

HB Reavis Investments Holding S.A.

**Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná zvierka
30. júna 2023**

Obsah

SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ PRIEBEŽNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA OBDOBIE 6 MESIACOV KONČIACICH 30. JÚNA 2023

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	Informácie o Skupine a jej činnostiach	5
2	Významné účtovné zásady	6
3	Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad	8
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	9
5	Nové účtovné štandardy	9
6	Segmentová analýza	9
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami	14
8	Investičný nehnuteľný majetok	15
9	Pohľadávky a úvery	16
10	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	16
11	Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	17
12	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17
13	Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	18
14	Základné imanie a emisné ážio	19
15	Úvery a pôžičky, záväzky z lízingu	19
16	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	21
17	Kombinácia podnikov	22
18	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	22
19	Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	23
20	Výnosy zo stavebných a iných služieb, náklady na stavebné služby	23
21	Ostatné prevádzkové náklady	24
22	Kurzové zisky/(straty)	24
23	Daň z príjmu	24
24	Nepredvídateľné udalosti, záväzky a prevádzkové riziká	24
25	Riadenie finančných rizík	25
26	Riadenie kapitálu	29
27	Odhad reálnej hodnoty	29
28	Zosúladenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	33
29	Udalosti po skončení účtovného obdobia	33

V miliónoch EUR	Poznámka	30.6.2023	31.12.2022
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Investičný nehnuteľný majetok	8	1 719,6	2 024,2
Pohľadávky a úvery	9	64,6	64,4
Ostatný dlhodobý majetok		0,6	1,5
Dlhodobý majetok spolu		1 784,8	2 090,1
Krátkodobý majetok			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	13	257,5	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	10	33,4	35,2
Deriváty a ostatné finančné aktíva	25	56,6	53,9
Ostatný krátkodobý majetok		2,4	1,5
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	11	50,5	50,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	12	42,2	21,1
Krátkodobý majetok spolu		442,6	162,2
MAJETOK SPOLU		2 227,4	2 252,3
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (363 544 341 akcií po 1,00 EUR)	14	363,5	363,5
Emisné ážio	14	499,3	377,9
Nerozdelená strata minulých období		-229,1	-131,7
Rezerva z kurzových rozdielov		14,2	6,5
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		647,9	603,2
Nekontroľný podiel (t. j. podiel s menšinovým podielom)		9,1	12,4
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		657,0	615,6
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	15	1 141,4	987,3
Odložený daňový záväzok	23	91,2	132,5
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	16	12,9	12,7
Záväzky z lízingu	15	12,1	12,3
Dlhodobé záväzky spolu		1 257,6	1 144,8
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	13	189,6	-
Úvery a pôžičky	15	69,7	279,0
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	16	52,6	211,9
Záväzky z lízingu	15	0,9	1,0
Krátkodobé záväzky spolu		312,8	491,9
ZÁVÄZKY SPOLU		1 570,4	1 636,7
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		2 227,4	2 252,3

Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná zvierka bola schválená na vydanie a podpísaná v mene HB Reavis Investments Holding S.A. dňa 25. septembra 2023 členmi predstavenstva HB Reavis Investments Holding S.A. Akcionári sú oprávnení túto skrátenú konsolidovanú priebežnú účtovnú zvierku po jej vydaní zmeniť alebo doplniť.

Isabel Schellenberg
Riaditeľ A

Liviu-Constantin Rusu
Riaditeľ A

Marcel Sedlák
Riaditeľ B

V miliónoch EUR	Poznámka	Obdobie 6 mesiacov končiacich sa	
		30.6.2023	30.6.2022
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	18	57,1	15,2
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	19	-14,4	-3,3
Čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku		42,7	11,9
Strata z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	-180,3	50,6
Výnosy zo stavebných a iných služieb	20	13,8	4,8
Náklady na stavebné služby	20	-8,4	-0,6
Ostatné prevádzkové náklady	21	-9,7	-8,4
Prevádzková (strata)/zisk		-141,9	58,3
Úrokové náklady	15	-33,7	-6,3
Kurzové zisky, netto	22	50,9	-8,9
Straty z finančných derivátov	25	-1,2	6,5
Finančné výnosy, netto		16,0	-8,7
Strata pred zdanením		-125,9	49,6
Výnosy z dane z príjmov		25,2	-9,9
Výnos z dane z príjmov	23	25,2	-9,9
Čistá strata za obdobie		-100,7	39,7
Ostatný komplexný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne reklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných operácií do prezentačnej meny za účtovné obdobie		20,7	-5,2
Celkový ostatný komplexný výsledok, zisk/(strata)		20,7	-5,2
Celkový komplexný výsledok - (strata)/zisk za účtovné obdobie		-80,0	34,5
Čistá (strata)/zisk pripadajúca na:			
- vlastníkov Spoločnosti		-97,4	39,7
- nekontrolný podiel		-3,3	-
Čistá (strata)/zisk za účtovné obdobie		-100,7	39,7
Celkový komplexný výsledok - (strata)/zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov spoločnosti		-76,7	34,5
- nekontrolný podiel		-3,3	-
Celkový komplexný výsledok - strata za účtovné obdobie		-80,0	34,5

V miliónoch EUR	Poznámka	Základné imanie (Poznámka 14)	Emisné ážio (Poznámka 14)	Nerozdelený zisk/(strata) minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Celkom	Nekontrolný podiel	Vlastné imanie spolu
Stav k 1.1.2022		292,2	163,3	-63,4	-	392,1	-	392,1
Zisk za obdobie		-	-	39,7	-	39,7	-	39,7
Celkový ostatný komplexný výsledok – strata		-	-	-	-5,2	-5,2	-	-5,2
Celkový komplexný výsledok - zisk za účtovné obdobie		-	-	39,7	-5,2	53,6	-	34,5
Vklady akcionárov	14	71,3	86,0	-	-	157,3	-	157,3
Zmena vlastného imania v dôsledku podnikovej kombinácie	17	-	-	-17,8	-	-17,8	-	-17,8
Rozdelenie akcionárom		-	-17,5	-	-	-17,5	-	-17,5
Stav k 30.6.2022		363,5	231,8	-41,5	-5,2	548,6	-	548,6
Stav k 1.1.2023		363,5	377,9	-131,7	-6,5	603,2	12,4	615,6
Strata za obdobie		-	-	-97,4	-	-97,4	-3,3	-100,7
Celkový ostatný komplexný výsledok - zisk		-	-	-	20,7	20,7	-	20,7
Celková komplexná strata za obdobie		-	-	-97,4	20,7	-76,7	-3,3	-80,0
Rozdelenie akcionárom	14	-	121,4	-	-	121,4	-	121,4
Stav k 30.6.2023		363,5	499,3	-229,1	14,2	647,9	9,1	657,0

V miliónoch EUR	Poznámka	30.6.2023	30.6.2022
Peňažné toky z prevádzkových činností			
(Strata)/zisk pred zdanením		-125,9	49,6
<i>Úpravy pre:</i>			
Odpisy a amortizácia		-	0,1
Straty/(zisky) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	180,3	-50,6
Úrokové náklady	15	33,7	6,3
Nerealizované kurzové straty	22	-52,2	8,6
Nerealizované zisky z finančných derivátov		5,0	-6,5
<hr/>			
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami pracovného kapitálu		40,9	7,5
<i>Zmeny pracovného kapitálu:</i>			
(Zvýšenie)/zníženie pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok, ostatných aktív a peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím		-23,0	-4,0
Zníženie záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		-2,7	-3,0
(Zvýšenie)/zníženie derivátov a ostatných finančných nástrojov		-7,7	-7,8
<hr/>			
Peňažné prostriedky použité v prevádzke		7,5	-7,3
Zaplatené úroky		-4,0	-0,9
Zaplatená daň z príjmu		-1,2	-1,3
<hr/>			
Čisté peňažné prostriedky získané/(použitú) z prevádzkovej činnosti		2,3	-9,5
<hr/>			
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom		-28,2	-15,7
Peňažné prostriedky zaplatené z dôvodu obstarania podielov	17	-	-110,7
<hr/>			
Čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť		-28,2	-126,4
<hr/>			
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmy z poskytnutých pôžičiek	15	176,6	116,2
Splátky prijatých pôžičiek	15	-98,5	-5,6
Splátky lízinguových záväzkov	15	-0,9	-
Vklady akcionárov	14	-	27,1
Rozdelenie emisného ážia	14	-30,0	-17,5
<hr/>			
Čisté peňažné prostriedky z finančných činností		47,2	120,2
<hr/>			
Čistý nárast/(pokles) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		21,3	-15,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	12	21,1	35,1
<hr/>			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci 6 mesačného obdobia	12	42,4	19,4

1 Informácie o Skupine a jej činnostiach

Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IAS 34 "Priebežné finančné vykazovanie" za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2023 za spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A. (ďalej len "Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu len "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS Investments").

Spoločnosť bola založená so sídlom v Luxembursku. Spoločnosť je spoločnosťou s ručením obmedzeným (société anonyme) a bola založená v súlade s luxemburskými predpismi 31. mája 2021. Spoločnosť je zapísaná v luxemburskom obchodnom registri pod spisovou značkou R.C.S. Luxembourg č. B 255.856.

Najvyššiu kontrolu nad Spoločnosťou HB Reavis Investments Holding S.A. má pán Ivan Chrenko. 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%). Konečnou materskou spoločnosťou Skupiny je spoločnosť Camron Holdings Limited so sídlom na Cypre.

Hlavná činnosť. Skupina HB REAVIS Investments je realitná Skupina s významným portfóliom výnosného investičného nehnuteľného majetku na Slovensku, v Poľsku, Maďarsku, Nemecku a Spojenom kráľovstve. Investičný nehnuteľný majetok prenajíma najmä svojim nájomcom a poskytuje služby v oblasti správy majetku. Skupina spravuje investičný nehnuteľný majetok s cieľom získať príjem z prenájmu alebo s cieľom zhodnotenia kapitálu

Skupina sa zameriava na poskytovanie vysokokvalitných pracovných priestorov, ktoré sú doplnené o maloobchod, reštaurácie a v prípade projektu Varso aj o hotel.

Spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A. bola založená 31. mája 2021.

Skupina HB REAVIS Investments vznikla reorganizáciou činností Skupiny HB REAVIS (HB Reavis Holding S.A. a jej dcérskych spoločností) na dve samostatné obchodné línie, čisto developerskú (Skupina HB REAVIS) a čisto investičnú spoločnosť typu REIT* (Skupina HB REAVIS Investments), aby sa zohľadnili dva rôzne obchodné modely a profily rizika a výnosnosti týchto dvoch činností. Hlavným cieľom tejto reorganizácie je vytvoriť jeden z najlepších európskych investičných nástrojov v oblasti kancelárskych nehnuteľností a jasnejšie komunikovať obchodný profil oboch častí ich príslušným investorom.

V priebehu rokov 2021 a 2022 Skupina HB REAVIS previedla do Skupiny HB REAVIS Investments nasledujúce aktíva generujúce výnosy v hrubej hodnote 2,35 miliardy EUR: Nivy Tower v Bratislave na Slovensku; Agora Tower a Hub v Budapešti v Maďarsku; Varso I, Varso II a Varso Tower, Forest Tower a Forest Campus, všetky aktíva vo Varšave v Poľsku; Bloom v Londýne vo Veľkej Británii a DSTRCT v Berlíne v Nemecku.

Rozdelenie bolo dokončené v novembri 2022, keď spoločnosť HB Reavis Group B.V. predala svoje podiely v HB REAVIS Investments Holding S.A. spoločnostiam Hastonville Holdings Limited, Kennesville Holdings Ltd. a Skymound Ltd. Od 31. decembra 2022 je Skupina HB REAVIS Investments Group vlastnená tým istým jediným vlastníkom (Ultimate beneficial owner - UBO) ako Skupina HB REAVIS Group, ale manažérsky a finančne nezávislá od developerských činností.

Toto rozdelenie zabezpečuje, že Skupina HB REAVIS Investments získa primerané dlhodobé financovanie a vlastní portfólio aktív s cieľom využiť budúci potenciál rastu a zabezpečiť stabilnú schopnosť generovať peňažné toky.

Zostávajúce developerské operácie budú čisto developerskou činnosťou s významnými budúcimi tokmi a zameraním na akvizície projektov na kľúčových trhoch: Poľsko, Spojené kráľovstvo a Nemecko. Skupina HB REAVIS Investments sa bude v budúcnosti (v závislosti od dostatočných zdrojov) usilovať o prirodzené prevzatie všetkých budúcich projektov po ich dokončení a ich prenájme.

Hlavné ciele, ktoré sa majú dosiahnuť reorganizáciou na "Developera" (HB REAVIS Group) a "Investora" (HB REAVIS Investments Group):

- vytvorenie relevantného hráča na európskom trhu investícií do kancelárskych nehnuteľností (kľúčové lokality v hlavných mestách, špičková kvalita produktov a nedávno dokončené portfólio)
- lepšie podporovať dlhodobú investičnú stratégiu akcionárov
- jasnejšia komunikácia obchodného profilu oboch častí ich príslušným investorom, pričom sa stále zachováva prístup ku kvalitnému portfóliu dokončených projektov získaných a dokončených v súlade s dlhodobou investičnou stratégiou.

Skupina mala k 30. júnu 2023 v hlavných realitných činnostiach skupiny 151 zamestnancov (v ekvivalente plného pracovného času) (2022: 98). Priemerný počet zamestnancov za prvých 6 mesiacov roku 2023 bol 155 (2022: 88).

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

21 Rue Glesener
L-1631 Luxembursko
Luxemburské veľkovojsvodstvo

* REIT - realitný investičný fond

2 Významné účtovné zásady

Hlavné účtovné zásady použité pri zostavovaní tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky sú opísané nižšie.

2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o zhode. 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 obdobie končiacie sa 31. decembra 2022, 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 skrátených priebežných konsolidovaných finančných informácií v porovnaní s ročnou konsolidovanou účtovnou závierkou za rok končiaci sa 31. decembra 2022 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 investičného nehnuteľného majetku sa vykazujú ako peňažné toky z investičnej činnosti, keďže to najvhodnejšie odráža podnikateľskú činnosť Skupiny.

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

Príprava tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky v súlade s IAS 34 si vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Vyžaduje si tiež, aby vedenie uplatnilo svoj úsudok v procese uplatňovania účtovných zásad Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku v období, v ktorom sa predpoklady zmenili. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú primerané. Oblasť, ktoré si vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo zložitosti, alebo oblasti, v ktorých sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke 3.

Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné trhové ceny. Oceňovacie metódy môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú doložené zistiteľnými trhovými údajmi. Pozri poznámku 27.

Nepretržité trvanie činnosti. Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu nepretržitého trvania činnosti s použitím princípu historických cien, s výnimkou ocenenia investičného majetku (vrátane majetku držaného na predaj) a derivátov, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou.

Nehnuteľnosti na celom svete boli jedným z mála odvetví, ktoré dlhodobo trpeli následkami pandémie. Následne sa od ruskej invázie na Ukrajinu prudko zvýšili globálne geopolitické riziká. Investori, účastníci trhu a politickí predstavitelia očakávajú, že vojna bude pôsobiť ako brzda globálnej ekonomiky a zároveň bude tlačiť na rast inflácie, pričom sa prudko zvýši neistota a riziká závažných nepriaznivých dôsledkov.

Vedenie sa zameralo na nasledujúce kľúčové oblasti a vykonalo stresové testy niekoľkých scenárov, aby zistilo, ako je Skupina odolná voči negatívnemu vplyvu hospodárskeho poklesu:

- celková likvidná pozícia a prístup k existujúcim a novým úverovým nástrojom,
- zvyšovanie úrokových sadzieb a vplyv na dlhovú službu a peňažné toky,
- schopnosť dodržiavať zmluvné kovenanty vyplývajúce z dlhových nástrojov Skupiny,
- klesajúci dopyt, klesajúci predaj a tlak na marže, ktorému čelia súčasní a budúci nájomníci Skupiny.

Vedenie vykonalo stresový test na základe obchodného plánu, ktorý pokrýva 24 mesiacov od 30. júna 2023, aby zhodnotilo peňažné toky skupiny a 12 mesiacov od 30. júna 2023, aby zhodnotilo finančnú pozíciu Skupiny. Stresový test predpokladal nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičného nehnuteľného majetku (okrem dokončenia prebiehajúcich predajov pozemkov) do konca roka 2024.

Stresový test finančnej pozície predpokladal výrazné zníženie ocenenia investícií do nehnuteľností na západných trhoch aj na trhoch strednej a východnej Európy. Pri uplatnení opatrení, ktorými disponuje, by predpokladaný pokles reálnych trhových hodnôt investičného nehnuteľného majetku stále udržal LTV kovenant na úrovni jednotlivých projektov pod hranicou, ktorá spúšťa zlyhanie definované v úverových zmluvách. Okrem toho výsledkom záťažového testovania bol prebytok hotovosti a dostatočnej likvidity pre aktivity Skupiny na konci obdobia stresového testovania.

Posúdili sa možné nepredvídané udalosti vyplývajúce z už podpísaných nájomných zmlúv, ale neočakáva sa, že by mali väčší vplyv. Vo všetkých krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, buď začala, alebo stále skúma dostupné možnosti využitia výhod z vládnych programov pomoci určených na podporu podnikov, najmä v súvislosti s cenami energií. Rozdelenie zisku vlastníkom sa zníži na najnižšiu úroveň za posledné desaťročie.

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 na základe 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 spoločnosti a iné účtovné jednotky (vrátane účelových spoločností), ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) je oprávnená riadiť príslušné činnosti týchto spoločností, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy plynúce z jej vzťahu s danou spoločnosťou a (iii) má možnosť využiť svoje právomoci na to, aby ovplyvnila výšku svojich výnosov ako investora. Pri posudzovaní, či Skupina ovláda iný subjekt, sa berie do úvahy existencia a účinok podstatných práv, vrátane potenciálnych podstatných hlasovacích práv. Termínom „podstatné právo“ sa označuje právo dávajúce jeho držiteľovi praktickú schopnosť toto právo uplatniť pri rozhodovaní o relevantných činnostiach tohto subjektu. Skupina môže ovládať takýto subjekt aj v prípade, že vlastní menej než polovicu hlasovacích práv. V takomto prípade Skupina posudzuje rozsah svojich hlasovacích práv so zreteľom na rozsah a rozdelenie hlasovacích práv medzi ostatnými držiteľmi a na základe tohto posúdenia určuje, či daný subjekt ovláda de facto. Ochranné práva ostatných investorov, napríklad práva týkajúce sa zásadných zmien činnosti subjektov alebo práva, ktoré platia len za výnimočných okolností, nebránia Skupine kontrolovať daný subjekt. Dcérske spoločnosti vstupujú do konsolidácie odo dňa prevodu kontroly na Skupinu a sú vyňaté z konsolidácie dňom straty kontroly.

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

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30.6.2023	31.12.2022
1	HB Reavis Investments Holding S.A. (Spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	ONE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
3	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l.	EUR	Luxembursko	89,9	89,9
4	HB REAVIS INVESTMENTS CYPRUS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
5	HB Reavis Investments Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
6	HB Reavis Investments UK Ltd.	EUR	UK	100	100
7	HB Reavis Investments Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
8	HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND	HUF	Maďarsko	100	100
9	HB Reavis Qubes Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
10	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
11	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
12	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
13	HB Reavis Investments Poľsko Sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
14	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
15	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
16	Nivy Tower s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

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 konsolidovanej 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 konsolidovanej účtovnej závierke, a odhady, ktoré môžu spôsobiť významnú úpravu účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v nasledujúcom účtovnom roku, patria:

Oceňovanie investičného nehnuteľného majetku. Odhady reálnej hodnoty investičného nehnuteľného majetku určila Skupina na základe maklérskej ponuky alebo odhadov manažmentu (ktoré vychádzajú aj z listov o zámeroch na kúpu predložených potenciálnymi záujemcami). K 31. decembru 2022 bolo 99,95 % investičného nehnuteľného majetku určila Skupina na základe znaleckých posudkov od medzinárodných oceňovacích spoločností, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností s podobnou polohou a charakteristikami. Reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku 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 týkajúce sa: prijímania zmluvného nájomného, očakávaného budúceho trhového nájomného, obdobia neplatnosti, stimulov na opätovný prenájom, požiadaviek na údržbu, vhodných diskontných sadzieb, miery kapitalizácie (výnosov) a v prípade nehnuteľností vo výstavbe budúcich stavebných nákladov, finančných nákladov a nákladov na prenájom a trhových ziskov developerov. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú so skutočnými trhovými údajmi a skutočnými transakciami Skupiny a transakciami vykazovanými trhom. Ďalšie podrobnosti sú uvedené v Poznámke 27.

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 investičného nehnuteľného majetku nie je založený na skutočnosti, že by sa mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ale prostredníctvom predaja daných aktív. V dôsledku štruktúry Skupiny môže byť potenciálny kapitálový zisk v prípade transakcie s akciami oslobodený od akejkoľvek dane, ak sú splnené určité podmienky, a preto kumulované odložené daňové záväzky môžu mať za následok vyšší zisk z predaja v prípade predaja akcií 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 nespriaznenými stranami a analýzy efektívnej úrokovej miery. Podmienky týkajúce sa 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 25.

V súlade s IFRS 9 Skupina používa praktické prostriedky 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 primerane 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.

Odhady použité pre reálnu hodnotu derivátov sú opísané v Poznámke 27.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Skupina prvýkrát použila nasledujúce štandardy a dodatky za účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2023:

- Zmeny a doplnenia IAS 1 a Praktického výkazu IFRS 2: Zverejňovanie účtovných zásad (vydané 15. februára 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 8: Definícia zásad účtovných odhadov (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 12: 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)
- Zmeny a doplnenia IAS 12: Medzinárodná daňová reforma - modelové pravidlá druhého piliera (vydané 23. mája 2023 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 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 2023 a Skupina ich predčasne neprijala:

- Dodatky k IAS 1: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé - odklad dátumu účinnosti* (vydané 23. januára 2020, resp. 15. júla 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Dodatky k IFRS 16: Záväzky z lízingu pri predaji a spätnom lízingu (vydané 22. septembra 2022 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Dodatky k IAS 1: Dlhodobé záväzky s kovenantmi (vydané 31. októbra 2022 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 7 a IFRS 7: Dohoda o dodávateľskom financovaní (vydané 25. mája 2023 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 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 Segmentová analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky, ktoré sa zaoberajú podnikateľskými činnosťami, z ktorých môžu plynúť výnosy alebo náklady, ktorých prevádzkové výsledky sú pravidelne kontrolované vedúcou osobou s rozhodovacou právomocou (v orig. „chief operating decision-maker“, v skr. „CODM“) a pre ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. Riadiaci pracovník pre riadenie účtovnej jednotky je osoba alebo Skupina osôb, ktorá prideluje zdroje a hodnotí výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Opis vykazovaných segmentov skupiny

Všetky významné obchodné činnosti, z ktorých plynú výnosy alebo náklady Skupiny, sa vykonávajú v segmente správy aktív. Do tohto segmentu patria aj všetky aktíva Skupiny. Preto CODM neprehodnocuje výkonnosť na základe prevádzkových segmentov, ale na základe geografických oblastí.

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

Segmenty Skupiny sú geografické oblasti, ktoré sú riadené samostatne, pretože každá krajina 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.

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

Predstavenstvo preveruje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou. Predstavenstvo hodnotí výkonnosť jednotlivých segmentov na základe zisku pred zdanením a čistej hodnoty aktív.

Informácie uvedené v segmentovej analýze by sa mali čítať v spojení s Poznámkou 17 Podnikové kombinácie, ktorá poskytuje viac informácií o časovom pláne základných podnikových kombinácií v roku 2022 a za prvých 6 mesiacov roku 2023.

6 Segmentová analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za 6 mesiacov do 30. júna 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Výnosy z prenájmu	18	19,9	8,8	6,3	4,3	2,9	-	-	42,2
Výnosy z poskytnutých služieb	18	5,0	4,3	1,0	3,3	0,9	-	-	14,5
Výnosy z poplatkov za správu	18	0,2	0,1	0,1	-	-	-	-	0,4
Priame prevádzkové náklady	19	-7,8	-2,4	-2,0	-1,2	-1,0	-	-	-14,4
Čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku		17,3	10,8	5,4	6,4	2,8	-	-	42,7
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	-101,2	-25,4	-42,9	-5,8	-5,0	-	-	-180,3
Výnosy zo stavebných a iných služieb	20	7,8	3,0	-	-	3,0	-	-	13,8
Náklady na stavebné služby	20	-8,4	-	-	-	-	-	-	-8,4
Úrokové náklady	15	-15,9	-4,4	-4,5	-4,9	-1,3	-2,7	-	-33,7
Kurzové zisky, netto	22	29,2	11,3	-	-	-	-0,1	10,5	50,9
Ostatné (výdavky)/príjmy		-4,5	-1,0	-0,1	-0,8	-4,0	-0,5	-	-10,9
Zisk/(strata) pred zdanením		-75,7	-5,7	-42,1	-5,1	-4,5	-3,3	10,5	-125,9
Investičný nehnuteľný majetok v užívaní alebo neprenajatý	8	995,6	267,1	349,2	-	107,7	-	-	1 719,6
Pohľadávky a úvery vrátane ostatného dlhodobého majetku	9	39,6	9,1	12,4	-	4,1	-	-	65,2
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	13	-	-	-	257,5	-	-	-	257,5
Dlhodobý majetok a majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu		1 035,2	276,2	361,6	257,5	111,8	-	-	2 042,3
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	11	24,5	12,8	13,2	-	-	-	-	50,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	12	20,3	6,5	9,2	0,1	2,6	3,1	0,4	42,2
Deriváty a ostatné finančné aktíva	25	43,8	12,8	-	-	-	-	-	56,6
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane Ostatných aktív	10	18,0	7,5	3,4	-	4,0	2,9	-	35,8
Krátkodobý majetok spolu		106,6	39,6	25,8	0,1	6,6	6,0	0,4	185,1
Aktíva spolu		1 141,8	315,8	387,4	257,6	118,4	6,0	0,4	2 227,4

6 Segmentová analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky k 30. júnu 2023 a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za 6 mesiacov do 30. júna 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Úvery a pôžičky	15								
- dlhodobé		-639,0	-166,1	-282,6	-	-53,7	-	-	-1 141,4
- krátkodobé		-4,0	-10,0	-3,6	-	-1,7	-50,4	-	-69,7
Lízing	15								
- dlhodobý		-11,4	-	-	-	-0,7	-	-	-12,1
- krátkodobý		-0,7	-	-	-	-0,2	-	-	-0,9
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	16								
- dlhodobé		-6,5	-5,4	-	-	-1,0	-	-	-12,9
- krátkodobé		-31,7	-8,3	-8,0	-0,1	-4,1	-0,4	-	-52,6
Odložený daňový záväzok		-61,7	-	-21,3	-	-8,2	-	-	-91,2
Závazky spolu		-755,0	-189,8	-315,5	-0,1	-69,6	-50,8	-	-1 380,8
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj		-	-	-	-189,6	-	-	-	-189,6
Čistá hodnota aktív		386,8	126,0	71,9	67,9	48,8	-44,8	0,4	657,0
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	8	21,7	0,3	7,7	0,7	-	-	-	30,4
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	20	8,4	-	-	-	-	-	-	8,4
Celkové investície		30,1	0,3	7,7	0,7	-	-	-	38,8

6 Segmentová analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady analyzované podľa krajín za 6 mesiacov do 30. júna 2022 a aktíva analyzované podľa krajín k 31. decembru 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Výnosy z prenájmu	18	11,7	-	-	1,0	-	-	-	12,7
Výnosy z poskytnutých služieb	18	1,8	-	-	0,2	-	-	-	2,0
Výnosy z poplatkov za správu	18	0,2	0,3	-	-	-	-	-	0,5
Priame prevádzkové náklady	19	-2,4	-0,6	-	-	-0,3	-	-	-3,3
Čisté prevádzkové výnosy/(náklady) z investičného nehnuteľného majetku		11,3	-0,3	-	1,2	-0,3	-	-	11,9
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	37,0	-	-	13,6	-	-	-	50,6
Výnosy zo stavebných a iných služieb	20	3,8	0,7	-	-	0,3	-	-	4,8
Náklady na stavebné služby	20	-0,6	-	-	-	-	-	-	-0,6
Úrokové náklady		-5,8	-	-	-	-	-0,5	-	-6,3
Kurzové straty, netto		-5,8	-	-	-	-	-	-3,1	-8,9
Ostatné (výdavky)/príjmy		1,3	-0,3	-	-	-2,7	-0,2	-	-1,6
Zisk/(strata) pred zdanením		41,2	0,1	-	14,8	-2,7	-0,7	-3,1	49,6
Investičný nehnuteľný majetok v užívaní alebo neprenajatý	8	1 022,6	271,5	384,4	233,1	112,6	-	-	2 024,2
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	8	-	-	-	-	-	-	-	-
Pohľadávky a úvery	9	31,7	9,8	9,6	10,8	2,5	-	-	64,4
Ostatný dlhodobý majetok		-	0,5	-	-	1,0	-	-	1,5
Dlhodobý majetok spolu		1 054,3	281,8	394,0	243,9	116,1	-	-	2 090,1
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	11	22,2	13,7	13,2	1,4	-	-	-	50,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	12	8,8	5,4	1,8	0,8	3,9	0,3	0,1	21,1
Deriváty a ostatné finančné aktíva	25	40,4	13,5	-	-	-	-	-	53,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane Ostatných aktív	10	20,1	5,7	3,9	3,2	3,8	-	-	36,7
Krátkodobý majetok spolu		91,5	38,3	18,9	5,4	7,7	0,3	0,1	162,2
Aktíva spolu		1 145,8	320,1	412,9	249,3	123,8	0,3	0,1	2 252,3

6 Segmentová analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2022 a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Úvery a pôžičky	15								
- dlhodobé		-281,5	-170,0	-276,0	-155,4	-54,6	-49,8	-	-987,3
- krátkodobé		-214,3	-9,6	-2,6	-0,4	-1,9	-50,2	-	-279,0
Lízing	15								
- dlhodobý		-11,3	-	-	-	-1,0	-	-	-12,3
- krátkodobý		-0,7	-	-	-	-0,3	-	-	-1,0
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	16								
- dlhodobé		-6,3	-4,6	-0,2	-0,9	-0,7	-	-	-12,7
- krátkodobé		-33,0	-12,7	-6,7	-4,8	-4,4	-141,5	-8,8	-211,9
Odožený daňový záväzok		-74,0	-	-27,3	-22,3	-8,9	-	-	-132,5
Závazky spolu		-621,1	-196,9	-312,8	-183,8	-71,8	-241,5	-8,8	-1 636,7
Čistá hodnota aktív		524,7	123,2	100,1	65,5	52,0	-241,2	-8,7	615,6

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Nadobudnuté prostredníctvom podnikovej kombinácie		248,7	-	-	272,2	-	-	-	520,9
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	8	16,4	-	-	-	-	-	-	16,4
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		0,6	-	-	-	-	-	-	0,6
Celkové investície		265,7	-	-	272,2	-	-	-	537,9

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, Zverejnenia o spriaznených osobách.

Priama materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda sú uvedené v Poznámke 1. Transakcie sú vo všeobecnosti uzatvárané za bežných trhových podmienok.

Kľúčový manažment Skupiny tvorí 12 vrcholových manažérov (2022: 15). 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 2023 významné zostatky, je podrobne opísaná nižšie.

K 30. júnu 2023 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 10)	6,7	-	6,7
Ostatný krátkodobý majetok	1,1	-	1,3
Úvery a pôžičky - dlhodobé (Poznámka 15)	-28,4	-	-28,4
Úvery a pôžičky - dlhodobé - kapitalizované transakčné náklady (Poznámka 15)	3,7	-	3,7
Závázky z lízingu - krátkodobé	-0,1	-	-0,1
Závázky z lízingu - dlhodobé	-0,4	-	-0,4
Závázky z obchodného styku a ostatné závázky - krátkodobé (Poznámka 16)	-32,4	-	-32,4
Závázky z obchodného styku a ostatné závázky - dlhodobé (Poznámka 16)	-0,5	-	-0,5

Položky výnosov a nákladov so spriaznenými stranami za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Výnosy zo stavebných a iných služieb	3,1	-	3,1
Výnosy z prenájmu	1,9	-	1,9
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	-1,1	-	-1,1
Ostatné prevádzkové náklady	-4,3	-	-4,3
Zamestnanecké výhody	-	-0,8	-0,8
Náklady na výstavbu	-8,4	-	-8,4
Úrokové náklady	-1,2	-	-1,2

K 31. decembru 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 10)	4,2	-	4,2
Ostatný krátkodobý majetok	0,7	-	0,7
Úvery a pôžičky - krátkodobé (Poznámka 15)	-52,9	-	-52,9
Závázky z lízingu - krátkodobé	-0,2	-	-0,2
Závázky z lízingu - dlhodobé	-0,7	-	-0,7
Závázky z rozdelenia vlastníkom (Poznámka 14)	-30,0	-	-30,0
Závázky vyplývajúce z obstarania podniku (Poznámka 17)	-110,9	-	-110,9
Závázky z obchodného styku a ostatné závázky - krátkodobé (Poznámka 16)	-43,9	-	-43,9
Závázky z obchodného styku a ostatné závázky - dlhodobé (Poznámka 16)	-	-0,1	-0,1

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

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Výnosy zo stavebných a iných služieb	1,7	-	1,7
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	-0,2	-	-0,2
Ostatné prevádzkové náklady	-2,9	-	-2,9
Úrokové náklady	-1,6	-	-1,6

Odmeny predstavenstva Spoločnosti za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2023 predstavovali 0,8 milióna EUR (za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2022: nula).

Skupina nemala k 30. júnu 2023 žiadne nesplatené pohľadávky z pôžičiek voči členom predstavenstva Skupiny (2022: nula).

8 Investičný nehnuteľný majetok

V miliónoch EUR	6 mesiacov končiacich sa 30.6.2023					Účtovné obdobie končiace sa 31.12.2022				
	Vo výstavbe		Používaný alebo voľný		Celkom	Vo výstavbe		Používaný alebo voľný		Celkom
	Vlastnený	Prenajatý	Vlastnený	Prenajatý		Vlastnený	Prenajatý	Vlastnený	Prenajatý	
Reálna hodnota k 1.1.	-	-	2 011,6	12,6	2 024,2	320,3	1,1	398,3	6,1	725,8
Nadobudnutý v dôsledku podnikovej kombinácie	-	-	-	-	-	-	5,6	1 280,6	-	1 286,2
Následné výdavky na investičný nehnuteľný majetok	-	-	30,4	-	30,4	34,8	-	26,1	-	60,9
Presuny z vo výstavbe do používaný	-	-	-	-	-	-362,7	-6,6	362,7	6,6	-
Presuny do skupín na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj	-	-	-235,7	-	-235,7					
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty - nehnuteľnosti dokončené počas obdobia**	-	-	-	-	-	13,3	-	-	-	13,3
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty**	-	-	-180,2	-0,1	-180,3	-	-0,1	-41,5	-0,1	-41,7
Vplyv prepočtu na menu vykazovania**	-	-	81,0	-	81,0	-5,7	-	-14,6	-	-20,3
Reálna hodnota na konci obdobia	-	-	1 707,1	12,5	1 719,6	-	-	2 011,6	12,6	2 024,2

** K 30. júnu 2023 malo portfólio investičného nehnuteľného majetku Skupiny v reálnej hodnote 1 262,7 milióna EUR, čo predstavuje 73 % celkových investícií do nehnuteľností Skupiny k uvedenému dátumu (2022: 1 527,1 milióna EUR, čo predstavuje 75 % celkových investícií do nehnuteľností Skupiny) - pozri tiež Poznámku 6 Segmentová analýza - Geografické informácie, sídlo v Spojenom kráľovstve, Poľsku a Maďarsku. Funkčná mena dcérskych spoločností Skupiny, ktoré vlastní takéto investície do nehnuteľností, je GBP, PLN a HUF. Zhodnotenie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností vyjadrené v miestnych funkčných menách je uvedené vyššie ako zisk z precenenia na reálnu hodnotu. Vplyv zhodnotenia a znehodnotenia miestnych funkčných mien v porovnaní s EUR je uvedený vyššie ako vplyv prepočtu z funkčnej meny na prezentačnú menu.

Skupina klasifikovala niektoré líziny ako investičný nehnuteľný majetok. Účtovná hodnota takéhoto investičného nehnuteľného majetku k 30. júnu 2023 bola 12,5 milióna EUR (2022: 12,6 milióna EUR).

K 30. júnu 2023 bolo na investičný nehnuteľný majetok v hodnote 1 706,3 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 2 010,6 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za poskytnuté úvery a pôžičky.

Ocenenia investičného nehnuteľného majetku boli upravené na účely konsolidovanej účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému započítaniu aktív alebo záväzkov, ktoré sa vykazujú ako samostatný majetok a záväzky, a s ohľadom na nezáväznú ponuku na odkúpenie, výsledky hĺbkovej kontroly potenciálneho kupujúceho a iné faktory. Zosúladenie získaných ocenení a upraveného ocenenia zahrnutého do konsolidovanej účtovnej závierky je nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	30.6.2023	31.12.2022
Hodnota ocenenia		2 024,7	2 076,0
Pridané: Majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný nehnuteľný majetok		12,5	12,6
Znížené o: pohľadávky z lízingových stimulov	9(a)	-64,6	-64,4
Znížené o: pohľadávky z prenájmu v cudzej mene		-1,6	-
Znížené o: prevody investičného nehnuteľného majetku do skupín na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj		-235,7	-
Znížené o: prevody rovnomerného nájomného do skupiny na vyradenie klasifikované ako držané na predaj		-15,7	-
Reálna hodnota na konci obdobia		1 719,6	2 024,2

9 Pohľadávky a úvery

V miliónoch EUR	Poznámka	30.6.2023	31.12.2022
Pohľadávky z lízingsových stimulov	(a)	64,6	64,4
Pohľadávky a úvery spolu		64,6	64,4

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

- (a) Pohľadávky z lízingsových stimulov vo výške 64,6 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 64,4 milióna EUR) predstavujú náklady na motivačné prémie rovnomerne vykazovaných počas obdobia trvania lízingu. Tieto pohľadávky nie sú po splatnosti ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú evidované voči rôznym nájomcom a Skupina má možnosť neplatiacich nájomcov vysťahovať.

10 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	30.6.2023	31.12.2022
Pohľadávky z obchodného styku		12,2	8,9
Príjmy budúcich období z prenájmu		3,9	7,1
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči spriazneným osobám	7	6,7	4,2
Ostatné finančné pohľadávky		1,5	-
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku		-0,4	-0,4
Finančný majetok / pohľadávky spolu		23,9	19,8
Pohľadávka z DPH		5,6	11,1
Preddávky		3,9	4,3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		33,4	35,2

Opravná položka na očakávané úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku a časovo rozlíšené príjmy z prenájmu sa určuje podľa matice opravných položiek uvedenej v tabuľke nižšie.

V tisícoch EUR	30.6.2023				31.12.2022			
	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 a príjmy budúcich období z prenájmu								
- pred splatnosťou	0,25%	13,9	-	13,9	0,25%	11,5	-	11,5
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5%	1,5	-	1,5	2,5%	2,7	0,1	2,6
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0%	0,7	-	0,7	5,0%	0,8	-	0,8
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0%	0,5	-	0,5	10,0%	0,4	-	0,4
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0%	0,5	0,1	0,4	15,0%	0,3	0,1	0,2
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0%	0,3	0,2	0,1	70,0%	0,3	0,2	0,1
Celkom		17,4	0,3	17,2		16,0	0,4	15,6
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a príjmy budúcich období z prenájmu voči spriazneným stranám								
- pred splatnosťou	0,25%	5,5	-	5,5	0,25%	2,8	-	2,8
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5%	0,3	-	0,3	2,5%	1,0	-	1,0
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0%	0,2	-	0,2	5,0%	0,1	-	0,1
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0%	0,9	0,1	0,8	10,0%	0,1	-	0,1
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0%	-	-	-	15,0%	0,2	-	0,2
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0%	-	-	-	70,0%	-	-	-
Celkom		6,9	0,1	6,8		4,2		4,2
Finančný majetok spolu		24,3	0,4	23,9		20,2	0,4	19,8

10 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Primárnym faktorom, ktorý Skupina zohľadňuje pri určovaní, či je pohľadávka znehodnotená, je jej stav po lehote splatnosti. V dôsledku toho Skupina vyššie uvádza vekovú štruktúru pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo depozitom. Nezabezpečené pohľadávky z obchodného styku pochádzajú od rôznych nájomcov a Skupina má možnosť neplatiacich nájomcov vysťahovať.

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

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

V miliónoch EUR	2023	2022
Opravná položka na očakávané úverové straty k 1. januáru	0,4	-
Očakávané úverové straty vykázané vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) za účtovné obdobie	-	0,4
Opravná položka na očakávané úverové straty ku koncu vykazovaného obdobia	0,4	0,4

11 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 2023 pozostáva zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	30.6.2023	31.12.2022
Účty na účelové použitie	23,5	23,8
Rezervné účty dlhovej služby	12,6	10,2
Kaucie od nájomníkov	13,8	16,1
Iné	0,6	0,4
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím spolu	50,5	50,5

Rezervný účet na dlhovú službu. Peňažný vklad, ktorý sa musí držať na blokovanych účtoch v súvislosti s developerskými a investičnými úvermi Skupiny ako rezerva na pokrytie budúcich platieb dlhovej služby.

Kaucie od nájomníkov. Peňažné prostriedky na depozitných účtoch týkajúce sa nájomných kaucí vyplývajúcich z nájomných 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. Peňažné vklady súvisiace s daňovými priznaniami/záväzkami, príjmami z poistenia, v každom prípade so zmluvne obmedzenými právami na použitie bez súhlasu tretej strany.

Za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2023, celkový odliv peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím predstavoval sumu 1,4 milióna EUR a celkový prílev peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím predstavoval sumu 2,8 milióna EUR. Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím vo výške 1,4 milióna EUR sú k 30. júnu 2023 vykázané v položke Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj.

12 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

V miliónoch EUR	30.6.2023	31.12.2022
Hotovosť v banke	39,8	21,0
Hotovosť na ceste a v pokladni	2,4	0,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	42,2	21,1

12 Peniaze a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

V nasledujúcej tabuľke je uvedená úverová kvalita zostatkov peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na základe stupňov úverového rizika k 30. júnu 2023. Popis systému klasifikácie úverového rizika Skupiny je uvedený v Poznámke 25.

V miliónoch EUR	30.6.2023	31.12.2022
- Vynikajúce	6,6	5,6
- Dobrý	33,1	15,4
- Uspokojivé	0,1	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu, okrem hotovosti v pokladni	39,8	21,0

Spoločnosť klasifikuje banky na základe ratingov nasledovne:

- Banky s vynikajúcim hodnotením: Rating od Moody's A1, A2, A3 alebo rating od Fitch A+, A, A-
- Banky s dobrým hodnotením: Rating od Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo Fitch BBB+, BBB, BBB-
- Banky s uspokojivým hodnotením: Rating od Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo Fitch BB+, BB, BB-

Účtovné hodnoty peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov k 30. júnu 2023 a 31. decembru 2022 sa podstatne nelíšia od ich reálnej hodnoty. Maximálna expozícia voči úverovému riziku súvisiacemu s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi sa týka iba účtovnej hodnoty peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

13 Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

V miliónoch EUR	30.6.2023	31.12.2022
Investičný nehnuteľný majetok	235,7	-
Pohľadávky a úvery	15,7	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	4,0	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,2	-
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	1,4	-
Ostatný majetok	0,5	-
Majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	257,5	-

K 30. júnu 2023 skupina klasifikovala majetok a záväzky spoločnosti One House S.à r.l. ako držané na predaj.

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

V miliónoch EUR	30.6.2023	31.12.2022
Úvery a pôžičky – krátkodobé	161,6	-
Odložený daňový záväzok	20,8	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky - krátkodobé	6,2	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky - dlhodobé	1,0	-
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj spolu	189,6	-

K 30. júnu 2023 boli investičný nehnuteľný majetok klasifikovaný ako držaný na predaj v hodnote 235,7 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 0 miliónov EUR) a pohľadávky vo výške 4,0 milióna EUR (k 31. decembru 2022: nula EUR) založené tretím stranám ako kolaterál v súvislosti s pôžičkami.

14 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Celkom v EUR
K 1. januáru 2022 (neauditované)	292 216 456	292 216 456	163 288 412	455 504 868
K 31. decembru 2022	363 544 341	363 544 341	377 904 809	741 449 150
K 30. júnu 2023	363 545 341	363 545 341	499 274 975	862 820 316

Základné imanie Spoločnosti k 30. júnu 2023 je 363 545 341 EUR a pozostáva z 363 545 341 akcií s menovitou hodnotou 1 EUR. Emisné ážio Spoločnosti k 30. júnu 2023 predstavuje 499 274 974 EUR (31. decembra 2022: 377 904 809 EUR). V januári 2023 akcionári vložili emisné ážio vo forme nepeňažných pohľadávok vo výške 121,4 milióna EUR.

Rozdelenia vlastníkom, ktorých vyplatenie bolo oznámené a zároveň boli aj vyplatené v danom účtovnom období, uvádza nasledujúca tabuľka:

<i>V miliónoch EUR, okrem sumy dividend na akciu</i>	Poznámka	30.6.2023	31.12.2022
Rozdelenia vlastníkom splatné k 1. januáru	16	30,0	-
Rozdelenia deklarované počas obdobia (z emisného ážia)		-	51,0
Rozdelenia vyplatené počas obdobia		-30,0	-21,0
Rozdelenia vlastníkom splatné k 31. decembru	16	-	30,0
Suma na akciu deklarovaná počas obdobia v EUR		-	0,1

15 Úvery a pôžičky, záväzky z lízingu

<i>V miliónoch EUR</i>	30.6.2023	31.12.2022
Dlhodobé		
Bankové úvery a pôžičky	1 113,5	987,3
Úvery a pôžičky od spriaznených osôb	27,9	-
Záväzky z lízingu	12,1	12,3
Dlhodobé úvery a pôžičky a lízingové záväzky spolu	1 153,5	999,6
Krátkodobé		
Bankové úvery pôžičky	69,2	226,1
Úvery a pôžičky od spriaznených osôb	0,5	52,9
Záväzky z lízingu	0,9	1,0
Krátkodobé úvery a pôžičky a lízingové záväzky spolu	70,6	280,0
Celkové úvery a pôžičky a záväzky z lízingu	1 224,1	1 279,6

15 Úvery a pôžičky, záväzky z lízingu (pokračovanie)

Úvery a pôžičky skupiny sú denominované v eurách alebo v poľských zlotých. V nasledujúcej tabuľke je uvedená analýza dlhu a jeho pohybov. Položky dlhu sú tie, ktoré sú v konsolidovanom výkaze peňažných tokov vykázané ako peňažné toky z finančnej činnosti.

<i>V miliónoch EUR</i>	Bankové úvery a pôžičky	Úvery a pôžičky od spriaznených osôb	Záväzky z lízingu	Celkom
Úvery a pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 1.1.2022 (neauditované)	261,2	50,0	7,8	319,0
Peňažné toky				
Príjmy z nových čerpaní	186,7	-	0,7	187,4
Splátky	-9,5	-	-0,3	-9,8
Nepeňažné zmeny				
Nadobudnuté prostredníctvom podnikovej kombinácie	773,9	0,5	5,2	779,6
Vplyv zmien výmenných kurzov	4,7	0,9	-0,1	5,5
Zmena časovo rozlíšených úrokov	9,0	2,4	-	11,4
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	-2,9	-	-	-2,9
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	-9,7	-0,9	-	-10,6
Úvery a pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31.12.2022	1 213,4	52,9	13,3	1 279,6
Celkové úvery a pôžičky a záväzky z lízingu k 31.12.2022	1 213,4	52,9	13,3	1 279,6
Peňažné toky				
Príjmy z nových čerpaní	176,6	-	-	176,6
Splátky	-71,9	-26,6	-0,9	-99,4
Nepeňažné zmeny				
Vplyv zmien výmenných kurzov	-45,1	-1,4	0,3	-46,2
Zmena časovo rozlíšených úrokov	29,1	0,6	-	29,7
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	-0,1	-	-	-0,1
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	42,3	2,9	0,3	45,5
Reklasifikované do záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	-161,6	-	-	-161,6
Celkové úvery a pôžičky a záväzky z lízingu k 30.6.2023	1 182,7	28,4	13,0	1 224,1

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

<i>V miliónoch EUR</i>	Účtovné hodnoty		Reálne hodnoty	
	30.6.2023	31.12.2022	30.6.2023	31.12.2022
Bankové úvery a pôžičky	1 113,5	987,3	1 068,8	972,6
Úvery a pôžičky od spriaznených osôb	27,9	-	27,6	-
Dlhodobé úvery a pôžičky	1 141,4	987,3	1 096,4	972,6

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú opísané v Poznámke 27. Účtovné hodnoty súčasných úverov a pôžičiek sa približujú ich reálnym hodnotám. Reálna hodnota záväzkov z lízingu by bola ovplyvnená možnosťami predĺženia a ukončenia lízingu, a preto nie je zverejnená, ako to umožňuje odsek 29 IFRS 7.

15 Úvery a pôžičky, záväzky z lízingu (pokračovanie)

Skupina má tieto nevyčerpané úverové rámce:

V miliónoch EUR	30.6.2023	31.12.2022
Dostupnosť:		
- Platnosť uplynie do jedného roka	-	7,7
- Platnosť uplynie po jednom roku	53,7	106,1
Nevyčerpané úverové rámce spolu	53,7	113,8

Investičný nehnuteľný majetok (Poznámka 8) a pohľadávky (Poznámka 10) sú založené ako zábezpeka za úvery a pôžičky vo výške 1 132,3 milióna EUR (2022: 1 113,4 milióna EUR).

Úverové zmluvy s veriteľmi - tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú maximálny pomer úveru k hodnote v rozmedzí 65 % až 80 % (2022: 65 % až 80 %) a minimálny pomer krytia dlhovej služby v rozmedzí 1,15 až 1,2 (2022: 1,15 až 1,2). Počas prvých šiestich mesiacov roku 2023 a do dátumu schválenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky Skupina dodržiavala všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne podmienky úverov neboli opätovne prerokované z dôvodu neplnenia alebo porušenia. Po 30. júni 2023 a do dátumu schválenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky Skupina splatila úvery vo výške 3,1 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 22,1 milióna EUR (Poznámka 29).

Počas prvých šiestich mesiacov roka 2023 skupina vykázala úrokové náklady z úverov a pôžičiek vo výške 33,7 milióna EUR (6 mesiacov roka 2022: úrokové náklady 6,3 milióna EUR).

16 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

V miliónoch EUR	Poznámka	30.6.2023	31.12.2022
Dlhodobé			
Ostatné dlhodobé záväzky		12,4	12,6
Dlhodobé záväzky voči spriazneným osobám	7	0,5	0,1
Dlhodobé záväzky spolu		12,9	12,7
Aktuálne			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným osobám	7	32,4	184,8
Časovo rozlíšené záväzky		3,7	7,3
Záväzky z obchodného styku		3,5	5,8
Ostatné záväzky		3,8	3,0
Krátkodobé finančné záväzky spolu		43,4	200,9
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Príjmy z prenájmu budúcich období		5,9	6,1
Zmluvné záväzky		1,3	2,3
Preddavky		1,2	1,3
Splatná daň z príjmu		0,1	0,8
Rezervy na personálne náklady		0,4	0,3
Ostatné daňové záväzky		0,3	0,2
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu		52,6	211,9

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

17 Kombinácia podnikov

Počas prvých šiestich mesiacov roka 2023 skupina nenadobudla žiadnu novú dcérsku spoločnosť. V roku 2022 skupina kontrolné podiely v týchto subjektoch:

- ONE House S.à r.l. 31. mája 2022 so sídlom v Spojenom kráľovstve;
- Polcom Investment XVIII Sp. z o.o. 15. júna 2022 so sídlom v Poľsku;
- Nivy Tower s. r. o. 3. augusta 2022 so sídlom na Slovensku;
- HB Reavis Qubes Hungary Kft. 8. novembra 2022 so sídlom v Maďarsku;
- HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND 11. novembra 2022 so sídlom v Maďarsku;
- UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. 15. decembra 2022 so sídlom v Nemecku.

Majetok a záväzky nadobudnutých dcérskych spoločností boli prevedené do Skupiny v účtovnej hodnote predchodcu.

Podrobnosti o nadobudnutom majetku a záväzkoch k 30. júnu 2023 a 31. decembru 2022 sú uvedené nižšie:

<i>V miliónoch EUR</i>	30.6.2023	31. 12.2022
Investičný nehnuteľný majetok	-	1 286,2
Pohľadávky a úvery	-	25,1
Ostatný dlhodobý majetok	-	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči tretím stranám	-	76,9
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	13,0
Ostatné aktíva	-	3,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	14,7
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	-	30,2
Úvery a pôžičky – dlhodobé	-	-759,6
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé	-	-8,2
Odložený daňový záväzok	-	-72,4
Záväzky z lízingu – dlhodobé	-	-4,9
Úvery a pôžičky – krátkodobé	-	-14,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé	-	-103,4
Záväzky z lízingu – krátkodobé	-	-0,3
Účtovná hodnota identifikovateľných čistých aktív dcérskych spoločností	-	486,3
Suma vykázaná v nerozdelenom zisku	-	56,3
Nekontrolný podiel	-	-12,4
Nepeňažné vklady podielov v dcérskych spoločnostiach	-	299,1
Neuhradené záväzky	-	110,9
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty nadobudnutých dcérskych spoločností	-	14,7
Znížené o: hotovosť zaplatená pri akvizícii	-	120,3
(Odlev)/prílev peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov pri akvizícii	-	-105,6

18 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	6 mesiacov do 30.6.2023	6 mesiacov do 30.6.2022
Výnosy z prenájmu		42,2	12,7
Výnosy z poskytnutých služieb		14,5	2,0
Výnosy z poplatkov za správu		0,4	0,5
Spolu výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku		57,1	15,2

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

V prípade, že Skupina je prenajímateľom, budúce minimálne lízingové splátky splatné v rámci operatívneho lízingu počas doby trvania lízingu sú k 30. júnu 2023 nasledovné:

V miliónoch EUR	30.6.2023	31.12.2022
Najneskôr do 1 roka	55,9	59,2
Neskôr ako 1 rok a najneskôr 2 roky	74,1	80,2
Neskôr ako 2 roky a najneskôr 3 roky	80,6	89,4
Neskôr ako 3 roky a najneskôr 4 roky	82,9	88,9
Neskôr ako 4 roky a najneskôr 5 rokov	80,3	131,1
Neskôr ako 5 rokov	406,1	419,0
Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu	779,9	867,8

19 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku

V miliónoch EUR	6 mesiacov do 30.6.2023	6 mesiacov do 30.6.2022
<i>Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku, ktoré generujú výnos z prenájmu:</i>		
Služby týkajúce sa investičného nehnuteľného majetku	6,0	1,6
Náklady na verejné služby	5,7	1,1
Opravy a údržba	0,1	-
Ostatné náklady	2,6	0,6
Celkom	14,4	3,3

20 Výnosy zo stavebných a iných služieb, náklady na stavebné služby

Výnosy zo stavebných a iných služieb pozostávali z týchto položiek:

V miliónoch EUR	6 mesiacov do 30.6.2023	6 mesiacov do 30.6.2022
<i>Výnosy zo stavebných a iných služieb:</i>		
Vybavenie priestorov (Fit-out) pre nájomcov	7,8	-
Výnosy zo správy aktív	1,7	1,0
Predaj služieb	1,1	0,7
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	0,6
Predaj zásob	-	0,1
Iné	3,2	2,4
Celkové výnosy zo stavebných a iných služieb	13,8	4,8

Náklady vyplývajúce zo stavebných služieb zahŕňali tieto položky:

V miliónoch EUR	6 mesiacov do 30.6.2023	6 mesiacov do 30.6.2022
<i>Stavebné služby:</i>		
Náklady na vybavenie priestorov (Fit-out) pre nájomcov	8,4	-
Ostatné stavebné náklady od spriaznených osôb	-	0,6
Náklady na stavebné služby spolu	8,4	0,6

21 Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady pozostávali z týchto položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov do 30.6.2023	6 mesiacov do 30.6.2022
Služby	4,8	4,0
Personálne náklady	3,0	2,5
Náklady na prenájom	0,1	0,1
Poplatky za audit	0,1	-
Náklady na predané zásoby	-	0,1
Iné	1,7	1,7
Ostatné prevádzkové náklady spolu	9,7	8,4

22 Kurzové zisky/(straty)

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov do 30.6.2023	6 mesiacov do 30.6.2022
Bankové úvery a pôžičky	44,3	-5,8
Vnútropodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície	11,2	-3,2
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky	-4,6	0,1
Kurzové zisky/(straty)	50,9	-8,9

Celkové realizované kurzové straty k 30. júnu 2023 predstavovali 1,3 milióna EUR (za 6 mesiacov do 30. júna 2022: zisky vo výške 0,4 milióna EUR).

23 Daň z príjmu

Náklad/(výnos) 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 na priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu vedenia o efektívnej daňovej sadzbe pre ročnú účtovnú závierku.

Konsolidovaná efektívna daňová sadzba skupiny za šesť mesiacov končiacich sa 30. júna 2023 bola 20,2% (šesť mesiacov končiacich sa 30. júna 2022: 20,2%).

24 Nepredvídateľné udalosti, záväzky a prevádzkové riziká

Daňové právne predpisy. Daňová a colná legislatíva v krajinách, v ktorých 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 investičného nehnuteľného majetku predstavovali k 30. júnu 2023 celkovo 62,2 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 45,0 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými úvermi (viazané linky: 53,7 milióna EUR, 2022: 113,8 milióna EUR). Skupina verí, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na pokrytie tohto a všetkých podobných týchto záväzkov.

25 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, operatívnymi 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 operatívnych a právnych rizík je zabezpečiť správne fungovanie interných politík a postupov na minimalizáciu operatívnych 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.

Manažment Skupiny preveruje vekovú štruktúru 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, ako sú zverejnené v poznámke 10.

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 16 bankách (2022: 31 bánk), ale 99,6 % (2022: 92,0 %) peňažných zostatkov k 30. júnu 2023 je vedených v 10 významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti s peňažnými zostatkami v bankách za prijateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu bánk) je uvedená v Poznámke 12.

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 vekovú štruktúru 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). 12 - mesačné 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 bodové odhady ako odhady za celý cyklus, ktoré sa bežne používajú na regulačné účely.

Odhady zohľadňujú informácie orientované do budúcnosti, to znamená, že ECL odrážajú pravdepodobnosťou vážený vývoj kľúčových makroekonomických premenných, ktoré majú vplyv na úverové riziko.

Významné zvýšenie úverového rizika (SICR)

Posúdenie, či od prvotného vykázania došlo k významnému zvýšeniu úverového rizika (ďalej len "SICR"), sa vykonáva na individuálnom základe a na základe portfólia. V prípade ostatných pohľadávok a ostatných finančných aktív sa SICR posudzuje buď na portfóliovom základe, alebo na individuálnom základe v závislosti od existencie bodovacích modelov. Kritériá používané na identifikáciu SICR sú monitorované a pravidelne prehodnocované z hľadiska vhodnosti vedením Skupiny.

25 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

Skupina považuje ostatné pohľadávky a ostatné finančné aktíva za pohľadávky, pri ktorých došlo k SICR, ak bolo splnené jedno alebo viacero z nasledujúcich kvantitatívnych, kvalitatívnych alebo podporných kritérií:

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

Úroveň ECL, ktorá sa vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke, závisí od toho, či sa úverové riziko dlžníka od prvotného vykázania významne zvýšilo. Ide o trojstupňový model oceňovania ECL. Finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom vykázaní úverovo znehodnotený a jeho úverové riziko sa od prvotného vykázania významne nezvýšilo, má opravnú položku na úverové straty založenú na 12-mesačných ECL (1. stupeň). Ak sa od prvotného vykázania identifikuje SICR, finančný nástroj sa presunie do etapy 2, ale ešte sa nepovažuje za úverovo znehodnotený a opravná položka na straty je založená na celožitných ECL. Ak je finančný nástroj úverovo znehodnotený, finančný nástroj sa presunie do etapy 3 a opravná položka na straty je založená na celožitných ECL. Skupina má dva prístupy k oceňovaniu ECL: (i) hodnotenie na individuálnom základe a (ii) hodnotenie na portfóliovom základe. Skupina vykonáva posúdenie na portfóliovom základe pre pohľadávky z obchodného styku. Skupina vykonáva hodnotenie na individuálnom základe pre všetky pohľadávky po splatnosti viac ako 365 dní. Pri určovaní výšky ECL Skupina zohľadňuje skutočnosť, či je posudzovaná pohľadávka zabezpečená bankovou zárukou/peňažným vkladom alebo nie.

Ak sa posudzovanie vykonáva na portfóliovom základe, Skupina určí etapu expozícií a vyčíslí opravnú položku na straty na kolektívnom základe. Skupina analyzuje svoje expozície podľa segmentov určených na základe spoločných charakteristík úverového rizika. Kľúčové spoločné úverové charakteristiky, ktoré sa berú do úvahy, sú: typ finančného nástroja, typ klienta, dátum prvotného vykázania a zostávajúca doba do splatnosti. Jednotlivé segmenty odrážajú aj rozdiely v parametroch úverového rizika. Vhodnosť zoskupení je monitorovaná a pravidelne prehodnocovaná manažmentom.

Výhľadové informácie zahrnuté do modelov ECL

Posúdenie SICR a výpočet ECL zahŕňajú podporné výhľadové informácie. Skupina identifikovala určité kľúčové ekonomické premenné, ktoré korelujú s vývojom úverového rizika a ECL.

Prognózy peňažných tokov poskytuje predstavenstvo a predstavujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v nasledujúcom roku. Skupina tieto informácie zvážila a na základe skutočnosti, že väčšina finančného majetku je krátkodobá, to nemalo významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Ako pri každej ekonomickej prognóze, aj tu platí, že prognózy a pravdepodobnosti výskytu podliehajú vysokej miere prirodzenej neistoty, a preto sa skutočné výsledky môžu výrazne líšiť od prognózovaných. Skupina sa domnieva, že tieto prognózy predstavujú jej najlepší odhad možných výsledkov. Skupina pravidelne prehodnocuje svoju metodiku a predpoklady s cieľom znížiť prípadný rozdiel medzi odhadmi a skutočnou stratou z úveru.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovým rizikám. Trhové riziká vyplývajú z otvorených pozícií v (a) cudzích menách, (b) úročených aktívach a pasívach a (c) kapitálových investíciách, ktoré sú vystavené všeobecným a špecifickým trhovým pohybom.

Menové riziko. Vzhľadom na neustálu medzinárodnú expanziu si vedenie uvedomuje zvýšenú expozíciu Skupiny voči devízovému riziku vyplývajúcej z rôznych menových expozícií, predovšetkým v súvislosti s poľským zlotým, britskou librou a maďarským forintom. Devízové riziko vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykázanych aktív a pasív denominovaných v mene, ktorá nie je funkčnou menou účtovnej jednotky. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy jeho riadenia. Vedenie stanovilo politiku, ktorá vyžaduje, aby spoločnosť Skupiny riadili svoje vystavenie sa devízovému riziku spolu s platobným oddelením Skupiny. Na riadenie svojho devízového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií a vykázanych aktív a pasív používajú subjekty v Skupine forwardové zmluvy, ktoré uzatvárajú s pomocou platobného oddelenia Skupiny. V dôsledku toho Skupina investovala do zabezpečovacích nástrojov, väčšinou forwardov, ktoré sú nastavené tak, aby minimalizovali kurzové straty.

Ak by boli výmenné kurzy o 5 % nižšie, ako boli počas obdobia končiacieho sa 30. júna 2023, pričom všetky ostatné premenné by boli konštantné, zisk za toto obdobie by bol približne o 59,1 milióna EUR nižší (6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2022: 39,0 milióna EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo nižšie o 8,0 milióna EUR (6 mesiacov končiacich 30. júna 2022: o 8,7 milióna EUR). Na účely analýzy citlivosti sa ako expozícia použili úvery držané v iných ako funkčných menách. V tabuľke je uvedená analýza citlivosti podľa mien.

V miliónoch EUR	PLN	HUF	Celkom
Menová citlivosť k 30.6.2023			
Zisk za obdobie	49,9	9,2	59,1
Vlastné imanie po zohľadnení dane z príjmov	8,0	-	8,0
Menová citlivosť k 30.6.2022			
Zisk za obdobie	39,0	-	39,0
Vlastné imanie po zohľadnení dane z príjmov	8,7	-	8,7

25 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

Úrokové riziko. Skupina je vystavená účinkom výkyvov prevládajúcich úrovní trhových úrokových sadzieb na svoju finančnú pozíciu a peňažné toky. Úrokové riziko Skupiny vyplýva z dlhodobých pôžičiek. Pôžičky poskytnuté s pohyblivou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku úrokových sadzieb peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami držanými s pohyblivou úrokovou sadzbou. V nasledujúcej tabuľke je zhrnuté vystavenie Skupiny riziku úrokovej miery. V tabuľke sú uvedené súhrnné sumy finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, rozdelené podľa toho, ktorý z dátumov precenenia zmluvných úrokov alebo splatnosti nastane skôr.

V miliónoch EUR	Menej než 1 mesiac	1 až 3 mesiace	3 mesiace do 1 roka	1 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
30.6.2023						
Úročené finančné aktíva						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	42,2	-	-	-	-	42,2
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	-	-	35,3	21,3	56,6
Úrokové finančné záväzky						
Úvery a pôžičky	-	-896,6	-0,5	-	-314,0	-1 211,1
Záväzky z lízingu	-	-	-0,2	-0,7	-12,1	-13,0
Rozdiel čistej úrokovej citlivosti k 30.6.2023	42,2	-896,6	-0,7	34,6	-304,8	-1 125,3
31.12.2022						
Úročené finančné aktíva						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	21,1	-	-	-	-	21,1
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	-	-	35,4	18,5	53,9
Úrokové finančné záväzky						
Úvery a pôžičky	-155,3	-778,8	-52,9	-	-279,3	-1 266,3
Záväzky z lízingu	-	-	-0,3	-0,9	-12,1	-13,3
Rozdiel čistej úrokovej citlivosti k 31.12.2022	-134,2	-778,8	-53,2	34,5	-272,9	-1 204,6

Skupina zmierňuje úrokové riziko a kurzové riziko pomocou derivátových nástrojov. Skupina využíva opcie na obmedzenie úrokovej sadzby. V tabuľke sú uvedené nominálne hodnoty a reálne hodnoty derivátov.

V miliónoch EUR	30.6.2023			31.12.2022		
Deriváty - aktíva	Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Čistá strata z finančných derivátov	Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Čistý zisk z finančných derivátov
"Interest rate cap"	1 162,0	56,6	-1,2	832,0	53,9	22,8
Celkom		56,6	-1,2		53,9	22,8

Čistý zisk z finančných derivátov za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2022 predstavoval 6,5 milióna EUR.

Ak by boli úrokové sadzby úverov Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery a pôžičky) vyššie o 200 bázičných bodov, ako boli počas obdobia 6 mesiacov končiaceho sa 30. júna 2023 pri konštantných ostatných premenných, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol nižší približne o 8,2 milióna EUR (30. júna 2022: nižší o 2,3 milióna EUR). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo nižšie približne o 6,5 milióna EUR (30. júna 2022: nižšie o 1,8 milióna EUR). Okrem určitých pôžičiek s pevnou úrokovou sadzbou je zásadou Skupiny aktívne riadiť úrokovú sadzbu svojich pôžičiek s pohyblivým úrokom vo vybraných prípadoch. Skupina na tento účel uzatvára rôzne derivátové nástroje, ako sú úrokové swapy alebo úrokové limity v súvislosti s príslušnými pôžičkami. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky sú bezúročné a s dobou splatnosti kratšou ako jeden rok, preto sa predpokladá, že s týmito finančnými aktívami a záväzkami nie je spojené žiadne úrokové riziko. Úrokové riziko Skupiny monitoruje vedenie Skupiny na mesačnej báze. Politiku úrokového rizika schvaľuje štvrtročne predstavenstvo. Vedenie analyzuje úrokové riziko Skupiny na dynamickom základe. Simulujú sa rôzne scenáre, pričom sa zohľadňuje refinancovanie, obnovenie existujúcich pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočítava vplyv definovaného posunu úrokových sadzieb na hospodársky výsledok. Scenáre sa uskutočňujú len pre záväzky, ktoré predstavujú hlavné úročené pozície. Simulácia sa vykonáva na mesačnej báze s cieľom overiť, či je maximálna potenciálna strata v rámci limitov stanovených manažmentom.

25 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**(iii) Riziko likvidity**

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

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené záväzky k 30. júnu 2023 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 konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, 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 2023 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					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	228,9	180,7	291,6	681,8	1 383,0
Úvery a pôžičky (budúce platby úrokov)	61,6	44,2	116,2	78,2	300,2
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 16)	43,4	-	-	-	43,4
Budúce lízingové splátky (Poznámka 15)	0,9	0,9	2,7	45,2	49,7
Celkové budúce platby vrátane budúcich platieb istiny a úrokov	334,8	225,8	410,5	805,2	1 776,3

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 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					
Úvery a pôžičky (splátky istiny)	280,9	224,8	343,7	427,9	1 277,3
Úvery a pôžičky (budúce platby úrokov)	47,7	33,5	62,1	73,2	216,5
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 16)	200,9	-	-	-	200,9
Budúce lízingové splátky (Poznámka 15)	1,0	1,0	3,1	43,0	48,1
Celkové budúce platby vrátane budúcich platieb istiny a úrokov	530,5	259,3	408,9	544,1	1 742,8

Predstavenstvo priebežne skúma priebežnú prognózu peňažných tokov vypracovanú na konsolidovanom základe. Ku dňu zostavenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky a na základe našej kapacity financovania predstavenstvo zvažilo scenáre peňažných tokov vrátane stresového prípadu a dospelo k záveru, že pri zostavovaní skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky je vhodné použiť predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti (pozri tiež Poznámku 2).

26 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>	30.6.2023	31.12.2022
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Investments Holding S.A.	647,9	603,2
Upravené o: Odložená daň z príjmov, netto	112,0	132,5
Čistá hodnota aktív (upravená), ako je monitorovaná vedením	759,9	735,7

27 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 pozorovateľnosti 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 pozorovateľné 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).

● 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
Investičný nehnuteľný majetok - interne ocenený k 30. júnu 2023 (Poznámka 8) - vrátane toho, ktorý je prezentovaný v položke majetok klasifikovaný ako držaný na predaj			2 024,7	2 024,7
Investičný nehnuteľný majetok - externé ocenenia získané k 31. decembru 2022 (Poznámka 8)	-	-	2 076,0	2 076,0

Investície do nehnuteľností úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, metódou kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer"), metódou priamej kapitalizácie a reálnou hodnotou pri obstaraní/odpredaji (obstarávacou cenou) v prípade majetku, ktorý bol nadobudnutý/držaný na predaj blízko súvahového dňa alebo v prípade, že nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné informácie a manažment použil na stanovenie reálnej hodnoty svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie techniky pre úroveň 3 sú bližšie opísané v Poznámke 3.

27 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o oceňovaní reálnou hodnotou s použitím nepozorovateľných vstupov:

Správa investičného majetku

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30.6.2023 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.12.2022 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2023	Rozsah 31.12.2022
Slovensko						
Kancelária	Metóda kapitalizácie výnosov (metóda „hardcore layer“)	110,3	114,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	223 5,85%	213 5,30%
Celkom		110,3	114,5			
Poľsko						
Kancelária	Metóda kapitalizácie výnosov (metóda „hardcore layer“)	1 024,3	1 041,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie	230 - 320 5,25% - 6,05%	235 - 309 4,58% - 5,69%
Celkom		1 024,3	1 041,9			
Spojené kráľovstvo						
Kancelária	Metóda kapitalizácie výnosov (metóda „hardcore layer“)	251,4	243,8	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	1 059 5,05%	1 025 4,68%
Celkom		251,4	243,8			
Nemecko						
Kancelária	Diskontované peňažné toky	361,7	394,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba Miera kapitalizácie	325 4,55% 3,92%	310 4,55% 3,50%
Celkom		361,7	394,0			
Maďarsko						
Kancelária	Diskontované peňažné toky	276,2	280,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba Miera kapitalizácie	249 6,20% - 6,35% 6,50%	222 6,20% - 6,35% 5,70% - 5,85%
Celkom		276,2	280,7			
Spolu za segment		2 023,9	2 074,9			

27 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Vedľajšie činnosti

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30.6.2023 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.12.2022 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30.6.2023	Rozsah 31.12.2022
Maloobchodný predaj	V obstarávacej hodnote	0,3	0,4	-	-	-
HubHub	V obstarávacej hodnote	0,5	0,7	-	-	-
Celkom		0,8	1,1			
Spolu za segment		0,8	1,1			
Celkom		2 024,7	2 076,0			

27 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Proces oceňovania

Ocenenie nehnuteľností sa vykonáva dvakrát ročne na základe oceňovacích správ vypracovaných nezávislými a kvalifikovanými zncami.

Tieto správy vychádzajú z oboch:

- informácie poskytnuté spoločnosťou, ako je aktuálne nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky atď. Tieto informácie pochádzajú z finančných systémov a systémov správy majetku spoločnosti a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu spoločnosti.
- predpoklady a modely oceňovania používané kvalifikovanými zncami - predpoklady sa zvyčajne týkajú trhu, ako sú výnosy a diskontné sadzby. Tieto sú založené na ich odbornom posúdení a pozorovaní trhu. Vo všeobecnosti sa pre aktíva produkujúce výnosy používa metóda DCF a metódy kapitalizovaných výnosov (metóda „hardcore layer“), pre aktíva vo výstavbe sa používa reziduálna metóda a pre nevýnosové aktíva sa používa porovnávací metodika.

Informácie poskytnuté zncami - ako aj predpoklady a modely oceňovania, ktoré oceňovatelia používajú - preveruje oddelenie controllingu a finančný riaditeľ Skupiny ("CFO"). To zahŕňa aj preskúmanie pohybov reálnej hodnoty za dané obdobie.

Citlivosť merania na odchýlku významných nepozorovateľných vstupov

Zníženie odhadovaného ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontných sadzieb a miery kapitalizácie výnosov (používaných pre terminálnu hodnotu DCF) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito sadzbami existujú vzájomné vzťahy, keďže sú čiastočne určované podmienkami trhových sadzieb.

Hlavné predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na súhrmné ocenenie sú pre nehnuteľnosti v západnej Európe (Nemecko, Spojené kráľovstvo) nasledovné:

- Sadzby nájomného za meter štvorcový a mesiac boli vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb podľa odhadu kvalifikovaných zncov. V prípade, že by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola vyššia alebo nižšia o 68,1 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 72,2 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov v celom portfóliu sa predpokladala na úrovni 3,92 % až 5,05 %, t. j. v priemere 4,38 % (31. decembra 2022: 3,50 % až 4,68 %, t. j. 3,95 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola nižšia o 33,1 milióna EUR, resp. vyššia o 37,1 milióna EUR (31. decembra 2022: nižšia o 38,0 milióna EUR, resp. vyššia o 43,1 milióna EUR).

Hlavné predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na súhrmné ocenenie sú pre nehnuteľnosti v regióne strednej a východnej Európy (Poľsko, Maďarsko, Slovensko) nasledovné:

- Sadzby májonného za meter štvorcový a mesiac boli vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb podľa odhadu kvalifikovaných zncov. Ak by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola vyššia alebo nižšia o 154,2 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 168,1 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov v celom portfóliu sa predpokladala na úrovni od 5,25 % do 6,50 %, resp. v priemere 5,71 % (k 31. decembru 2022: od 4,58 % do 5,70 %, resp. v priemere 5,02 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola nižšia o 59,2 milióna EUR, resp. vyššia o 64,6 milióna EUR (k 31. decembru 2022: nižšia o 33,4 milióna EUR, resp. vyššia o 30,2 milióna EUR).

● 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. Odhadované reálne hodnoty finančných nástrojov určila Skupina na základe dostupných trhových informácií, ak existujú, a vhodných metodík oceňovania, ako je opísané nižšie. Interpretácia trhových údajov na určenie odhadovanej reálnej hodnoty si však nevyhnutne vyžaduje úsudok.

Finančné aktíva vykazované v amortizovanej hodnote. Reálna hodnota nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou je zvyčajne ich účtovná hodnota. Odhadovaná reálna hodnota nástrojov s pevnou úrokovou sadzbou vychádza z odhadovaných budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnými úrokovými sadzbami pre nové nástroje s podobným úverovým rizikom a zostatkovou dobou splatnosti. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

27 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

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 5,20 % p. a. (2022: 5,30 % p. a.). Odhadované reálne hodnoty pôžičiek sú uvedené v Poznámke 15 (pre krátkodobé úvery a pôžičky sa použili vstupy úrovne 2, pre dlhodobé úvery a pôžičky sa použili 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 kótach protistrany a považujú sa za ocenenie na úrovni 2. Reálna hodnota bola odhadnutá pomocou techniky diskontovaných peňažných tokov.

Forwardové výmenné kontrakty. Reálna hodnota sa určuje pomocou kótovaných forwardových výmenných kurzov k dátumu vykazovania a výpočtov súčasnej hodnoty na základe výnosových kriviek vysokej kreditnej kvality v príslušných menách.

Úrokové swapy. Reálna hodnota sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov. Odhady budúcich peňažných tokov s pohyblivou úrokovou sadzbou vychádzajú z kótovaných swapových sadzieb, budúcich cien a sadzieb medzibankových úverov. Odhadované peňažné toky sa diskontujú pomocou výnosovej krivky vytvorenej z podobných zdrojov, ktorá odráža príslušné referenčné medzibankové sadzby používané účastníkmi trhu na tento účel pri oceňovaní úrokových swapov. Odhad reálnej hodnoty podlieha úprave o úverové riziko, ktoré odráža úverové riziko Skupiny a protistrany; to sa vypočíta na základe úverových spreadov odvodených od aktuálnych cien swapov na úverové zlyhanie alebo dlhopisov.

Horná hranica úrokovej sadzby. Reálna hodnota sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov. Odhady budúcich peňažných tokov s pohyblivou úrokovou sadzbou vychádzajú z kótovaných swapových sadzieb, budúcich cien a sadzieb medzibankových úverov. Odhadované peňažné toky sa diskontujú pomocou výnosovej krivky zostrojenej z podobných zdrojov, ktorá odráža príslušné referenčné medzibankové sadzby používané účastníkmi trhu na tento účel pri oceňovaní úrokových swapov. Stanovené náklady zaplatené pri nákupe opcie IR CAP zabezpečujú, že reálna hodnota derivátu nemôže byť záporná.

28 Zosúladienie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania

Na účely oceňovania IFRS 9 "*Finančné nástroje*" klasifikuje finančný majetok do týchto kategórií: a) finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát (FVTPL); b) dlhové nástroje ocenené cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI), c) kapitálové nástroje ocenené FVOCI a c) finančné aktíva ocenené v AC (amortizovanej hodnote). Finančný majetok v FVTPL má dve podkategórie: i) majetok povinne oceňovaný v FVTPL a ii) majetok určený ako taký pri prvotnom vykázaní alebo následne. Okrem toho tvoria samostatnú kategóriu pohľadávky z finančného lízingu.

Finančné deriváty Skupiny sú klasifikované ako finančné aktíva v 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 aktíva na inkaso zmluvných peňažných tokov a
- jeho zmluvné podmienky vedú k peňažným tokom, ktoré sú výlučne platbami istiny a úrokov z nesplatených istiny.

Všetky finančné záväzky Skupiny sa vykazujú v amortizovanej hodnote s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky v FVTPL (Poznámka 16).

29 Udalosti po skončení účtovného obdobia

Po 30. júni 2023 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila úvery vo výške 3,1 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 22,1 milióna EUR.

V septembri 2023 skupina dokončila predaj svojich akcií v dcérskej spoločnosti ONE House S.à r.l., ktorá bola k 30. júnu 2023 klasifikovaná ako držaná na predaj. Dcérska spoločnosť vlastní kancelársku budovu Bloom v Londýne v Spojenom kráľovstve. Účtovná hodnota predaného investičného nehnuteľného majetku bola k 30. júnu 2023 vo výške 235,7 milióna EUR.

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