eur a čerpala nové úvery vo výške 112,8 mil. eur (Poznámka 36).

Skupina vykázala úrokové náklady z pôžičiek vo výške 32,0 mil. eur, z čoho 7,5 mil. eur predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi (2021: úrokové náklady 23,4 mil. eur, z čoho 7,6 mil. eur predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi).

21 Výnosy budúcich období, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. júna 2022	31. decembra 2021
Dlhodobé			
Dlhodobé záväzky voči spriazneným stranám (Poznámka 7)		21.8	22.6
Ostatné dlhodobé záväzky		27.3	16.8
Dlhodobé záväzky spolu		49.1	39.4
Krátkodobé			
Záväzky z obchodného styku		8.0	9.3
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným stranám (Poznámka 7)		6.4	4.4
Záväzky z výstavby investícií do nehnuteľností		36.3	50.3
Časovo rozlíšené záväzky		36.4	42.4
Derivátové finančné nástroje		2.5	7.2
Ostatné záväzky		1.5	0.4
Krátkodobé finančné záväzky spolu		91.1	114.0
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Príjmy z prenájmu budúcich období		9.2	7.7
Zmluvná zodpovednosť		3.4	1.1
Časovo rozlíšené náklady na zamestnanecké požitky		2.6	1.8
Splatná DPH		-	1.7
Splatná daň z príjmu		-	0.6
Preddavky		0.5	0.5
Výnosy budúcich období, krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu		106.8	127.4

21 Výnosy budúcich období, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného lízingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, záväzkov z dividend, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným stranám a ostatných záväzkov sa významne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

22 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
Výnosy z prenájmu		
Kancelária	29.3	14.5
Maloobchodný predaj	8.0	0.5
HubHub	6.0	2.7
Poplatky za služby		
Kancelária	6.9	6.7
Maloobchodný predaj	4.0	0.1
HubHub	0.1	0.1
Poplatky za riadenie		
Kancelária	1.3	2.8
Maloobchodný predaj	0.3	-
HubHub	0.4	0.1
Celkové príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností	56.3	27.5

V prípade, že Skupina je prenajímateľom, budúce minimálne lízingové splátky splatné v rámci operatívneho lízingu počas doby trvania lízingu sú k 30. júnu 2022 nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Obdobie 6 mesiacov do 30. júna 2022	Obdobie 6 mesiacov do 30. júna 2021
Najneskôr do 1 roka	79.0	40.7
Neskôr ako 1 rok a najneskôr 2 roky	101.0	59.2
Neskôr ako 2 roky a najneskôr 3 roky	122.5	66.4
Neskôr ako 3 roky a najneskôr 4 roky	117.6	68.0
Neskôr ako 4 roky a najneskôr 5 rokov	112.5	65.9
Neskôr ako 5 rokov	496.7	272.2
Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu	1,029.3	572.4

Príjmy skupiny z prenájmu zahŕňajú príjmy z výkonov v závislosti od príjmov z predaja maloobchodných jednotiek prenájatých nájomcami. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených pohľadávkach z platieb, pretože Skupina ich nedokáže odhadnúť s dostatočnou istotou. Celkové pohľadávky z variabilných nájomných platieb vykázané ako výnosy za 6-mesačné obdobie končiacie sa 30. júna 2022 v rámci operatívneho lízingu Skupiny boli nula EUR (2021: nula).

23 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investícií do nehnuteľností

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
<i>Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investícií do nehnuteľností, ktoré generujú príjem z prenájmu:</i>		
Spotrebované materiály	0.3	0.4
Opravy a údržba	0.6	0.6
Náklady na služby	6.5	2.8
Služby týkajúce sa investícií do nehnuteľností	11.2	6.2
Daň z nehnuteľností	0.6	0.2
Ostatné náklady	1.5	0.4
Celkom	20.7	10.6

24 Analýza príjmov podľa kategórií

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
Príjmy z prenájmu	22	43.3	17.7
Poplatky za služby	22	11.0	6.9
Príjmy z poplatkov za správu	22	2.0	2.9
Spolu Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností		56.3	27.5
Poskytnuté služby	26	1.4	1.8
Iné	26	1.1	1.5
Ostatné prevádzkové výnosy spolu		2.5	3.3
Príjmy zo zmlúv o výstavbe		5.4	9.5
Príjmy a ostatné príjmy spolu		64.2	40.3

K 30. júnu 2022 a 31. decembru 2021 skupina ukončila všetky zmluvy na výstavbu nehnuteľností.

25 Zamestnanecké výhody

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
Mzdy a platy (vrátane sociálneho a zdravotného poistenia)	15.5	11.7
Náklady na dôchodky - príspevkovo definované programy	0.8	0.6
Zamestnanecké požitky spolu	16.3	12.3

Skupina mala k 30. júnu 2022 v hlavných realitných činnostiach skupiny 719 zamestnancov (v ekvivalente plného pracovného času) (30. júna 2021: 714 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov za prvých 6 mesiacov roku 2022 bol 707,5 (prvých 6 mesiacov roku 2021: 717,7).

26 Ostatné prevádzkové výnosy a náklady

Ostatné prevádzkové náklady pozostávali z týchto položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
Služby	11.8	7.1
Poplatky za audit	0.4	0.7
Spotreba materiálu	0.3	0.3
Náklady na predané zásoby	0.2	0.1
Ostatné dane	0.6	0.3
Náklady na energiu	0.2	0.4
Výdavky na prenájom	0.1	1.1
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančného a zmluvného majetku	-	0.4
Iné	2.1	2.0
Ostatné prevádzkové náklady spolu	15.7	12.4

26 Ostatné prevádzkové výnosy a náklady (pokračovanie)

Ostatné prevádzkové výnosy pozostávali z týchto položiek

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
Predaj služieb	1.4	1.8
Predaj zásob	0.1	0.2
Ostatné prevádzkové výnosy	1.0	1.3
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	2.5	3.3

27 Predaj dcérskych spoločností

Skupina počas šiestich mesiacov končiacich sa 30. júna 2022 predala podiely v piatich (5) dcérskych spoločnostiach: DNW Czech s.r.o. , HubHub Hungary Kft., INLOGIS VII s. r. o., INLOGIS IV s.r.o. a INLOGIS V, spol. s r.o., z toho INLOGIS VII s. r. o., INLOGIS IV s.r.o. a INLOGIS V, spol. s r.o. boli k 31. decembru 2021 klasifikované ako Dlhodobý majetok držaný na predaj.

Skupina predala akcie jednej (1) dcérskej spoločnosti počas šiestich mesiacov končiacich sa 30. júna 2021: Phibell s.r.o. , ktorá bola k 31. decembru 2020 klasifikovaná ako Dlhodobý majetok držaný na predaj.

Majetok a záväzky predaných dcérskych spoločností, výnosy z predaja a zisk z predaja pozostávali z:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
Investície do nehnuteľností v užívaní	69.5	33.5
Dlhodobý majetok	0.1	-
Odložený daňový záväzok	(0.5)	(2.2)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky - dlhodobé	(15.5)	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0.7	0.1
Ostatný prevádzkový kapitál	(0.3)	-
Čistá hodnota aktív	54.0	31.4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	1.4	3.7
Rozdiely z prepočtu cudzej meny prevedené z ostatných súčastí komplexného výsledku pri strate kontroly	0.4	(1.0)
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	55.8	34.1
Mínus hotovosť v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	(0.7)	(0.1)
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	(10.1)	-
Výnosy z predaja v hotovosti	45.0	34.0

28 Dane z príjmu

Náklad/(úver) na daň z príjmov sa vykazuje vo výške stanovenej vynásobením zisku/(straty) pred zdanením za priebežné účtovné obdobie najlepším odhadom vedenia spoločnosti týkajúcim sa priemernej ročnej sadzby dane z príjmov očakávanej za celý účtovný rok upravenej o daňový vplyv príjmov oslobodených od dane. Efektívna daňová sadzba v priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu manažmentu efektívnej daňovej sadzby pre ročnú účtovnú závierku.

Konsolidovaná efektívna daňová sadzba skupiny za šesť mesiacov končiacich sa 30. júna 2022 bola 22,4 % (šesť mesiacov končiacich sa 30. júna 2021: 22,8 %).

29 Kurzové zisky/(straty)

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov 30. júna 2022	6 mesiacov 30. júna 2021
Bankové pôžičky - nerealizované	(19.1)	9.3
Vnútropodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície - nerealizované	(18.6)	(0.8)
Závazky z lízingu	0.3	8.3
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky - realizované v priebehu roka	0.8	(0.3)
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky - nerealizované	1.3	2.6
Kurzové zisky/(straty)	(35.3)	19.1

30 Nepredvídateľné udalosti, záväzky a prevádzkové riziká

Daňové právne predpisy. Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde skupina pôsobí, podlieha rôznym výkladom a zmenám, ku ktorým môže často dochádzať. Interpretácia týchto právnych predpisov zo strany vedenia, ktorá sa vzťahuje na transakcie a činnosť Skupiny, môže byť spochybnená príslušnými orgánmi. Skupina zahŕňa holdingové spoločnosti registrované v rôznych jurisdikciách. Daňové záväzky Skupiny sú stanovené za predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Tento výklad príslušných právnych predpisov môže byť spochybnený, ale vplyv takéhoto spochybnenia sa v súčasnosti nedá spoľahlivo odhadnúť; môže však byť významný pre finančnú situáciu a/alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Poznámku 3.

Záväzky kapitálových výdavkov. Zmluvné záväzky na nákup, výstavbu alebo rozvoj investičných nehnuteľností predstavovali k 30. júnu 2022 celkovo 152,2 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 144,0 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými úvermi (viazané linky: 287,2 milióna EUR). Skupina verí, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na pokrytie tohto a všetkých podobných takýchto záväzkov.

31 Riadenie finančných rizík

Funkcia riadenia rizík v rámci skupiny sa vykonáva v súvislosti s finančnými rizikami: úverovým rizikom, trhovým rizikom (vrátane zmien výmenných kurzov, úrokových sadzieb a cenového rizika), rizikami likvidity, prevádzkovými rizikami a právnymi rizikami. Hlavným cieľom funkcie riadenia finančných rizík je stanoviť limity rizík a následne zabezpečiť, aby vystavenie sa rizikám zostalo v rámci týchto limitov. Cieľom funkcie riadenia operačných a právnych rizík je zabezpečiť správne fungovanie interných politík a postupov na minimalizáciu operačných a právnych rizík.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, ktoré predstavuje riziko, že jedna strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú stratu tým, že nesplní svoj záväzok. Vystavenie sa úverovému riziku vzniká v dôsledku príjmov Skupiny z prenájmu za úverových podmienok a iných transakcií s protistranami, ktoré vedú k vzniku finančných aktív. Maximálnu expozíciu skupiny voči úverovému riziku predstavuje účtovná hodnota jej finančných aktív v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Skupina nemá žiadne významné podsúvahové expozície voči úverovému riziku, keďže nevydala finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám. Skupina štruktúruje úroveň úverového rizika, ktoré podstupuje, stanovením limitov na výšku rizika prijatého vo vzťahu k protistranám alebo skupinám protistrán. Limity na úroveň úverového rizika pravidelne schvaľuje vedenie. Takéto riziká sa monitorujú priebežne a podliehajú každoročnému preskúmaniu.

Vedenie spoločnosti zaviedlo ďalšie zásady na zabezpečenie pohľadávok z prenájmu. Skupina využíva systém požadovaných bankových záruk alebo finančných záloh na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu na základe ratingu nájomcu.

Vedenie skupiny preveruje analýzu vekovej štruktúry neuhradených pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po splatnosti. Vedenie preto považuje za vhodné poskytnúť informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku, ktoré sú zverejnené v poznámke 13.

31 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

Podľa všeobecných podmienok zmlúv so zákazníkmi skupina vyžaduje buď hotovostnú zábezpeku, alebo bankovú záruku v prospech skupiny, aby zabezpečila vymožitelnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje výšku sumy zaručenej hotovostnou zábezpekou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo na započítanie akýchkoľvek zostatkov po splatnosti voči zábezpeke alebo sume čerpanej z bankovej záruky.

Koncentrácie úverových rizík

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, skupina má vzťahy len s tými bankami, ktoré majú vysoké nezávislé ratingové hodnotenie. Bankové vklady má Skupina v 26 bankách (31. decembra 2021: 26 bánk), ale 92,6 % (2021: 94,3 %) peňažných zostatkov k 30. júnu 2022 je v 10 (31. decembra 2021: 10) významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti s peňažnými zostatkami v bankách za prijateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v poznámke 16.

Meranie očakávaných úverových strát (ECL)

Skupina používa oceňovanie očakávaných úverových strát ("ECL"), ktoré odráža pravdepodobnostne vážený odhad súčasnej hodnoty budúcich očakávaných úverových strát. Skupina uplatňuje zjednodušený prístup k pohľadávkam z obchodného styku, nevyfakturovaným pohľadávkam z poplatkov za služby a časovo rozlíšeným príjmom z prenájmu ("pohľadávky z obchodného styku") podľa IFRS 9 (vrátane pohľadávok voči spriazneným stranám), t. j. meria ECL pomocou celoživotnej očakávanej straty. Skupina používa na výpočet celoživotnej očakávanej straty maticu opravných položiek, ktorá zohľadňuje starnutie pohľadávok z obchodného styku a pohľadávok z obchodného styku, ktoré boli nakoniec odpísané. Očakávané úverové straty sa modelujú počas obdobia životnosti pohľadávok.

Manažérske modely ECL počas celej doby životnosti, t. j. straty, ktoré vyplývajú zo všetkých možných prípadov zlyhania počas zostávajúceho obdobia životnosti finančného nástroja. Pokiaľ ide o úvery iným stranám, vykazuje sa 12-mesačná ECL, pokiaľ nedôjde k významnému zvýšeniu úverového rizika (SICR). Dvanásťmesačné ECL predstavujú časť celoživotných ECL, ktoré vyplývajú z udalostí zlyhania finančného nástroja, ktoré sú možné do 12 mesiacov po vykazovanom období, alebo zostávajúceho obdobia životnosti finančného nástroja, ak je kratšie ako jeden rok.

ECL, ktoré vedenie odhaduje na účely tejto účtovnej závierky, sú skôr odhadmi v čase ako odhady za celý cyklus, ktoré sa bežne používajú na regulačné účely. Odhady zohľadňujú informácie orientované do budúcnosti, to znamená, že ECL odrážajú pravdepodobnostne vážený vývoj 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 vykazaní 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 a opravná položka k úverovým stratám sa tvorí 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. 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. Pri určovaní výšky ECL skupina berie do úvahy skutočnosť, či je preverovaná pohľadávka zabezpečená bankovou zárukou/peňažným vkladom alebo nie.

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 vykazania a zostávajúca doba splatnosti. Rôzne segmenty takisto odrážajú rozdiely v parametroch úverového rizika. Vedenie pravidelne monitoruje a kontroluje vhodnosť zoskupovania.

Výhľadové informácie zahrnuté 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.

31 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

Prognózy peňažných tokov poskytuje predstavenstvo a predstavujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v nasledujúcom roku. Skupina posúdila tieto informácie a keďže je väčšina finančného majetku 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 výmenné kurzy o jednu desatinu nižšie, ako boli počas obdobia 6 mesiacov končiaceho sa 30. júna 2022 pri konštantných ostatných premenných, zisk za rok by bol približne o 37,9 milióna EUR nižší (30. júna 2021: 38,3 milióna EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo nižšie o 30,0 mil. eur (30. júna 2021: o 30,3 mil. eur).

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

V miliónoch EUR	Menej ako 12 mesiacov	Viac ako 12 mesiacov	Celkom
30. júna 2022			
Peňažné finančné aktíva spolu	265.0	3.1	268.1
Peňažné finančné záväzky spolu	(348.6)	(1,875.6)	(2,224.2)
Rozdiel čistej úrokovej citlivosti k 30. júnu 2022	(83.6)	(1,872.5)	(1,956.1)
31. decembra 2021			
Peňažné finančné aktíva spolu	275.1	5.6	280.7
Peňažné finančné záväzky spolu	(604.3)	(1,497.6)	(2,101.9)
Rozdiel čistej úrokovej citlivosti k 31. decembru 2021	(329.2)	(1,492.0)	(1,821.2)

Ak by boli úrokové sadzby úverov Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky tretích strán) o jednu desatinu nižšie, ako boli počas obdobia 6 mesiacov končiaceho sa 30. júna 2022 pri konštantných ostatných premenných, zisk pred zdanením za rok by bol vyšší približne o 0,9 milióna EUR (30. júna 2021: o 0,6 milióna EUR). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo vyššie približne o 0,7 milióna EUR (30. júna 2021: vyššie o 0,5 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 zohľadňuje pri vykonávaní svojej stratégie zabezpečenia úrokových sadzieb tieto skutočnosti. 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.

31 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

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

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude mať ťažkosti s plnením záväzkov súvisiacich s finančnými záväzkami.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené záväzky k 30. júnu 2022 podľa ich zostávajúcej zmluvnej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke splatnosti predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od sumy uvedenej v konsolidovanej súvahe, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná suma nie je pevne stanovená, zverejnená suma sa určí na základe podmienok existujúcich na konci príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sa prepočítavajú spotovým výmenným kurzom platným k súvahovému dňu.

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 30. júnu 2022 je nasledovná:

<i>V miliónoch EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
Záväzky					
Pôžičky (splátky istiny)	241.7	539.9	605.4	664.3	2,051.3
Pôžičky (budúce platby úrokov)	68.2	68.6	102.4	93.1	332.3
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 22)	88.6	-	-	-	88.6
Budúce lízingové splátky (Poznámka 9)	10.4	7.4	14.3	47.8	79.9
Čistá pozícia z derivátov (Poznámka 22)	1.2	0.4	0.9	-	2.5
<i>Z toho peňažné príjmy z derivátov</i>	<i>(0.1)</i>	<i>(19.4)</i>	<i>(60.7)</i>	<i>-</i>	<i>(80.2)</i>
<i>Z toho Odlev hotovosti z derivátov</i>	<i>1.3</i>	<i>19.8</i>	<i>61.6</i>	<i>-</i>	<i>82.7</i>
Celkové budúce platby vrátane budúcich platieb istiny a úrokov	410.1	616.3	723.0	805.2	2,554.6

31 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2021 je nasledovná:

<i>V miliónoch EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
Závazky					
Pôžičky (splátky istiny)	488.1	272.0	768.9	390.5	1,919.5
Pôžičky (budúce platby úrokov)	51.6	38.1	61.7	18.0	169.4
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 22)	106.8	-	-	-	106.8
Budúce lízingové splátky (Poznámka 9)	10.9	9.2	16.7	51.1	87.9
Čistá pozícia z derivátov (Poznámka 22)	4.9	0.4	1.9	-	7.2
<i>Z toho peňažné príjmy z derivátov</i>	<i>(48.9)</i>	<i>(20.3)</i>	<i>(63.3)</i>	-	<i>(132.5)</i>
<i>Z toho Odlev hotovosti z derivátov</i>	<i>53.8</i>	<i>20.7</i>	<i>65.2</i>	-	<i>139.7</i>
Celkové budúce platby vrátane budúcich platieb istiny a úrokov	662.3	319.7	849.2	459.6	2,290.8

Predstavenstvo priebežne skúma priebežnú prognózu peňažných tokov vypracovanú na konsolidovanom základe. Ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky a na základe našej kapacity financovania predstavenstvo zvážilo 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 zabezpečiť výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany a udržať optimálnu štruktúru kapitálu s cieľom znížiť náklady na kapitál. S cieľom udržať alebo upraviť kapitálovú štruktúru môže skupina upraviť výšku dividend vyplácaných akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, vydať nové akcie alebo predať majetok s cieľom znížiť zadlženosť.

V súlade s ostatnými spoločnosťami v odvetví skupina monitoruje kapitál na základe čistej hodnoty aktív (upravenej). Skupina vypočítava Čistú hodnotu aktív (upravenú) na nasledujúcom základe:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. júna 2022	31. decembra 2021
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.A.		1,670.1	1,676.8
Upravené o			
Pridať: Odložená daň z príjmov netto (vrátane dlhodobého majetku určeného na predaj)	14	212.9	220.1
Čistá hodnota aktív (upravená), ako ju monitoruje vedenie		1,883.0	1,896.9

Skupina riadi aj ukazovateľ čistého zadlženia. Tento ukazovateľ je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami od tretích strán mínus hotovosť a celkovými aktívami Skupiny. V súlade s ohláseným zámerom Skupiny zameraným na konsolidáciu časti investičného portfólia Skupiny a perspektívne oddelenie časti aktív od Skupiny sa v priebehu šesťmesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2022 zvýšila zadlženosť Skupiny v dôsledku vyššieho podielu investičných aktív na celkových aktívach Skupiny. V súvislosti s tým ukazovateľ čistej zadlženosti predstavoval 43,61 % (k 31. decembru 2021: 41,43 %). Vedenie Skupiny sa domnieva, že táto pozícia stavia Skupinu do konzervatívnej pozície pri hľadaní nových rozvojových príležitostí.

<i>V miliónoch EUR</i>	30. júna 2022	31. decembra 2021
Bankové pôžičky mínus hotovosť vrátane tých, ktoré sú klasifikované ako držané na predaj	1,798.0	1,663.7
Aktíva spolu	4,123.2	4,016.0
Pomer čistého dlhu k pákovému efektu	43.61%	41.43%

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.

Na tento účel IFRS 13 stanovuje hierarchiu reálnej hodnoty, ktorá klasifikuje vstupy do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identické aktíva alebo záväzky (úroveň 1).
- Iné vstupy ako kótované ceny zahrnuté do úrovne 1, ktoré sú zistiteľné pre dané aktívum alebo záväzok, a to buď priamo (t. j. ako ceny), alebo nepriamo (t. j. odvodené z cien) (úroveň 2).
- Vstupy pre aktívum alebo záväzok, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (t. j. nepozorovateľné vstupy) (úroveň 3).

i) Investičný nehnuteľný majetok

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené investície do nehnuteľností skupiny, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou:

<i>V miliónoch EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom
Investície do nehnuteľností - ocenenia získané k 30. júnu 2022 (Poznámka 10)	-	-	3,661.3	3,661.3
Investície do nehnuteľností - ocenenia získané k 31. decembru 2021 (Poznámka 10)	-	-	3,656.8	3,656.8

Investície do nehnuteľností úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou pomocou metódy diskontovaných peňažných tokov, výnosovej metódy, zostatkovej metódy, porovnávacjej metódy a reálnou hodnotou pri obstaraní/odpredaji (obstarávacou cenou) v prípade majetku, ktorý bol nadobudnutý/držaný na predaj v blízkosti súvahového dňa alebo v prípade, že nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné informácie a manažment použil svoj úsudok a skúsenosti na stanovenie reálnej hodnoty. Oceňovacie techniky pre úroveň 3 sú bližšie opísané v poznámke 3.

Reálna hodnota nehnuteľností, ktoré boli k 31. decembru 2021 zahrnuté do segmentu Rezidenčné nehnuteľnosti, bola presunutá do položky Zásoby.

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o oceňovaní reálnou hodnotou s použitím nepozorovateľných vstupov:

Správa aktív a riadenie investícií

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. júna 2022 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2021 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30. júna 2022	Rozsah 31. decembra 2021
Slovensko						
Kancelária	Diskontovaný peňažný tok	105.4	109.1	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	185-191 6.75% 6.70% - 6.75%	185-192 6.75% 6.70% - 6.75%
Kancelária	Metóda priamej kapitalizácie	113.2	110.5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	213 5.30%	210 5.30%
Kancelária	Obstarávacía cena	0.5	-	cena v EUR za m2	-	-
Maloobchodný predaj	Metóda priamej kapitalizácie	335.2	330.7	priemerné ročné nájomné / m2 miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	297 6.31%	310 6.32%
Celkom		554.3	550.3			
Poľsko						
Kancelária	Metóda priamej kapitalizácie	664.4	481.3	Priemerné ročné nájomné v EUR na m2 Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	210-275 4.45-5.25%	218-275 4.55-5.50%
Kancelária	Porovnávacía metóda	3.9	-	cena v EUR za m2		
Celkom		668.3	481.3			
Maďarsko						
Kancelária	Metóda priamej kapitalizácie	-	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	-	-
Kancelária	Diskontovaný peňažný tok	285.8	277.8	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	215 6.00% 5.35%	210 6.0% 5.40%
Celkom		285.8	277.8			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. júna 2022 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2021 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30. júna 2022	Rozsah 31. decembra 2021
Správa aktív a riadenie investícií (pokračovanie)						
Spojené kráľovstvo						
Kancelária	Diskontovaný peňažný tok	292.2	278.0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2	1,039.0	1,059.0
				Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	4.10%	4.10%
Celkom		292.2	278.0			
Nemecko						
Kancelária	Reziduálna metóda	401.8	388.3	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	57.0	26.9
				Miera kapitalizácie	3.25%	3.30%
Celkom		401.8	388.3			
Spolu za segment		2,202.4	1,975.7			
Realizácia a príprava výstavby						
Slovensko						
Kancelárie, Kancelárie/maloobc hod	Reziduálna metóda	204.3	232.6	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	288.8	328.9
				Miera kapitalizácie	5.06% - 6.25%	5.15% - 6.25%
Obytné budovy	Reziduálna metóda	-	73.7	cena v EUR za m2	4,274 - 4,550	4,274 - 4,550
Maloobchodný predaj	Reziduálna metóda	-	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	-	-
				Miera kapitalizácie	-	-
Kancelária	Obstarávacía cena	-	-	-		
Celkom		204.3	306.3			

Uvedené priemerné ročné nájomné zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu nájomného (EMRV), t. j. nájomné na voľnom trhu za každý priestor (nemusí sa rovnať aktuálnemu prechádzajúcemu nájomnému) nehnuteľnosti, vrátane príjmov z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov, ale vrátane vedľajších príjmov zo skladovania, parkovania, označovania, technológií a iných príjmov, vydelených štvorcovými metrami prenajímateľných kancelárskych, obchodných a skladovacích priestorov.

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)						
Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. júna 2022 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2021 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30. júna 2022	Rozsah 31. decembra 2021
Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie)						
Česká republika						
Kancelária	Reziduálna metóda	27.0	27.0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	60.8 6.0%	60.8 6.0%
Kancelária	Obstarávacia cena	1.0	1.0			
Celkom		28.0	28.0			
Poľsko						
Kancelária	Reziduálna metóda	-	321.0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	54.4 4.5%
Kancelária	Metóda priamej kapitalizácie	357.9	144.4	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie	304,0 4.50%	215.5 5.50%
Kancelária	Porovnávací metóda	13.2	13.2	Cena v EUR za m2 pozemku	911 - 1,025	911 - 1,025
Kancelária	Obstarávacia cena	1.0	1.0	-		
Celkom		372.1	479.6			
Spojené kráľovstvo						
Kancelária	Reziduálna metóda	616.4	623.2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	1,067.9 4.15% - 4.35%	1,085.9 4.1% - 4.35%
Celkom		616.4	623.2			

HB Reavis Holding S.A.

Skrátený konsolidovaný priebežný výkaz o finančnej situácii k 30. júnu 2022

Vypracované v súlade s IAS 34, "Priebežné finančné vykazovanie"

50

33	Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)					
Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. júna 2022 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2021 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30. júna 2022	Rozsah 31. decembra 2021
Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie)						
Maďarsko						
Kancelária	Metóda priamej kapitalizácie	55.1	55.4	priemerné ročné nájomné / m2 miera kapitalizácie	216 5.50%	204 5.75%
Celkom		55.1	55.4			
Nemecko						
Kancelária	Reziduálna metóda	139.2	137.7	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	223.0 4.15% - 4.35%	108.1 2.90% - 4.25%
Celkom		139.2	137.7			
Spolu za segment		1,415.1	1,630.2			
Non-core						
Logistika	Porovnávací metóda	29.2	31.0	Cena v EUR za m2	4.7 - 2,673.0	2,673.0
Maloobchodný predaj	Obstarávací cena	3.7	4.1	-		-
HubHub	Obstarávací cena	10.9	15.8	-		-
Spolu za segment		43.8	50.9			

33 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť oceňovania vo vzťahu k rozptylu významných nepozorovateľných vstupov

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

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

Proces oceňovania

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

Tieto správy sú založené

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

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

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je cena, ktorá by bola dosiahnutá pri predaji finančného nástroja v riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu ku dňu ocenenia a je najlepšie preukázaná transakčnou cenou alebo aktívnou kótovanou trhovou cenou. 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 na to, že väčšina pôžičiek má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko skupiny sa významne nezmenilo, účtovná hodnota v amortizovanej hodnote sa približuje reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po uplynutí výpovednej lehoty ("záväzky splatné na požiadanie") sa odhaduje ako suma splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy by sa mohlo požadovať zaplatenie danej sumy. Diskontná sadzba bola 3,47 % ročne (2021: 3,84 % ročne). Odhadované reálne hodnoty pôžičiek sú uvedené v poznámke 20 (pre krátkodobé pôžičky sa používajú vstupy úrovne 2, pre dlhodobé pôžičky sa používajú vstupy úrovne 3). Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približujú reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálne hodnoty derivátov sú založené na bankových kotáciách protistrany a považujú sa za ocenenie na úrovni 2. Reálna hodnota bola odhadnutá pomocou techniky 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.

Všetky finančné záväzky Skupiny sa vykazujú v amortizovanej hodnote s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky v FVTPL.

35 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vydala

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

Tieto účtovné jednotky boli konsolidované, pretože sú v úplnom vlastníctve Skupiny, boli vytvorené špeciálne pre účely Skupiny a Skupina je vystavená v podstate všetkým rizikám a odmenám prostredníctvom vlastníctva a nesplatených záruk za záväzky týchto účtovných jednotiek. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú vydané dlhopisy vo výške 257,6 mil. eur, 1,492 mld. českých korún a vo výške 85 mil. zlotých (Poznámka 20).

36 Udalosti po skončení vykazovaného účtovného obdobia

V júli 2022 skupina uzavrela transakciu, prostredníctvom ktorej získala pozemok v Berlíne v Nemecku za 23,2 milióna EUR.

V septembri 2022 skupina získala pozemok v Berlíne v Nemecku prostredníctvom akvizície 99 % podielu v spoločnosti CentralTower Berlin GmbH za 73,5 milióna EUR.

Po 30. júni 2022 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila úvery vo výške 6,3 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 112,8 milióna EUR.

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