

HB Reavis Investments Holding S.A.

**Konsolidovaná účtovná zvierka
31. decembra 2022**

Obsah

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná zvierka k 31. decembru 2022 a za rok končiaci sa 31. decembra 2022

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

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zvierke

1	Informácie o Skupine a jej činnostiach	5
2	Významné účtovné zásady	6
3	Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad	16
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	17
5	Nové účtovné štandardy	17
6	Segmentálna analýza	17
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami	23
8	Investičný nehnuteľný majetok	24
9	Pohľadávky a úvery	25
10	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	25
11	Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	27
12	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	27
13	Základné imanie a emisné ážio	28
14	Pôžičky a záväzky z lízingu	28
15	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	30
16	Kombinácia podnikov	31
17	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	31
18	Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	32
19	Výnosy zo stavebných a iných služieb, náklady na stavebné služby	32
20	Ostatné prevádzkové výdavky	33
21	Kurzové zisky/(straty)	33
22	Daň z príjmu	34
23	Nepredvídateľné udalosti, záväzky a prevádzkové riziká	35
24	Riadenie finančných rizík	35
25	Riadenie kapitálu	40
26	Odhad reálnej hodnoty	40
27	Zosúladenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	44
28	Udalosti po skončení účtovného obdobia	44



KPMG Audit S.à r.l.
39, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

Tel.: +352 22 51 51 1
Fax: +352 22 51 71
E-mail: info@kpmg.lu
Internet: www.kpmg.lu

Preklad Správy nezávislého audítora pôvodne zostavenej v anglickom jazyku

Predstavenstvu spoločnosti
HB Reavis Investments Holding S.A.
21 , rue Glesener
L-1631 Luxembursko
Luxembursko

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA ("REPORT OF THE REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE")

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. a jej dcérskych spoločností ("Skupina"), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022, konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky konsolidovanej účtovnej závierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2022 a konsolidovaného výsledku hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokoch za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa zákona z 23. júla 2016 o audítorskej profesii ("zákon z 23. júla 2016") a podľa medzinárodných audítorských štandardov ("ISA"), v znení prijatom pre Luxembursko komisiou Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF"). Naša zodpovednosť podľa zákona z 23. júla 2016 a podľa ISA v znení prijatom pre Luxembursko komisiou CSSF je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky našej správy. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení Medzinárodného etického kódexu pre profesionálnych účtovníkov vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti, vydanými Radou pre medzinárodné etické štandardy pre účtovníkov ("Kódex IESBA") týkajúcich sa etiky, v znení prijatom pre Luxembursko komisiou CSSF, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.



Iné záležitosti týkajúce sa porovnateľných informácií

Upozorňujeme na skutočnosť, že sme neoverovali priložený konsolidovaný výkaz o finančnej situácii Skupiny k 31. decembru 2021, konsolidované výkazy ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, alebo akékoľvek súvisiace poznámky. Z tohto dôvodu na túto konsolidovanú účtovnú závierku nevyjadrujeme názor. Tieto porovnateľné finančné informácie neboli v predchádzajúcom roku overené iným audítorom, keďže Skupina k 31. decembru 2021 nezostavovala konsolidovanú účtovnú závierku.

Zodpovednosť Predstavenstva za konsolidovanú účtovnú závierku

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je Predstavenstvo zodpovedné za zhodnotenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by malo v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemalo inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa zákona z 23. júla 2016 a podľa v ISA v znení prijatom pre Luxembursko komisiou CSSF vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu podľa zákona z 23. júla 2016 a podľa ISA v znení prijatom pre Luxembursko komisiou CSSF, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.



- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií uskutočnené Predstavenstvom.
- Robíme záver o tom, či Predstavenstvo vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy ohľadom finančných informácií účtovných jednotiek a podnikateľských aktivít Skupiny, aby sme mohli vyjadriť názor na konsolidovanú účtovnú závierku. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Sme výhradne zodpovední za náš názor audítora.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov interných kontrol, ktoré počas auditu zistíme.

Luxemburg, 31. mája 2023

KPMG Audit S.a r.l.
Audítorská spoločnosť ("Cabinet de révision agréé")

Joseph de Souza
Partner

V miliónoch EUR	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované	31.5.2021 Neauditované
MAJETOK				
Dlhodobý majetok				
Investičný nehnuteľný majetok	8	2 024,2	725,8	
Pohľadávky a úvery	9	64,4	15,7	-
Ostatný dlhodobý majetok		1,5	0,7	-
Neobežný majetok spolu		2 090,1	742,2	-
Krátkodobý majetok				
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	10	35,2	7,3	-
Deriváty a ostatné finančné aktíva	24	53,9	2,1	-
Ostatný krátkodobý majetok		1,5	0,5	-
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	11	50,5	7,2	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	12	21,1	35,1	-
Krátkodobý majetok spolu		162,2	52,2	-
MAJETOK SPOLU		2 252,3	794,4	-
VLASTNÉ IMANIE				
Základné imanie (363 544 341 akcií v nominálnej hodnote 1,00 EUR za akciu)	13	363,5	292,2	-
Emisné ážio	13	377,9	163,3	-
Nerozdelená strata minulých období		-131,7	-63,4	-
Rezerva z kurzových rozdielov		-6,5	-	-
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		603,2	392,1	-
Nekontrolný podiel (t.j. podiel s menšinovým vplyvom)	16	12,4	-	-
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		615,6	392,1	-
ZÁVÄZKY				
Dlhodobé záväzky				
Úvery a pôžičky	14	987,3	304,2	-
Odložený daňový záväzok	22	132,5	60,0	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	15	12,7	2,3	-
Záväzky z lízingu	14	12,3	7,3	-
Dlhodobé záväzky spolu		1 144,8	373,8	-
Krátkodobé záväzky				
Úvery a pôžičky	14	279,0	7,0	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	15	211,9	21,0	-
Záväzky z lízingu		1,0	0,5	-
Krátkodobé záväzky spolu		491,9	28,5	-
ZÁVÄZKY SPOLU		1 636,7	402,3	-
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		2 252,3	794,4	-

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na vydanie a podpísaná v mene HB Reavis Investments Holding S.A. dňa 22. mája 2023 členmi predstavenstva HB Reavis Investments Holding S.A. Akcionári sú oprávnení túto konsolidovanú účtovnú závierku po jej vydaní zmeniť a doplniť.

Isabel Schellenberg

Riaditeľ A

V zastúpení na základe plnej moci Liviu-Constantin Rusu

Liviu-Constantin Rusu

Riaditeľ A

Marcel Sedlák

Riaditeľ B

V miliónoch EUR	Poznámka	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	17	50,5	-
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	18	-12,6	-
Čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku		37,9	-
Strata z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	-28,4	-
Výnosy zo stavebných a iných služieb	19	15,8	-
Náklady na stavebné služby	19	-9,2	-
Ostatné prevádzkové náklady	20	-17,8	-1,0
Prevádzkový zisk/(strata)		-1,7	-1,0
Úrokové náklady	14	-22,6	-
Kurzové straty, netto	21	-7,6	-
Zisky z finančných derivátov	24	22,8	-
Finančné náklady, netto		-7,4	-
Strata pred zdanením		-9,1	-1,0
Splatná daň z príjmu		-1,2	-
Odložená daň z príjmov		-1,7	-
Náklady na daň z príjmu	22	2,9	-
Čistá strata za účtovné obdobie		-12,0	-1,0
Ostatný komplexný výsledok, strata			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne reklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných operácií do prezentačnej meny za účtovné obdobie		-6,5	-
Celkový ostatný komplexný výsledok, strata		-6,5	-
Celkový komplexný výsledok – strata za účtovné obdobie		-18,5	-1,0
Čistá strata pripadajúca na:			
- vlastníkov Spoločnosti		-12,0	-
- nekontrolný podiel		-	-
Čistá strata za účtovné obdobie		-12,0	-1,0
Celkový komplexný výsledok – strata pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		-18,5	-
- nekontrolný podiel		-	-
Celkový komplexný výsledok – strata za účtovné obdobie		-18,5	-1,0

V miliónoch EUR	Poznámka	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Celkom	Nekontrol -ný podiel	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Poznámka 13)	Emisné ážio (Poznámka 13)	Nerozdelená strata minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 31.5.2021 neauditovaný		-	-	-	-	-	-	-	-
Zisk/(strata) za účtovné obdobie		-	-	-1,0	-	-	-1,0	-	-1,0
Ostatné súčasti komplexného výsledku		-	-	-	-	-	-	-	-
Celkový komplexný výsledok – strata za účtovné obdobie Neauditovaná		-	-	-1,0	-	-	-1,0	-	-1,0
Vklady akcionárov		292,2	163,3	-	-	-	455,5	-	455,5
Zmena vlastného imania v dôsledku podnikovej kombinácie		-	-	-62,4	-	-	-62,4	-	-62,4
Stav k 31.12.2021 neauditovaný		292,2	163,3	-63,4	-	-	392,1	-	392,1
Zisk/(strata) za rok		-	-	-12,0	-	-	-12,0	-	-12,0
Ostatné súčasti komplexného výsledku		-	-	-	-6,5	-	-6,5	-	-6,5
Celkový komplexný výsledok – strata za účtovné obdobie		-	-	-12,0	-6,5	-	-18,5	-	-18,5
Vklady akcionárov	13,16	71,3	265,6	-	-	-	336,9	-	336,9
Zmena vlastného imania v dôsledku podnikovej kombinácie	16	-	-	-56,3	-	-	-56,3	12,4	-43,9
Rozdelenie vlastníkom		-	-51,0	-	-	-	-51,0	-	-51,0
Stav k 31.12.2022		363,5	377,9	-131,7	-6,5	-	603,2	12,4	615,6

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
Peňažné toky z prevádzkových činností			
Zisk/(strata) pred zdanením		-9,1	-1,0
<i>Úpravy pre:</i>			
Odpisy a amortizácia		0,2	-
Straty/(zisky) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	28,4	-
Úrokové náklady	14	22,6	-
Nerealizované kurzové zisky/(straty)	21	7,2	-
Nerealizované zisky/(straty) z finančných derivátov		-22,8	-
Zníženie hodnoty pohľadávok		0,4	-
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami pracovného kapitálu		26,9	-1,0
<i>Zmeny pracovného kapitálu:</i>			
Zvýšenie/(zníženie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok, ostatných aktív a peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím		12,4	-
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		-49,8	0,7
Zvýšenie/(zníženie) derivátov a ostatných finančných nástrojov		-16,0	-
Peňažné prostriedky použité v prevádzke		-26,5	-0,3
Zaplatené úroky		-14,1	-
Zaplatená daň z príjmu		-0,6	-
Čisté peňažné prostriedky použité na prevádzkovú činnosť		-41,2	-0,3
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	8	-60,9	-
Peňažné prostriedky (zaplatené)/prijaté prostredníctvom podnikových kombinácií	16	-105,6	34,8
Čisté peňažné prostriedky (použitie v)/z investičnej činnosti		-166,5	34,8
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmy z poskytnutých pôžičiek	14	186,7	-
Splátka prijatých pôžičiek	14	-9,5	-
Splátka lízingových záväzkov	14	-0,3	-
Vklady akcionárov	13	37,8	0,6
Rozdelenie emisného ážia	13	-21,0	-
Čisté peňažné prostriedky z finančných činností		193,7	0,6
Čistý (pokles)/nárast peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		-14,0	35,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	12	35,1	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	12	21,1	35,1

1 Informácie o Skupine a jej činnostiach

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou (ďalej len "EÚ") za rok končiaci sa 31. decembra 2022 za spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A. (ďalej len "Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spoločne len "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS Investments").

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená ako dobrovoľná a nie je určená ako štatutárna konsolidovaná účtovná závierka podľa luxemburskej právnej úpravy. Skupina je oslobodená od povinnosti zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú správu o riadení v súlade s článkami 1711-5 zákona z 10. augusta 1915.

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 %) (k 31. decembru 2021: spoločnosť HB Reavis RE B.V. vlastnila 99,99 % podiel na základnom imaní a spoločnosť HB Reavis Group B.V. 0,01 %). 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 dcérske spoločnosti) 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.

Konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2022 bola prvou účtovnou závierkou, ktorú Skupina zostavila v súlade s IFRS. V roku 2021 bola spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A. súčasťou Skupiny HB REAVIS, preto bola zostavená len štatutárna individuálna účtovná závierka v súlade s miestnymi všeobecne uznávanými účtovnými zásadami (Local GAAP) v Luxembursku.

* REIT - realitný investičný fond

1 Informácie o spoločnosti (pokračovanie)

Skupina mala k 31. decembru 2022 v hlavných realitných činnostiach Skupiny 98 zamestnancov (v ekvivalente plného pracovného času) (2021: nula). Priemerný počet zamestnancov v roku 2022 bol 88 (2021: nula).

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

21 Rue Glesener
L-1631 Luxembursko
Luxemburské veľkovevodstvo

2 Významné účtovné zásady

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

2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhĺásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou ("IFRS v znení prijatom EÚ"). Skupina uplatňuje všetky štandardy IFRS a interpretácie vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (ďalej len "IASB") v znení prijatom Európskou úniou, ktoré boli platné k 31. decembru 2022.

Prvé prevzatie IFRS. Konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2022 je prvou konsolidovanou účtovnou závierkou, ktorú Skupina zostavila v súlade s IFRS. Pri uplatnení výnimky podľa IFRS 10.4 Spoločnosť nezostavila konsolidovanú účtovnú závierku za obdobie končiace sa 31. decembra 2021 a zostavila len individuálnu účtovnú závierku v súlade s miestnymi všeobecne uznávanými účtovnými zásadami (Local GAAP). Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky bol počiatočný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii zostavený k 31. máju 2021, teda k dátumu prechodu na IFRS, ktorý bol zároveň dátumom založenia subjektu HB Reavis Investments Holding S.A. Všetky štandardy IFRS a interpretácie vydané IASB platné k 31. decembru 2022 boli dôsledne aplikované aj na počiatočný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. máju 2021 a porovnateľné zostatky k 31. decembru 2021 tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Porovnávacie údaje k 31. decembru 2021, k 31. máju 2021 a za obdobie od 31. mája 2021 do 31. decembra 2021 sú v tejto konsolidovanej účtovnej závierke uvedené ako neauditované, keďže konsolidovaná účtovná závierka k 31. decembru 2021 nebola zostavená, a teda nemohla byť overená audítorom.

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.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur ("EUR") zaokrúhlených na jedno desiatinné miesto, ak nie je uvedené inak.

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ 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. Oblasti, ktoré si vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo zložitosti, alebo oblasti, v ktorých sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke 3.

Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné trhové ceny. Oceňovacie metódy môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú doložené zistiteľnými trhovými údajmi. Pozri poznámku 26.

Nepretržité trvanie činnosti. Konsolidovaná 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.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)

Vedenie vykonalo stresový test na základe obchodného plánu, ktorý pokrýva 24 mesiacov od 31. decembra 2022, aby zhodnotilo peňažné toky Skupiny a 12 mesiacov od 31. decembra 2022, 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 Konsolidovaná účtovná závierka

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavovaní konsolidovanej 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 konsolidovanej účtovnej závierky sú nasledovné:

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				31. decembra 2022	31. decembra 2021
1	HB Reavis Investments Holding S.A. (Spoločnosť)	EUR	Luxembursko	100	-
2	ONE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko		-
3	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	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 ¹	HUF	Maďarsko	100	-
9	HB Reavis Qubes Hungary Kft. ¹	HUF	Maďarsko	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. ¹	PLN	Poľsko	100	-
15	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
16	Nivy Tower s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-

¹ Subjekty nadobudnuté Skupinou počas roka končiaceho sa 31. decembra 2022

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Konsolidovaný finančný výkaz (pokračovanie)

Podnikové kombinácie. Akvizičná účtovná metóda sa používa na účtovanie o akvizícii dcérskych spoločností, ktoré predstavujú podnik, okrem dcérskych spoločností získaných od strán pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor aktivít a aktív vykonávaných a riadených za účelom zabezpečenia návratnosti investícií investorom alebo nižších nákladov, alebo iných ekonomických úžitkov priamo a proporcionálne v prospech účastníkov. Podnik sa zvyčajne skladá zo vstupov, procesov aplikovaných na tieto vstupy a výsledných výstupov, ktoré sa požívajú alebo budú používať na tvorbu výnosov. Ak je v prevádzanom súbore aktivít a aktív prítomný goodwill, bude sa tento prevádzaný súbor považovať za podnik.

Pri určovaní, či je určitý súbor činností a majetku podnikom, Skupina posudzuje, či súbor nadobudnutého majetku a činností zahŕňa minimálne vstupy a podstatné procesy a či má nadobudnutý súbor schopnosť produkovať výstupy. Skupina má možnosť použiť "test koncentrácie", ktorý umožňuje zjednodušené posúdenie, či nadobudnutý súbor činností a majetku nie je podnikom. Voliteľný test koncentrácie je splnený, ak je celá reálna hodnota nadobudnutého majetku sústredená do jedného identifikovateľného majetku alebo Skupiny podobných identifikovateľných aktív.

Prevedená protihodnota za nadobúdaný subjekt sa oceňuje reálnou hodnotou postúpených aktív, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých alebo prevzatých záväzkov vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov z dohôd o podmienenej protihodnote, ale nezahŕňa náklady súvisiace s akvizíciou, ako sú poradenské, právne, oceňovacie a podobné odborné služby. Transakčné náklady vynaložené na emisiu nástrojov vlastného imania sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady vynaložené na emisiu dlhu sa odpočítajú od jeho účtovnej hodnoty a všetky ostatné transakčné náklady spojené s akvizíciou sa účtujú do nákladov.

Identifikovateľný nadobudnutý majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v podnikovej kombinácii sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu nadobudnutia bez ohľadu na rozsah nekontrolného podielu. Nadobúdateľ nevykazuje podmienený majetok nadobudnutý v podnikovej kombinácii.

Goodwill sa oceňuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v držbe bezprostredne pred dátumom nadobudnutia. Akákoľvek záporná suma ("záporný goodwill") sa vykazuje vo výsledku hospodárenia po tom, ako manažment prehodnotí, či identifikoval všetok nadobudnutý majetok a všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky, a prehodnotí vhodnosť ich ocenenia.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorú možno pripísať podielom, ktoré Skupina nevlastní priamo ani nepriamo. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu nadobudnutia Skupina oceňuje nekontrolný podiel, ktorý predstavuje súčasný vlastnícky podiel a oprávňuje držiteľa na pomerný podiel na čistom majetku v prípade likvidácie na základe jednotlivých transakcií, a to buď pri (a) reálnej hodnote alebo (b) pomernom podiele nekontrolného podielu na čistých aktívach nadobúdaného podniku. Nekontrolné podiely, ktoré nie sú súčasnými vlastníckymi podielmi, sa oceňujú reálnou hodnotou.

Vnútropodnikové transakcie, zostatky a nerealizované zisky z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú, pokiaľ sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné zásady konzistentné so zásadami Skupiny.

Akvizície dcérskych spoločností, ktoré vlastnia investičný nehnuteľný majetok. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto považujú skôr za akvizície majetku než za podnikové kombinácie. Skupina priraduje obstarávaciu cenu akvizície k jednotlivým identifikovateľným aktívam a záväzkom na základe ich relatívnej reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Tieto transakcie nevedú ku vzniku goodwillu.

Nadobudnutie dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Metóda združovania podielov. Nadobudnutie dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou predchodcovských hodnôt. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené pod spoločnú kontrolu sa vykazujú v účtovnej hodnote predchodcu. Predchádzajúca účtovná jednotka sa považuje za najvyššiu vykazujúcu účtovnú jednotku, v ktorej boli konsolidované finančné informácie dcérskej spoločnosti podľa IFRS. Súvisiaci goodwill obsiahnutý v pôvodných akvizíciách predchádzajúcej účtovnej jednotky sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistých aktív vrátane goodwillu predchodcu účtovnej jednotky a protihodnotou za akvizíciu sa v tejto konsolidovanej účtovnej závierke vykazuje ako úprava v rámci nerozdeleného zisku minulých období. Skupina si zvolila prospektívny prístup pri použití metódy združovania podielov, t. j. nadobúdané subjekty sa konsolidujú od dátumu nadobudnutia každej dcérskej spoločnosti bez úpravy alebo prepočtu období pred dátumom získania kontroly.

Predaj dcérskych spoločností. Ak Skupina prestáva mať kontrolu nad dcérskou spoločnosťou, ukončí vykazovanie majetku a záväzkov dcérskej spoločnosti a všetkých súvisiacich nekontrolných podielov. Všetky výsledné zisky alebo straty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Akýkoľvek ponechaný podiel v účtovnej jednotke sa pri strate kontroly preceňuje na reálnu hodnotu. Reálna hodnota predstavuje počiatočnú účtovnú hodnotu pre účely následného účtovania ponechaného podielu ako finančného majetku. Okrem toho sa všetky sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom komplexnom výsledku v súvislosti s touto účtovnou jednotkou, účtujú tak, ako keby Skupina priamo vyradila súvisiaci majetok alebo záväzky. To môže znamenať, že sumy predtým vykázané v ostatnom komplexnom výsledku sa preúčtujú do zisku alebo straty.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.3 Transakcie v cudzej mene a prepočet

Funkčná a prezentačná mena. Položky zahrnuté v účtovnej závierke každej zo spoločností Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou všetkých účtovných jednotiek Skupiny je ich miestna mena, s výnimkou účtovných jednotiek emitujúcich dlhopisy, ktoré sú považované za rozšírenie Spoločnosti, a preto je ich funkčnou menou EUR. Konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), ktoré sú prezentačnou menou Skupiny.

Transakcie a zostatky. Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na funkčnú menu pomocou výmenných kurzov podľa miestnych účtovných požiadaviek (výmenné kurzy platné v deň transakcie alebo pomocou metódy váženého priemeru). Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočtu peňažných aktív a záväzkov denominovaných v cudzej mene výmenným kurzom ku koncu roka sa vykazujú vo výsledku hospodárenia.

Nepeňažné položky oceňované reálnou hodnotou v cudzej mene vrátane nehnuteľností alebo investícií do vlastného imania sa prepočítavajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenných kurzov na nepeňažné položky oceňované reálnou hodnotou v cudzej mene sa vykazuje ako súčasť zisku alebo straty z reálnej hodnoty.

Spoločnosti Skupiny. Výsledky a finančná pozícia všetkých účtovných jednotiek v Skupine (z ktorých žiadna nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od eura, sa prepočítavajú takto:

- majetok a záväzky ku každému súvahovému dňu sa prepočítavajú záverečným kurzom k dátumu tejto finančnej pozície.
- výnosy, náklady a pohyby vo vlastnom imaní sa prepočítavajú priemerným výmenným kurzom (okrem prípadov, keď tento priemer nie je primeranou aproximáciou kumulatívneho účinku kurzov platných v deň transakcie, v takom prípade sa príjmy a výdavky prepočítavajú kurzom platným v deň transakcie); a
- všetky výsledné kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom komplexnom výsledku.

Úvery medzi subjektmi Skupiny a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. Ak však ide o pôžičku medzi účtovnými jednotkami Skupiny, ktoré majú rôzne funkčné meny, kurzové zisky alebo straty nie je možné úplne eliminovať a vykazujú sa v konsolidovanom výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát).

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty vznikajúce pri akvizícii zahraničnej jednotky sa považujú za majetok a záväzky zahraničnej jednotky a prepočítavajú sa záverečným kurzom. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatných súhrnných (stratách)/výnosoch.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa predtým vykázané kurzové rozdiely z prepočtu na inú menu prezentácie reklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty za rok ako súčasť zisku alebo straty z vyradenia. Pri čiastočnom vyradení dcérskej spoločnosti bez straty kontroly sa príslušná časť akumulovaných kurzových rozdielov reklasifikuje do nekontrolného podielu v rámci vlastného imania.

2.4 Investičný nehnuteľný majetok

Investičný nehnuteľný majetok sú nehnuteľnosti, ktoré Skupina vlastní s cieľom získať príjem z prenájmu alebo kapitálového zhodnotenia, prípadne oboje, a ktoré Skupina nepoužíva na vlastné účely. Investičný nehnuteľný majetok zahŕňa majetok vo výstavbe, ktorý sa má v budúcnosti používať ako investičný nehnuteľný majetok.

Investičný nehnuteľný majetok zahŕňa komerčné nehnuteľnosti vo vlastníctve (kancelárie) a prenajaté pozemky.

Investičný nehnuteľný majetok sa prvotne oceňuje v historických cenách vrátane súvisiacich transakčných nákladov. Náklady zahŕňajú vykonané práce, náklady na zamestnancov priamo súvisiace s technickým dohľadom a riadením projektu na základe času stráveného do dátumu dokončenia. Po prvotnom vykázaní v obstarávacej cene sa investičný nehnuteľný majetok, vrátane nehnuteľností vo výstavbe alebo vývoji na budúce použitie ako investičný nehnuteľný majetok, zaúčtuje v reálnej hodnote. Reálna hodnota je cena, ktorá by bola získaná za predaj majetku alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci riadnej transakcie medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia. Reálna hodnota je založená na transakčných cenách z aktívnych trhov, ktoré sú v prípade potreby upravené o rozdiely v povahe, umiestnení alebo stave konkrétneho majetku.

Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina používa alternatívne metódy oceňovania, ako sú aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo projekcie diskontovaných peňažných tokov. Znalecké posudky k súvahovému dňu vypracúvajú nezávislí znalci, ktorí majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a ktorí majú nedávne skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností podobnej lokality a kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sa rekonštruujú s cieľom ich ďalšieho využívania ako investícií do nehnuteľností alebo pre ktoré sa trh stal menej aktívnym, sa naďalej oceňujú reálnou hodnotou.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.4 Investičný nehnuteľný majetok (pokračovanie)

Reálna hodnota investícií do nehnuteľností odráža okrem iného príjmy z nájomného zo súčasných nájomných zmlúv a predpoklady o príjmoch z nájomného z budúcich nájomných zmlúv vzhľadom na súčasné trhové podmienky. Reálna hodnota tiež na podobnom základe odráža všetky peňažné úbytky, ktoré možno v súvislosti s nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré z týchto úbytkov sa vykazujú ako záväzok, vrátane záväzkov z prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investičný nehnuteľný majetok; iné, vrátane podmienených platieb nájomného alebo budúcich kapitálových výdavkov, sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako sú odhadované poplatky za sprostredkovanie a právne a účtovné poplatky a dane z prevodu, sa na účely ocenenia investičného nehnuteľného majetku v tejto konsolidovanej účtovnej závierke neodpočítavajú bez ohľadu na to, či sú súčasťou opísaného ocenenia.

Následné výdavky sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len vtedy, ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky spojené s týmito výdavkami a obstarávací cena položky sa dá spoľahlivo určiť. Všetky ostatné náklady na opravy a údržbu sa účtujú do výsledku hospodárenia v účtovnom období, v ktorom vznikli. Ak sa časť investičného nehnuteľného majetku nahradí, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investícií do nehnuteľností neodráža budúce kapitálové výdavky, ktoré zlepšia alebo zhodnotia nehnuteľnosť, a neodráža ani súvisiace budúce úžitky z týchto budúcich výdavkov iné ako tie, ktoré by racionálne uvažujúci účastník trhu zohľadnil pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti. Zmeny reálnych hodnôt sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát ako "Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku". Investície do nehnuteľností sa odúčtujú, ak boli vyradené alebo klasifikované ako Majetok určený na predaj.

Ak sa položka nehnuteľností, strojov a zariadení stane investíciou do nehnuteľností, pretože sa zmenilo jej použitie, akýkoľvek zisk z precenenia vyplývajúci z rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu sa vykazuje v ostatnom súhrnnom zisku a kumuluje sa vo fonde z precenenia vo vlastnom imaní až do vyradenia majetku, keď sa fond z precenenia reklasifikuje do nerozdeleného zisku.

Ak sa investícia do nehnuteľností stane užívanou vlastníkom, reklasifikuje sa do položky Nehuteľnosti, stroje a zariadenia a jej reálna hodnota k dátumu reklasifikácie sa na účely účtovania stáva obstarávacou cenou. Nehuteľnosť, ktorá je vo výstavbe alebo sa buduje z dôvodu jej budúceho použitia ako investičný nehnuteľný majetok, sa zaraďuje do kategórie „investičný nehnuteľný majetok“ a vykazuje v reálnej hodnote.

2.5 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel, a teda nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie Skupinou. Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím nezahŕňajú hotovosť v pokladni, vklady v bankách na požiadanie a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou do troch mesiacov. Obmedzená hotovosť vyplýva zo zmlúv s bankami alebo nájomcami a zvyčajne predstavuje hotovosť držanú na účtoch rezerv na dlhových službu, na účtoch kaucí od nájomníkov a na účtoch na účelové použitie.

2.6 Finančné nástroje

Prvotné vykázanie. Finančné nástroje v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát ("FVTPL") sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote. Všetky ostatné finančné nástroje sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote upravenej o transakčné náklady s výnimkou pohľadávok z obchodného styku, ktoré sa vykazujú v transakčnej cene. Reálnu hodnotu pri prvotnom vykázaní najlepšie preukazuje transakčná cena.

Finančné aktíva - klasifikácia a následné oceňovanie - kategórie oceňovania. Skupina klasifikuje finančné aktíva do nasledujúcich kategórií oceňovania: v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát (FVTPL), v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku ("FVOCI") a amortizovanú hodnotu ("AC"). Klasifikácia a následné oceňovanie dlhového finančného majetku závisí od: (i) obchodného modelu Skupiny pre riadenie príslušného portfólia aktív a (ii) charakteristík peňažných tokov aktíva. Finančný majetok Skupiny pozostáva z pohľadávok a úverov, obchodných a iných pohľadávok a derivátov. Finančný majetok vykázaný v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a pohľadávky a úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v amortizovanej hodnote zníženej o opravnú položku na očakávané úverové straty ("ECL"). Deriváty sa oceňujú v reálnej hodnote vždy ku koncu vykazovaného obdobia, pričom zmeny hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Finančné aktíva - klasifikácia a následné oceňovanie - obchodný model. Podnikateľský model odráža spôsob, akým Skupina spravuje majetok s cieľom generovať peňažné toky - či je cieľom Skupiny: (i) výlučne inkasovať zmluvné peňažné toky z majetku ("držať s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky") alebo (ii) inkasovať zmluvné peňažné toky aj peňažné toky vyplývajúce z predaja majetku ("držať s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a predat"), alebo ak sa neuplatňuje ani jeden z bodov (i) a (ii), finančný majetok sa klasifikuje ako súčasť "iného" podnikateľského modelu a oceňuje sa v FVTPL.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.6 Finančné nástroje (pokračovanie)

Podnikateľský model sa určuje pre Skupinu aktív (na úrovni portfólia) na základe všetkých relevantných dôkazov o činnostiach, ktoré Skupina vykonáva na dosiahnutie cieľa stanoveného pre portfólio, ktoré sú k dispozícii k dátumu posúdenia. Medzi faktory, ktoré Skupina pri určovaní obchodného modelu zvažuje, patrí účel a zloženie portfólia, minulé skúsenosti s tým, ako boli peňažné toky za príslušné aktíva inkasované, ako sa posudzujú a riadia riziká a ako sa hodnotí výkonnosť aktív.

Dlhové finančné aktíva - Klasifikácia a následné oceňovanie - charakteristiky peňažných tokov. V prípade, že obchodný model spočíva v držbe aktív s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky alebo v držbe zmluvných peňažných tokov a ich predaji, Skupina posudzuje, či peňažné toky predstavujú výlučne platby istiny a úrokov ("SPPI"). Finančný majetok s vloženými derivátmi sa pri určovaní, či jeho peňažné toky zodpovedajú charakteristike SPPI, posudzuje ako celok.

Ak zmluvné podmienky predstavujú vystavenie riziku alebo volatilitu, ktoré nie sú v súlade so základnou úverovou dohodou, finančné aktívum sa klasifikuje a oceňuje vo FVTPL. Posúdenie SPPI sa vykonáva pri prvotnom vykázaní majetku a následne sa už neprehodnocuje.

Finančný majetok - reklasifikácia. Dlhové finančné aktíva sa reklasifikujú len vtedy, keď sa zmení obchodný model riadenia portfólia ako celku. Reklasifikácia má prospektívny účinok a uskutočňuje sa od začiatku prvého vykazovaného obdobia, ktoré nasleduje po zmene obchodného modelu. Účtovná jednotka počas bežného a bezprostredne predchádzajúceho obdobia nezmenila svoj obchodný model a nevykonala žiadnu reklasifikáciu.

Znehodnotenie finančných aktív - opravná položka na ECL (očakávané úverové straty). Skupina posudzuje na základe výhľadu do budúcnosti ECL pre finančné nástroje oceňované v amortizovanej hodnote a FVOCI a pre expozície vyplývajúce z úverových záväzkov, zmlúv o finančných zárukách a pre zmluvné aktíva. Skupina oceňuje ECL a vykazuje čisté straty zo zníženia hodnoty finančných a zmluvných aktív ku každému dátumu vykazovania. Ocenenie ECL odráža: (i) objektívnu a pravdepodobnostne váženú sumu, ktorá sa určuje vyhodnotením rozsahu možných výsledkov, (ii) časovú hodnotu peňazí a (iii) všetky primerané a podložené informácie, ktoré sú k dispozícii bez zbytočných nákladov a úsilia ku koncu každého vykazovaného obdobia o minulých udalostiach, súčasných podmienkach a prognózach budúcich podmienok.

Finančné nástroje oceňované v amortizovanej hodnote a zmluvné aktíva sa vykazujú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii po odpočítaní opravnej položky k ECL. Pre prípadné úverové prísluby a finančné záruky sa v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vykazuje samostatná rezerva na ECL ako záväzok. V prípade dlhových nástrojov v ocenení FVOCI sa zmeny v amortizovanej hodnote po odpočítaní opravnej položky na ECL vykazujú vo výkaze ziskov a strát a ostatné zmeny v účtovnej hodnote sa vykazujú v ostatnom komplexnom výsledku ("OCI") ako zisky mínus straty z dlhových nástrojov v ocenení FVOCI.

Skupina uplatňuje zjednodušený model ECL na pohľadávky z obchodného styku a podobné pohľadávky so splatnosťou kratšou ako 12 mesiacov. V prípade takýchto pohľadávok sa ECL počíta na základe doby životnosti od prvotného vykázania a neuplatňuje sa hodnotenie významného úverového rizika. Skupina uplatňuje prístup založený na matici opravných položiek, ako je opísané v zásadách pre pohľadávky z obchodného styku (Poznámka 10). Zjednodušený model ECL a matica opravných položiek sa uplatňujú aj na pohľadávky z obchodného styku so zmluvnou dobou splatnosti dlhšou ako 12 mesiacov.

Finančný majetok - odpis. Finančný majetok sa úplne alebo čiastočne odpíše, ak Skupina vyčerpá všetky praktické snahy o vymáhanie a dospeje k záveru, že neexistuje odôvodnený predpoklad jeho vymáhania. Odpis predstavuje udalosť ukončenia vykazovania. Skupina môže odpísať finančný majetok, ktorý je stále predmetom exekučnej činnosti, ak sa snaží získať späť sumy, ktoré sú zmluvne splatné, avšak neexistuje odôvodnený predpoklad ich vymoženia.

Finančný majetok - odúčtovanie. Skupina ukončí vykazovanie finančného majetku, keď (a) majetok je splatený alebo práva na peňažné toky z majetku zaniknú iným spôsobom, alebo (b) Skupina previedla práva na peňažné toky z finančného majetku alebo uzavrela kvalifikovanú dohodu o prechode, pričom (i) previedla aj v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom majetku, alebo (ii) nepreviedla ani si neponechala v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom, ale neponechala si kontrolu. Kontrola sa zachováva, ak protistrana nemá praktickú možnosť predať majetok ako celok nespriaznenej tretej strane bez toho, aby musela na predaj uvaliť dodatočné obmedzenia.

Peniaze a peňažné ekvivalenty. Peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú hotovosť v pokladni, vklady v bankách na požiadanie a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou do troch mesiacov. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa vykazujú v amortizovanej hodnote, pretože: (i) sú držané na inkaso zmluvných peňažných tokov a tieto peňažné toky predstavujú SPPI a (ii) nie sú určené na FVTPL.

Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa prvotne vykazujú v transakčnej cene a následne sa vykazujú v amortizovaných nákladoch.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.6 Finančné nástroje (pokračovanie)

Skupina vypočítava ECL na pohľadávky z obchodného styku pomocou techniky odhadu matice opravných položiek. Skupina používa na odhad ECL svoje historické skúsenosti s úverovými stratami upravené o všetky primerané a podložené informácie, ktoré sú k dispozícii bez zbytočných nákladov alebo úsilia pre obchodné a iné pohľadávky. Výška ECL sa určuje s použitím historických mier strát, ktoré sa upravujú o výhľadové informácie a uplatňujú sa na rôzne časové Skupiny pohľadávok.

Derivátové finančné nástroje. Derivátové finančné nástroje sa vykazujú v reálnej hodnote. Všetky derivátové nástroje sa vykazujú ako aktíva, ak je reálna hodnota kladná, a ako záväzky, ak je reálna hodnota záporná. Zmeny reálnej hodnoty derivátových nástrojov sa zahŕňajú do zisku alebo straty bežného účtovného obdobia. Skupina neuplatňuje zabezpečovacie účtovníctvo.

K vykázaniu derivátových finančných nástrojov dochádza pri uzatvorení hospodárskych zmlúv. Prvotne sa oceňujú a následne sa oceňujú reálnou hodnotou; transakčné náklady sa zahŕňajú priamo do finančných nákladov.

Niektoré derivátové nástroje vložené do finančných záväzkov a iných nefinančných zmlúv sa považujú za samostatné derivátové nástroje, ak ich riziká a charakteristiky úzko nesúvisia s rizikami a charakteristikami hlavnej zmluvy.

Finančné záväzky - kategórie oceňovania. Finančné záväzky sa klasifikujú ako následne oceňované v amortizovanej hodnote s výnimkou i) finančných záväzkov v FVTPL: táto klasifikácia sa uplatňuje na deriváty, finančné záväzky držané na obchodovanie (napr. krátke pozície v cenných papieroch), podmienené plnenie vykázané nadobúdateľom v podnikovej kombinácii a ostatné finančné záväzky, ktoré sú takto označené pri prvotnom vykázaní, a ii) zmluvy o finančných zárukách a úverové príslužby.

Finančné záväzky - ukončenie vykazovania. Finančné záväzky sa odúčtujú, keď zaniknú (t. j. keď je záväzok uvedený v zmluve splnený, zrušený alebo uplynie jeho platnosť).

Výmena dlhových nástrojov medzi Skupinou a jej pôvodnými veriteľmi s podstatne odlišnými podmienkami, ako aj podstatné úpravy podmienok existujúcich finančných záväzkov sa účtujú ako zánik pôvodného finančného záväzku a vykázanie nového finančného záväzku. Podmienky sú podstatne odlišné, ak sa diskontovaná súčasná hodnota peňažných tokov podľa nových podmienok, vrátane všetkých zaplatených poplatkov po odpočítaní všetkých prijatých poplatkov a diskontovaných použitím pôvodnej efektívnej úrokovej miery, líši najmenej o 10 % od diskontovanej súčasnej hodnoty zostávajúcich peňažných tokov pôvodného finančného záväzku. Okrem toho sa berú do úvahy aj ďalšie kvalitatívne faktory, ako napríklad mena, v ktorej je nástroj denominovaný, zmeny typu úrokovej sadzby, nové konverzné prvky spojené s nástrojom a zmena úverových zmlúv. Ak sa výmena dlhových nástrojov alebo úprava podmienok účtuje ako zánik, všetky vzniknuté náklady alebo poplatky sa vykazujú ako súčasť zisku alebo straty zo zániku. Ak sa výmena alebo modifikácia neúčtuje ako zánik, všetky vzniknuté náklady alebo poplatky upravujú účtovnú hodnotu záväzku a amortizujú sa počas zostávajúcej doby trvania modifikovaného záväzku.

Úpravy záväzkov, ktoré nemajú za následok zánik, sa účtujú ako zmena odhadu s použitím kumulatívnej metódy dorovnania, pričom akýkoľvek zisk alebo strata sa vykážu vo výkaze ziskov a strát, pokiaľ sa ekonomická podstata rozdielu v účtovných hodnotách nepripisuje kapitálovej transakcii s vlastníkmi.

Úvery a pôžičky. Všetky úvery a pôžičky sa oceňujú v amortizovanej hodnote. Pri prvotnom vykázaní sa oceňujú reálnou hodnotou zníženou o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené úvery a pôžičky následne oceňujú v amortizovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery (účtovné zásady týkajúce sa pôžičiek sú uvedené v Poznámke 2.11).

Finančné záväzky zahrnuté v záväzkoch z obchodného styku a ostatných záväzkoch sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne v amortizovanej hodnote. Reálna hodnota neúročeného záväzku je jeho diskontovaná splátková suma. Ak je dátum splatnosti záväzku kratší ako jeden rok, diskontovanie sa vynecháva, pretože jeho vplyv by bol nevýznamný.

2.7 Záväzky z lízingu

Záväzky vyplývajúce z lízingu sa prvotne oceňujú na základe súčasnej hodnoty. Záväzky z lízingu zahŕňajú čisté súčasné hodnoty nasledujúcich lízingových splátok:

- fixné splátky (vrátane v podstate fixných splátok), znížené o všetky pohľadávky z lízingu
- variabilné lízingové splátky, ktoré sú založené na indexe alebo sadzbe, pôvodne merané pomocou indexu alebo sadzby k dátumu začatia lízingu
- sumy, ktoré má Skupina zaplatiť na základe záruk za zostatkovú hodnotu
- realizačná cena nákupnej opcie, ak je odôvodnene isté, že Skupina túto opcii uplatní, a
- platby pokút za ukončenie lízingu, ak doba lízingu odráža uplatnenie tejto možnosti Skupinou.

Do ocenenia záväzku sú zahrnuté aj lízingové splátky, ktoré sa majú uskutočniť v rámci primerane istých možností predĺženia.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.7 Závazky z lízingu (pokračovanie)

Lízingové splátky sa diskontujú použitím prírastkovej výpočítnej sadzby nájomcu, ktorá predstavuje sadzbu, ktorú by musel zaplatiť jednotlivý nájomca, aby si požičal finančné prostriedky potrebné na získanie majetku v podobnej hodnote ako majetok s právom na užívanie v podobnom ekonomickom prostredí s podobnými podmienkami a zabezpečením. Na určenie prírastkovej výpočítnej sadzby Skupina používa ako východiskový bod nedávne financovanie od tretej strany prijaté jednotlivým nájomcom, upravené tak, aby odrážalo zmeny podmienok financovania od prijatia financovania od tretej strany.

Skupina je vystavená potenciálnemu budúcemu zvýšeniu variabilných lízingových splátok na základe indexu alebo sadzby, ktoré nie sú zahrnuté do lízingového záväzku, kým nenadobudnú účinnosť. Keď sa úpravy lízingových splátok založené na indexe alebo sadzbe prejaví, lízingový záväzok sa preceňuje a upravuje oproti majetku s právom na užívanie.

Lízingové splátky sa rozdeľujú na istinu a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú do výkazu ziskov a strát počas obdobia lízingu tak, aby sa za každé obdobie vytvorila konštantná pravidelná úroková miera zo zostatku záväzku.

Platby spojené s krátkodobými lízingami a všetkými lízingami majetku s nízkou hodnotou sa vykazujú rovnomerne ako náklad vo výkaze ziskov a strát. Krátkodobé líziny sú líziny s dobou trvania 12 mesiacov alebo kratšou. Majetok s nízkou hodnotou zahŕňa drobné položky rôzneho charakteru.

Operatívny lízing. Ak je Skupina prenajímateľom v lízingu, ktorý neprevádza na nájomcu v podstate všetky riziká a odmeny spojené s vlastníctvom (t. j. operatívny lízing), lízingové platby z operatívneho lízingu sa vykazujú ako ostatné výnosy rovnomerne. Pohľadávky z operatívneho lízingu podliehajú modelu ECL. Skupina vypočítava ECL na pohľadávky z operatívneho lízingu pomocou techniky matice odhadu opravných položiek.

2.8 Splatné a odložené dane z príjmov

Daň z príjmov bola v konsolidovanej účtovnej závierke vykázaná v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré boli prijaté alebo v podstate uzákonené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a to podľa jednotlivých účtovných jednotiek. Daň z príjmov zahŕňa splatnú daň a odloženú daň a vykazuje sa vo výkaze ziskov a strát, pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré sa v tom istom alebo inom období vykazujú priamo vo vlastnom imaní alebo v ostatnom komplexnom výsledku.

Splatná daň je suma, ktorá sa očakáva, že bude zaplatená daňovým úradom alebo získaná späť od daňových úradov v súvislosti so zdaniteľnými ziskami alebo stratami za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako dane z príjmov sa vykazujú v rámci prevádzkových nákladov.

Odložená daň z príjmov sa vykazuje pomocou súvahovej záväzkovej metódy v prípade daňovej straty z minulých období a dočasných rozdielov medzi daňovou hodnotou majetku a záväzkov a ich účtovnou hodnotou na účely finančného výkazníctva. V súlade s výnimkou pri prvotnom vykázaní sa odložená daň nevykazuje v prípade dočasných rozdielov pri prvotnom vykázaní majetku alebo záväzku v rámci transakcie inej ako podnikovej kombinácie, ak transakcia pri prvotnom vykázaní neovplyvňuje ani účtovný, ani zdaniteľný zisk alebo stratu. Hodnoty odloženej dane sa oceňujú daňovými sadzbami platnými alebo už uzákonenými ku koncu príslušného vykazovacieho obdobia a očakáva sa, že sa budú uplatňovať v období, keď sa dočasné rozdiely zrušia alebo sa využijú daňové straty prenesené do budúcich období. Odložené daňové pohľadávky z odpočítateľných dočasných rozdielov a prenesených daňových strát sa vykazujú len v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že v budúcnosti bude k dispozícii zdaniteľný zisk, voči ktorému sa budú môcť odpočty uplatniť.

Predpokladá sa, že účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku Skupiny bude realizovaná predajom. Uplatňuje sa sadzba dane z kapitálových príjmov, ktorá by sa uplatnila pri priamom predaji nehnuteľnosti vykázanom v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii bez ohľadu na to, či by Skupina predaj štruktúrovala prostredníctvom predaja dcérskej spoločnosti, ktorá majetok vlastní a na ktorú sa môže vzťahovať iná sadzba dane. Odložená daň sa potom vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových úvah vyplývajúcich z vymáhania prostredníctvom predaja.

Odložená daň z príjmov sa vykazuje z dočasných rozdielov vznikajúcich z investícií v dcérskych spoločnostiach, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie zrušenia dočasného rozdielu pod kontrolou Skupiny a je pravdepodobné, že dočasný rozdiel nebude zrušený v dohľadnej budúcnosti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa kompenzujú, ak existuje právne vymožiteľné právo na kompenzáciu splatných daňových pohľadávok so splatnými daňovými záväzkami a ak sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzťahujú na dane z príjmov, ktoré vyrubuje ten istý daňový úrad buď tomu istému zdaniteľnému subjektu, alebo rôznym zdaniteľným subjektom, ak existuje zámer vyrovať zostatky na netto báze.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.9 Základné imanie a emisné ážio

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie. Vedľajšie náklady priamo priraditeľné k emisii nových akcií sa vykazujú vo vlastnom imaní, znížené o dane. Účet emisného ážia zahŕňa kapitálové príspevky bez emisie akcií prostredníctvom "úctu 115 kapitálové príspevky", ktorý je voľne rozdeliteľným rezervným fondom.

2.10 Dividendy a iné výplaty vlastníkom

Dividendy a ostatné rozdelenia vlastníkom sa vykazujú ako záväzok a odpočítavajú sa od vlastného imania (nerozdelený zisk alebo účet emisného ážia) k súvahovému dňu len vtedy, ak sú vyhlásené pred alebo na konci vykazovaného obdobia. Dividendy alebo iné rozdelenia vlastníkom sa zverejňujú, ak sú vyhlásené po vykazovanom období, ale pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie.

2.11 Úvery a pôžičky

Pôžičky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote po odpočítaní vzniknutých transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sa pôžičky vykazujú v amortizovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (po odpočítaní transakčných nákladov) a umorovacou hodnotou sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina neaktivuje úroky súvisiace s kvalifikovaným majetkom, ktorý sa vykazuje v reálnej hodnote, vrátane investičného nehnuteľného majetku. Úrokové náklady z pôžičiek sa preto účtujú do nákladov v čase ich vzniku.

Pôžičky sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky, pokiaľ Skupina nemá bezpodmienečné právo odložiť vyrovnanie záväzku najmenej o 12 mesiacov po skončení vykazovaného obdobia.

2.12 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sa časovo rozlišujú, keď protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú amortizovanou hodnotou s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.13 Rezervy na záväzky a poplatky

Rezervy na záväzky a náklady sa vykazujú vtedy, keď má Skupina súčasnú právnu alebo mimozmluvnú povinnosť vyplývajúcu z minulých udalostí a je pravdepodobné, že na vyrovnanie tejto povinnosti bude potrebný odliv zdrojov, pričom výšku tejto povinnosti možno spoľahlivo odhadnúť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote výdavkov, ktoré sa očakávajú, že budú potrebné na vyrovnanie záväzku, s použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové ocenenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný záväzok. Zvýšenie rezervy v dôsledku plynutia času sa vykazuje ako úrokový náklad.

Ak Skupina očakáva, že rezerva bude refundovaná, napríklad na základe poisťnej zmluvy, refundácia sa vykazuje ako samostatné aktívum, ale len vtedy, ak je refundácia prakticky istá.

2.14 Neisté daňové pozície

Vedenie Skupiny prehodnocuje neisté daňové pozície ku každému súvahovému dňu. Záväzky sa vykazujú v prípade daňových pozícií, pri ktorých vedenie považuje za viac pravdepodobné, že by viedli k dodatočnému zdaneniu, ak by tieto pozície boli napadnuté daňovými úradmi. Hodnotenie vychádza z interpretácie daňových zákonov, ktoré boli prijaté alebo v podstate uzákonené k súvahovému dňu, a zo všetkých známych súdnych alebo iných rozhodnutí týkajúcich sa týchto otázok. Záväzky z pokút, úrokov a daní iných ako z príjmov sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu manažmentu o výdavkoch potrebných na vyrovnanie záväzkov k súvahovému dňu.

2.15 Vykazovanie výnosov

Výnosy sú príjmy vznikajúce v priebehu bežnej činnosti Skupiny. Výnosy sa vykazujú vo výške transakčnej ceny. Transakčná cena je suma protihodnoty, na ktorú Skupina očakáva, že bude mať nárok výmenou za prevod kontroly nad sľúbeným tovarom alebo službami na zákazníka, s výnimkou súm získaných v mene tretích strán.

- Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investícií do nehnuteľností
- Výnosy zo stavebných služieb a
- Výnosy z ostatných služieb.

Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku zahŕňajú príjmy z prenájmu z operatívneho lízingu, poplatky za služby a poplatky za správu nehnuteľností.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.15 Vykazovanie výnosov (pokračovanie)

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Ak Skupina poskytuje nájomcom stimuly, náklady na stimuly sa vykazujú počas doby prenájmu rovnomerne ako zníženie výnosov z prenájmu. To sa vzťahuje na obdobia zľavneného nájomného a stupňovité nájomné. Výsledná pohľadávka sa vyказuje v rámci dlhodobého majetku alebo pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok v závislosti od očakávaného spôsobu inkasa. Pri určovaní reálnej hodnoty súvisiaceho investičného nehnuteľného majetku Skupina nezapočítava majetok dvakrát; reálna hodnota takéhoto investičného nehnuteľného majetku nezahŕňa časovo rozlíšené výnosy z operatívneho lízingu, pretože sa vykazujú ako samostatný majetok. Podmienené platby podľa nájomných zmlúv v závislosti od dohodnutej úrovne obratu z predaja nájomcov sa vykazujú ako výnos v období, keď sa dosiahnu, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúci obrat z predaja nájomcov, aby mohla takéto očakávané podmienené nájomné vykazovať rovnomerne počas doby trvania nájmu.

Tržby z predaja služieb, poplatky za služby a poplatky za správu sa vykazujú vo vykazovacom období, v ktorom sa služby poskytnú. Tržby sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, ako výnos sa vyказuje provízia, nie hrubý príjem.

Skupina neočakáva, že bude mať zmluvy, pri ktorých doba medzi odovzdaním sľúbeného tovaru alebo služieb zákazníkovi a platbou zo strany zákazníka presiahne jeden rok. V dôsledku toho Skupina neupravuje žiadne transakčné ceny o časovú hodnotu peňazi.

Okrem vývoja a výstavby investičného nehnuteľného majetku sa Skupina príležitostne zaoberá výstavbou nehnuteľností na základe dlhodobých aj krátkodobých zmlúv so zákazníkmi. Podľa podmienok dlhodobých zmlúv je Skupina zvyčajne zmluvne obmedzená v možnosti presmerovať nehnuteľnosti na iného zákazníka a má vymožiteľné právo na zaplatenie za vykonanú prácu. Výnosy z výstavby nehnuteľností sa preto vykazujú v priebehu času na základe metódy nákladov k nákladom, t. j. na základe pomeru zmluvných nákladov vynaložených na doteraz vykonané práce k odhadovaným celkovým zmluvným nákladom. Vedenie sa domnieva, že táto vstupná metóda je vhodným meradlom pokroku smerom k úplnému splneniu týchto výkonových povinností. V prípade krátkodobých zmlúv so zákazníkmi Skupina vykonáva analýzu dohodnutých podmienok a výnosy sa vykazujú buď v priebehu času, alebo v okamihu dodania predmetu zmluvy.

Skupina je oprávnená fakturovať zákazníkovi výstavbu nehnuteľností na základe splátkového kalendára. Ak služby poskytnuté Skupinou preyšujú platby, vyказuje sa zmluvné aktívum. Ak platby preyšujú poskytnuté služby, vyказuje sa zmluvný záväzok. Predpokladá sa, že v zmluvách o výstavbe so zákazníkmi nie je významná finančná zložka, pretože obdobie medzi vykázanim výnosov podľa metódy nákladov a výnosov a platbou za míľnik je vždy kratšie ako jeden rok.

Úrokové výnosy sa vykazujú na základe časového pomeru s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.16 Zamestnanecké výhody

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenská dovolenka, prémie a nepeňažné plnenia (ako napríklad zdravotné služby a služby materských škôl) sa časovo rozlišujú v roku, v ktorom zamestnanci Skupiny poskytnú súvisiace služby.

Niektorí vrcholoví manažéri majú nárok na platby od akcionárov Skupiny na základe čistej hodnoty aktív Skupiny. Keďže tento záväzok vznikol akcionárom, a nie Skupine, a nesúvisí s cenou akcií účtovnej jednotky, Skupina nevykázala tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady vo výkaze ziskov a strát.

2.17 Ostatné prevádzkové výdavky

Výdavky zahŕňajú výdavky na marketing, nájomné, právne služby, účtovníctvo, audit a iné odborné poplatky. Vyказujú sa vo výsledku hospodárenia v období, v ktorom vznikli (na základe časového rozlíšenia).

2.18 Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú spôsobom, ktorý je v súlade s interným výkazníctvom poskytovaným hlavnému prevádzkovému rozhodovateľovi. Hlavným prevádzkovým rozhodovateľom je osoba alebo Skupina, ktorá prideluje zdroje prevádzkovým segmentom účtovnej jednotky a hodnotí ich výkonnosť. Skupina určila, že jej hlavným prevádzkovým rozhodovateľom je predstavenstvo Spoločnosti.

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 99,95 % investičného nehnuteľného majetku (k 31. decembru 2021: 99,95 %) určila Skupina na základe znaleckých posudkov od medzinárodných oceňovacích spoločností, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností s podobnou polohou a charakteristikami. Zvyšné nehnuteľnosti boli ocenené na základe maklérskeho ponúk alebo odhadov manažmentu (ktoré vychádzajú z listov o zámeroch na kúpu predložených potenciálnymi záujemcami). Reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku sa odhaduje na základe metódy kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer"), 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 26.

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 24.

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 primerané 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).

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

Odhady použité pre reálnu hodnotu derivátov sú opísané v Poznámke 26.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

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

- Zmeny IFRS 3: Odkaz na koncepčný rámec (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Dodatky k IAS 16: Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia - Výnosy pred plánovaným použitím (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 37: Nevýhodné zmluvy - Náklady na plnenie zmluvy (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Zmeny IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41: Ročné vylepšenia štandardov IFRS 2018-2020 (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)
- Novela IFRS 16: Koncesie na nájomné súvisiace s Covid-19 po 30. júni 2021 (vydaná 31. marca 2021 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. apríla 2021 alebo neskôr)

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

5 Nové účtovné štandardy

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

- Dodatky k IAS 1: 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)
- Zmeny a doplnenia IAS 1 a Praktického výkazu IFRS 2: Zverejňovanie účtovných zásad (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 8: Definícia 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)
- 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 podmienkami (vydané 31. októbra 2022 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)

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

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

6 Segmentálna 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.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

(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. Skupina priraduje náklady k segmentom na základe špecifickej identifikácie subjektov, ktoré patria do jednotlivých segmentov. Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku sa rozdeľujú na základe príslušného nákladového ukazovateľa (napr. MWh elektrickej energie vynaložených na náklady súvisiace s elektrickou energiou). Transakcie dcérskych spoločností sa priradujú k príslušným segmentom na základe podstaty transakcií (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva médiá iným dcérskym spoločnostiam, sa priradujú k segmentu, pre ktorý boli médiá nakúpené), pokiaľ ich nie je možné priradiť k jednoznačnej kategórii segmentu, zostávajú nepriradené.

Informácie uvedené v segmentovej analýze by sa mali čítať v spojení s Poznámkou 16 Podnikové kombinácie, ktorá poskytuje viac informácií o časovom pláne základných podnikových kombinácií v rokoch 2021 a 2022.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za účtovné obdobie končiacie sa 31. decembra 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Výnosy z prenájmu	17	30,0	1,9	-	5,3	2,8	-	-	40,0
Výnosy z poskytnutých služieb	17	4,8	0,3	-	1,9	0,5	-	-	7,5
Výnosy z poplatkov za správu	17	0,3	1,6	0,8	-	0,3	-	-	3,0
Priame prevádzkové náklady	18	-7,6	-2,8	-	-1,1	-1,1	-	-	-12,6
Čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku		27,5	1,0	0,8	6,1	2,5	-	-	37,9
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	1,7	2,9	-	-32,8	-0,2	-	-	-28,4
Výnosy zo stavebných a iných služieb	19	10,2	0,1	-	-	5,5	-	-	15,8
Náklady na stavebné služby	19	-9,2	-	-	-	-	-	-	-9,2
Úrokové náklady		-16,0	-0,5	-	-3,3	-0,7	-2,4	-	-22,9
Ostatné (výdavky)/príjmy		9,2	2,0	-0,6	-1,2	-8,8	-0,5	-2,4	-2,3
Zisk/(strata) pred zdanením		23,4	5,5	0,2	-31,2	-1,7	-2,9	-2,4	-9,1
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	24	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 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za rok končiaci sa 31. decembra 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Úvery a pôžičky	14								
- 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	14								
- dlhodobý		-11,3	-	-	-	-1,0	-	-	-12,3
- krátkodobý		-0,7	-	-	-	-0,3	-	-	-1,0
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	15								
- 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
Odložený daňový záväzok	22	-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
Nadobudnuté prostredníctvom podnikovej kombinácie	8	248,7	268,9	384,4	272,2	112,0	-	0,0	1 286,2
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	8	59,6	-	-	1,2	0,1	-	0,0	60,9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		9,2	-	-	-	-	-	-	9,2
Celkové investície		317,5	268,9	384,4	273,4	112,1	-	-	1 356,3

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Príjmy, výdavky a aktíva analyzované podľa krajín za neauditované účtovné obdobie od 31. mája 2021 do 31. decembra 2021 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Ostatné prevádzkové náklady		-0,1	-	-	-	-	-0,9	-	-1,0
Zisk/(strata) pred zdanením		-0,1	-	-	-	-	-0,9	-	-1,0
Investičný nehnuteľný majetok v užívaní alebo neprenajatý	8	403,6	-	-	-	0,8	-	-	404,4
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	8	321,4	-	-	-	-	-	-	321,4
Pohľadávky a úvery	9	15,7	-	-	-	-	-	-	15,7
Ostatný dlhodobý majetok		-	-	-	-	0,7	-	-	0,7
Dlhodobý majetok spolu		740,7	-	-	-	1,5	-	-	742,2
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	11	7,2	-	-	-	-	-	-	7,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	12	34,4	-	-	-	0,5	0,1	0,1	35,1
Deriváty a ostatné finančné aktíva	24	2,1	-	-	-	-	-	-	2,1
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane ostatných aktív	10	7,5	-	-	-	0,2	0,1	-	7,8
Krátkodobý majetok spolu		51,2	-	-	-	0,7	0,2	0,1	52,2
Aktíva spolu		791,9	-	-	-	2,2	0,2	0,1	794,4

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za neauditované účtovné obdobie od 31. mája 2021 do 31. decembra 2021 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Úvery a pôžičky	14								
- dlhodobé		-304,2	-	-	-	-	-	-	-304,2
- krátkodobé		-7,0	-	-	-	-	-	-	-7,0
Lízing	14								
- dlhodobý		-6,3	-	-	-	-1,0	-	-	-7,3
- krátkodobý		-0,4	-	-	-	-0,1	-	-	-0,5
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	15								
- dlhodobé		-2,3	-	-	-	-	-	-	-2,3
- krátkodobé		-19,8	-	-	-	-0,5	-0,7	-	-21,0
Odložený daňový záväzok	22	-60,0	-	-	-	-	-	-	-60,0
Závazky spolu		-401,4	-	-	-	-1,6	-0,7	-	-402,3
Čistá hodnota aktív		391,9	-	-	-	0,6	-0,5	0,1	392,1
Nadobudnuté prostredníctvom podnikovej kombinácie	8	725,0	-	-	-	0,8	-	-	725,8
Celkové investície		725,0	-	-	-	0,8	-	-	725,8

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami

Spriaznené osoby sú definované v štandarde 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 15 vyšších riadiacich zamestnancov (2021: 4). Krátkodobé odmeny sú splatné v plnej výške do dvanástich mesiacov po skončení obdobia, v ktorom manažment poskytol príslušné služby.

Povaha vzťahov so spriaznenými osobami, s ktorými Skupina uzavrela významné transakcie alebo mala k 31. decembru 2022 významné zostatky, je podrobne opísaná nižšie.

K 31. decembru 2022 sú zostatky na účtoch spriaznených osôb nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spolu
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 14)	-52,9	-	-52,9
Závazky z lízingu - krátkodobé	-0,2	-	-0,2
Závazky z lízingu - dlhodobé	-0,7	-	-0,7
Závazky z rozdelenia vlastníkom (Poznámka 13)	-30,0	-	-30,0
Závazky vyplývajúce z obstarania podielov (Poznámka 16)	-110,9	-	-110,9
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé (Poznámka 15)	-43,9	-	-43,9
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky - dlhodobé (Poznámka 15)	-	-0,1	-0,1

Položky výnosov a nákladov so spriaznenými osobami rok končiaci sa 31. decembra 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spolu
Výnosy zo stavebných zmlúv a iných služieb	6,9	-	6,9
Výnosy z prenájmu	3,7	-	3,7
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	-0,9	-	-0,9
Ostatné prevádzkové náklady	-9,8	-	-9,8
Zamestnanecké výhody	-	-1,6	-1,6
Náklady na výstavbu	-8,2	-	-8,2
Úrokové náklady	-2,6	-	-2,6
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	0,1	-	0,1

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

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 10)	0,1	-	0,1
Úvery a pôžičky - krátkodobé (Poznámka 14)	-50,0	-	-50,0
Závazky z obchodného styku a ostatné krátkodobé záväzky (Poznámka 15)	-16,3	-	-16,3

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)

Položky výnosov a nákladov vo vzťahu k spriazneným osobám za neauditované obdobie od 31. mája 2021 do 31. decembra 2021 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci zamestnanci	Spolu
Ostatné prevádzkové náklady	0,1	-	0,1

Odmeny predstavenstva Spoločnosti v roku 2022 predstavovali 1,6 milióna EUR (v roku 2021 nula EUR).

Skupina nemala k 31. decembru 2022 žiadne nesplatené pohľadávky z pôžičiek voči členom predstavenstva Skupiny (2021: nula EUR).

8 Investičný nehnuteľný majetok

V miliónoch EUR	Účtovné obdobie končiace sa k 31.12.2022					Účtovné obdobie končiace sa k 31.12.2021 Neauditované				
	Vo výstavbe		Používaný alebo voľný		Spolu	Vo výstavbe		Používaný alebo voľný		Spolu
	Vlastnený	Prenajatý	Vlastnený	Prenajatý		Vlastnený	Prenajatý	Vlastnený	Prenajatý	
Reálna hodnota k 1.1.	320,3	1,1	398,3	6,1	725,8	-	-	-	-	-
Nadobudnutý v dôsledku podnikovej kombinácie	-	5,6	1 280,6	-	1 286,2	320,3	1,1	398,3	6,1	725,8
Následné výdavky spojené s investičným nehnuteľným majetkom	34,8	-	26,1	-	60,9	-	-	-	-	-
Presuny z vo výstavbe do používaný	-362,7	-6,6	362,7	6,6	-	-	-	-	-	-
Zisky/(straty) z precenenia na reálnu hodnotu - majetok dokončený v priebehu roka**	13,3	-	-	-	13,3	-	-	-	-	-
Zisky/(straty)** z precenenia na reálnu hodnotu	-	-0,1	-41,5	-0,1	-41,7	-	-	-	-	-
Vplyv prepočtu na menu vykazovania**	-5,7	-	-14,6	-	-20,3	-	-	-	-	-
Reálna hodnota k 31.12.	-	-	2 011,6	12,6	2 024,2	320,3	1,1	398,3	6,1	725,8

** K 31. decembru 2022 malo portfólio investičného nehnuteľného majetku Skupiny reálnu hodnotu 1 527,1 milióna EUR, čo predstavuje 75 % celkových investícií do nehnuteľností Skupiny k tomuto dátumu (2021: 725,0 milióna EUR alebo 99,9 % 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 vlastnia 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 31. decembru 2022 bola 12,6 milióna EUR (2021: 7,2 milióna EUR).

K 31. decembru 2022 bolo na investičný nehnuteľný majetok v hodnote 2 010,6 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 718,1 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za poskytnuté úvery a pôžičky.

8 Investičný nehnuteľný majetok (pokračovanie)

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 nezáväzné ponuky na odkúpenie, výsledky hĺbkovej kontroly potenciálneho kupujúceho a iné faktory. Zosúladienie získaných ocenení a upraveného ocenenia zahrnutého do konsolidovanej účtovnej závierky je nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Hodnota ocenenia externými znalcami		2 076,0	734,1
Pridané: majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný nehnuteľný majetok		12,6	7,4
Znížené o: pohľadávky z lízingových stimulov	9(a)	-64,4	-15,7
Znížené o: prevody do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj		-	-
Znížené o: úpravy manažmentu s cieľom zohľadniť následné nezáväzné ponuky, výsledky hĺbkovej kontroly potenciálneho kupujúceho a iné faktory		-	-
Znížené o: úpravy pohľadávok z lízingových stimulov v cudzej mene		-	-
Reálna hodnota k 31. decembru		2 024,2	725,8

9 Pohľadávky a úvery

V miliónoch EUR	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Pohľadávky z lízingových stimulov	(a)	64,4	15,7
Pohľadávky a úvery spolu		64,4	15,7

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

- (a) Pohľadávky z lízingových stimulov vo výške 64,4 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 15,7 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 vystaňovať.

10 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Pohľadávky z obchodného styku		12,9	1,0
Príjmy budúcich období z prenájmu		7,1	0,1
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči spriazneným osobám	7	4,2	0,1
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku		-0,4	-
Finančný majetok / pohľadávky spolu		23,8	1,2
Pohľadávka z DPH		11,1	6,1
Preddávky		0,3	-
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		35,2	7,3

10 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Očakávaná opravná položka na úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku a príjmy budúcich období z prenájmu je stanovená pomocou matice opravných položiek uvedenej v tabuľke nižšie.

V tisícoch EUR	31.12.2022				31.12.2021 Neauditované			
	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%	15,5	-	15,5	0,25%	0,9	-	0,9
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5%	2,7	0,1	2,6	2,5%	0,2	-	0,2
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0%	0,8	-	0,8	5,0%	0,1	-	0,1
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0%	0,4	-	0,4	10,0%	-	-	-
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0%	0,3	0,1	0,2	25,0%	-	-	-
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0%	0,3	0,2	0,1	70,0%	-	-	-
Celkom		20,0	0,4	19,6		1,2	-	1,2
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a príjmy budúcich období z prenájmu								
- pred splatnosťou	0,25%	2,8	-	2,8	0,25%	-	-	-
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5%	1,0	-	1,0	2,5%	-	-	-
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0%	0,1	-	0,1	5,0%	-	-	-
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0%	0,1	-	0,1	10,0%	-	-	-
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0%	0,2	-	0,2	25,0%	-	-	-
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0%	-	-	-	70,0%	-	-	-
Celkom		4,2		4,2		-		-
Finančný majetok spolu				23,8				1,2

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 úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky podľa zjednodušeného modelu ECL medzi začiatkom a koncom ročného účtovného obdobia:

V miliónoch EUR	2022	2021 Neauditované
Opravná položka na očakávané úverové straty k 1. januáru	-	-
Očakávané úverové straty vykázané vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) za účtovné obdobie	0,4	-
Opravná položka na očakávané úverové straty k 31. decembru	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 31. decembru 2022 pozostáva zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Účty na účelové použitie	23,8	1,1
Rezervné účty dlhovej služby	10,2	6,0
Kaucie od nájomníkov	16,1	0,1
Iné	0,4	-
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím spolu	50,5	7,2

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.

12 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

V miliónoch EUR	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Peňažné prostriedky v banke a v pokladni	21,1	35,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	21,1	35,1

V nasledujúcej tabuľke je zverejnená úverová kvalita zostatkov peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na základe stupňov úverového rizika k 31. decembru 2022. Popis systému klasifikácie úverového rizika Skupiny je uvedený v Poznámke 24.

V miliónoch EUR	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
- Vynikajúce	5,6	0,5
- Dobré	15,4	34,4
- Uspokojivé	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu, okrem hotovosti v pokladni	21,0	34,9

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 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 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 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Spolu v EUR
K 31. máju 2021 (neauditované)	30 000	30 000	-	30 000
K 31. decembru 2021 (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 31. decembru 2022 je základné imanie Spoločnosti 363 544 341 EUR a pozostáva z 363 544 341 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR.

Dňa 15. júna 2022 vydala spoločnosť HB Reavis Group BV 71 327 885 akcií s menovitou hodnotou 1 EUR za upisovaciu cenu v podobe nepeňažného vkladu predstavujúceho 100 % akcií spoločnosti Polcom Investment XVIII sp. z o.o.

K 31. decembru 2022 je emisné ážio Spoločnosti v hodnote 377 904 809 EUR.

V roku 2022 akcionár vložil emisné ážio vo výške 265 616 397 EUR, z toho:

53 558 620 EUR ako nepeňažný vklad v podobe prevodu obchodného podielu v dcérskej spoločnosti Nivy Tower s.r.o.;
108 939 443 EUR ako nepeňažný vklad v podobe podielu v dcérskej spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND ;

65 338 195 EUR ako nepeňažný vklad pohľadávok a

37 780 139 EUR ako príspevok do emisného ážia.

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2021 predstavovalo 292 216 456 EUR a pozostávalo z 30 000 akcií vydaných ku dňu založenia a upísaných spoločnosťou HB Reavis Holding S.A. a 292 186 456 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR vydaných spoločnosťou HB Reavis RE BV ku dátumu 23. decembra 2021. Podiel na základnom imaní spoločnosti HB Reavis RE BV bol vysporiadaný v podobe vkladu 100 % podielov v 3 poľských subjektoch (POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o.o., CHM 1 Sp. z o.o. a CHM 2 Sp. z o.o.).

V priebehu roka 2021 akcionár vložil emisné ážio vo výške 163 288 412 EUR, z čoho 161 600 122 EUR predstavovalo nepeňažný vklad pohľadávok.

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	2022	2021 Neauditované
Rozdelenia vlastníkom splatné k 1. januáru	15	-	-
Rozdelenia deklarované počas roka (z emisného ážia)		51,0	-
Rozdelenia vyplatené v priebehu roka		-21,0	-
Rozdelenia vlastníkom splatné k 31. decembru	15	30,0	-
Suma na akciu deklarovaná počas roka v EUR		0,1	-

14 Pôžičky a záväzky z lízingu

<i>V miliónoch EUR</i>	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Dlhodobé		
Bankové pôžičky	987,3	254,2
Pôžičky od spriaznených osôb	-	50,0
Záväzky z lízingu	12,3	7,3
Dlhodobé pôžičky a lízingové záväzky spolu	999,6	311,5
Krátkodobé		
Bankové pôžičky	226,1	7,0
Pôžičky od spriaznených osôb	52,9	-
Záväzky z lízingu	1,0	0,5
Krátkodobé pôžičky a záväzky z lízingu spolu	280,0	7,5
Celkové pôžičky a záväzky z lízingu	1 279,6	319,0

14 Pôžičky a 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.

V miliónoch EUR	Bankové pôžičky	Pôžičky od spriaznených osôb	Záväzky z lízingu	Celkom
Pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31.5.2021 (neauditované)	-	-	-	-
Nepeňažné zmeny				
Nadobudnuté prostredníctvom podnikovej kombinácie	261,2	50,0	7,8	319,0
Pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31.12.2021	261,2	50,0	7,8	319,0
Celkové pôžičky a záväzky z lízingu k 31.12.2021 (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
Celkové pôžičky a záväzky z lízingu k 31.12.2022	1 213,4	52,9	13,3	1 279,6

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých pôžičiek sú uvedené nižšie:

V miliónoch EUR	Účtovné hodnoty k 31. decembru		Reálne hodnoty k 31. decembru	
	2022	2021 Neauditované	2022	2021 Neauditované
Bankové úvery	987,3	254,2	972,6	224,5
Pôžičky od spriaznených osôb	-	50,0	-	44,2
Dlhodobé pôžičky	987,3	304,2	972,6	268,7

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty pôžičiek sú opísané v Poznámke 26. Účtovné hodnoty súčasných 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.

Skupina má tieto nevyčerpané úverové rámce:

V miliónoch EUR	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Dostupnosť:		
- Platnosť uplynie do jedného roka	7,7	-
- Platnosť uplynie po jednom roku	106,1	85,0
Nevyčerpané úverové rámce spolu	113,8	85,0

Investičný nehnuteľný majetok (Poznámka 8) a pohľadávky (Poznámka 10) sú založené ako zábezpeka za pôžičky vo výške 1,113.4 milióna EUR (2021: 261.1 milióna EUR).

14 Pôžičky a záväzky z lízingu (pokračovanie)

Úverové zmluvy s veriteľmi - tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú maximálny pomer úveru k hodnote v rozmedzí 65 % až 80 % (2021: 60 % až 75 %) a minimálny pomer krytia dlhovej služby v rozmedzí 1,15 až 1,2 (2021: 1,20 až 1,25). Počas roka 2022 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie Skupina dodržiavala všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne podmienky úverov neboli opätovne prerokované z dôvodu neplnenia alebo porušenia. Po 31. decembri 2022 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na vydanie Skupina splatila úvery vo výške 2,3 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 168,5 milióna EUR (Poznámka 28).

Skupina vykázala z pôžičiek úrokové náklady vo výške 22,6 milióna EUR (2021: úrokové náklady nula EUR).

15 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Dlhodobé			
Ostatné dlhodobé záväzky		12,6	2,3
Dlhodobé záväzky voči spriazneným stranám	7	0,1	-
Dlhodobé záväzky spolu		12,7	2,3
Krátkodobé			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným stranám	7	184,8	16,3
Časovo rozlíšené záväzky		7,3	2,1
Záväzky z obchodného styku		5,8	1,0
Ostatné záväzky		3,0	-
Krátkodobé finančné záväzky spolu		200,9	19,4
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Príjmy z prenájmu budúcich období		6,1	1,1
Zmluvné záväzky		2,3	0,3
Preddavky		1,3	-
Splatná daň z príjmu		0,8	0,2
Rezervy na personálne náklady		0,3	-
Ostatné daňové záväzky		0,2	-
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu		211,9	21,0

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 stranám a ostatných záväzkov sa významne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

16 Kombinácia podnikov

V decembri 2021 Skupina získala 100%-ný podiel na základnom imaní troch poľských subjektov: Sp. z o. o., CHM1 Sp. z o. o., CHM2 Sp. z o. o. a ďalších subjektov poskytujúcich služby prostredníctvom kapitálového vkladu materskej spoločnosti.

V roku 2022 Skupina získala 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 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 sú uvedené nižšie:

<i>V miliónoch EUR</i>	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Investičný nehnuteľný majetok	1 286,2	725,8
Pohľadávky a úvery	25,1	15,7
Ostatný dlhodobý majetok	-	0,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči tretím stranám	76,9	7,3
Deriváty a ostatné finančné aktíva	13,0	2,1
Ostatné aktíva	3,8	0,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14,7	35,0
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	30,2	7,2
Pôžičky a úvery – dlhodobé	-759,6	-304,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – dlhodobé	-8,2	-2,3
Odložený daňový záväzok	-72,4	-60,0
Záväzky z lízingu – dlhodobé	-4,9	-7,3
Pôžičky a úvery – krátkodobé	-14,8	-7,0
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé	-103,4	-20,3
Záväzky z lízingu – krátkodobé	-0,3	-0,5
Účtovná hodnota identifikovateľných čistých aktív dcérskej spoločnosti	486,3	392,7
Suma vykázaná v nerozdelenom zisku	56,3	62,4
Nekontrolný podiel	-12,4	-
Nepeňažné vklady podielov v dcérskych spoločnostiach	299,1	454,9
Neuhradené záväzky	110,9	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty nadobudnutej dcérskej spoločnosti	14,7	35,0
Mínus: hotovosť zaplatená pri akvizícii	120,3	0,2
(Odlev)/prílev peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov pri akvizícii	-105,6	34,8

17 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
Výnosy z prenájmu	40,0	-
Výnosy z poskytnutých služieb	7,5	-
Výnosy z poplatkov za správu	3,0	-
Spolu výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	50,5	-

17 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 31. decembru 2022 nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
Najneskôr do 1 roka	59,2	15,7
Neskôr ako 1 rok a najneskôr 2 roky	80,2	18,9
Neskôr ako 2 roky a najneskôr 3 roky	89,4	23,4
Neskôr ako 3 roky a najneskôr 4 roky	88,9	24,7
Neskôr ako 4 roky a najneskôr 5 rokov	131,1	21,9
Neskôr ako 5 rokov	419,0	190,6
Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu	867,8	295,2

18 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku

<i>V miliónoch EUR</i>	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
<i>Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku, ktoré generujú príjem z prenájmu:</i>		
Služby týkajúce sa investičného nehnuteľného majetku	6,4	-
Náklady na verejné služby	4,3	-
Spotreba materiálu	0,2	-
Opravy a údržba	0,1	-
Ostatné náklady	1,6	-
Celkom	12,6	-

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

Výnosy zo stavebných a iných služieb pozostávali z týchto položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
<i>Výnosy zo stavebných a iných služieb:</i>		
Výnosy zo stavebných zákaziek	4,2	-
Vybavenie priestorov (Fit-out) pre nájomcov	5,5	-
Výnosy zo správy aktív	4,9	-
Predaj služieb	0,5	-
Predaj zásob	0,1	-
Iné	0,6	-
Celkové výnosy zo stavebných a iných služieb	15,8	-

Náklady vyplývajúce zo stavebných služieb zahŕňali tieto položky:

<i>V miliónoch EUR</i>	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
<i>Stavebné služby:</i>		
Stavebné náklady od spriaznených strán	5,0	-
Náklady na vybavenie priestorov (Fit-out) pre nájomcov	4,2	-
Náklady na stavebné služby spolu	9,2	-

20 Ostatné prevádzkové výdavky

Ostatné prevádzkové náklady pozostávajú z týchto položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
Služby	11,9	1,0
Personálne náklady	4,1	-
Poplatky za audit	0,1	-
Spotreba materiálu a energie	0,3	-
Náklady na predané zásoby	0,1	-
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančného a zmluvného majetku	0,4	-
Iné	0,9	-
Ostatné prevádzkové náklady spolu	17,8	1,0

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené poplatky za audit, ktoré vznikli materskej spoločnosti a jej dcérskym spoločnostiam za audit tejto konsolidovanej účtovnej závierky vykonaný hlavnou schválenou audítorskou spoločnosťou KPMG Audit S.à r.l. a ďalšími spoločnosťami siete hlavnej schválenej audítorskej spoločnosti:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poplatky účtované spoločnosťou KPMG Audit S.à r.l.		Poplatky účtované inými siet'ovými firmami		Celkom	
	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
Poplatky za audit	0,1	-	-	-	0,1	-
Poplatky súvisiace s auditom	-	-	-	-	-	-
Daňové poplatky	-	-	-	-	-	-
Ostatné poplatky	-	-	-	-	-	-
Celkové poplatky za audit	0,1	-	-	-	0,1	-

21 Kurzové zisky/(straty)

<i>V miliónoch EUR</i>	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 - 31.12.2021 Neauditované
Bankové úvery – nerealizované	-5,6	-
Vnútropodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvoria súčasť čistej investície - nerealizované	-2,4	-
Závazky z lízingu	0,1	-
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky - realizované v priebehu roka	-0,4	-
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky - nerealizované	0,7	-
Kurzové zisky/(straty)	-7,6	-

22 Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov zahŕňa nasledujúce položky:

V miliónoch EUR	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 – 31.12.2021 Neauditované
Splatná daň	-1,2	-
Odložená daň	-1,7	-
Daň z príjmov za obdobie	-2,9	-

Prevod medzi teoretickou a vykázanou splatnou daňou je uvedený nižšie.

V miliónoch EUR	1.1.2022 - 31.12.2022	31.5.2021 – 31.12.2021 Neauditované
Strata pred zdanením	-9,1	-1,0
Teoretická daň pri platnej sadzbe 19,0 % (2021: 19,0 %)	1,7	0,2
Daňový vplyv položiek, ktoré nie sú odpočítateľné alebo oceníteľné na daňové účely:		
- Príjmy/(straty) nepodliehajúce zdaneniu	1,1	-0,2
- Zdaniteľné položky s trvalým charakterom	-1,4	-
- Zmena odhadu dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	0,5	-
- Nevykázaná odložená daňová pohľadávka z neumorených daňových strát	-1,8	-
- Využitie daňových strát z minulých období, ku ktorým Skupina neúčtovala odloženú daňovú pohľadávku	2,4	-
- Vplyv zmeny sadzby dane z príjmu v Spojenom kráľovstve platnej od roku 2023	-5,4	-
Daň z príjmov za obdobie	-2,9	-

Skupina používa sadzbu 19,0 % (2021: 19,0 %) ako platnú daňovú sadzbu na výpočet teoretického daňového zaťaženia, ktoré je vypočítané ako vážený priemer sadzieb platných v Slovenskej republike vo výške 21 % (2021: 21 %), Poľsku vo výške 19 % (2021: 19 %), Maďarsku vo výške 9 % (2021: 9 %), Nemecku vo výške 16 % (2021: 16 %) a Spojenom kráľovstve vo výške 19 % (2021: 19 %), kde sa nachádza väčšina činností Skupiny. Nezdaniiteľné položky obsahujú najmä nezdaniteľné kurzové rozdiely a úrokové náklady.

Rozdiely medzi IFRS a platnými zákonnými predpismi daňovými predpismi vznikajú dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného vykazovania a ich daňovou základňou. Daňový vplyv pohybov týchto dočasných rozdielov je podrobne opísaný nižšie.

V miliónoch EUR	31.5.2021 Neauditované	Nadobudnuté v rámci podnikovej kombinácie	Zaúčtované vo výkaze ziskov a strát	31.12.2021 Neauditované	Zaúčtované vo výkaze ziskov a strát	Nadobudnuté v rámci podnikovej kombinácie	Rozdiel z prepočtu mien	31.12.2022
Daňový vplyv odpočítateľnej položky/ (zdaniteľné) dočasné rozdiely								
Investičný nehnuteľný majetok	-	-61,4	-	-61,4	-4,0	-75,0	1,6	-138,8
Daňové straty prenesené do budúcich období	-	1,3	-	1,3	2,3	2,6	-	6,2
Iné	-	0,1	-	0,1	-	-	-	0,1
Netto odložená daň (záväzok)	-	-60,0	-	-60,0	-1,7	-72,4	-1,6	-132,5

22 Daň z príjmov (pokračovanie)

V kontexte súčasnej štruktúry Skupiny nie je možné kompenzovať daňové straty a splatné daňové pohľadávky rôznych spoločností Skupiny so splatnými daňovými záväzkami a zdaniteľnými ziskami iných spoločností Skupiny. Preto môžu vzniknúť dane aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa preto vzájomne započítavajú len vtedy, ak sa týkajú toho istého daňového subjektu. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka prezentované v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2022 vychádzajú z čistej pozície všetkých konsolidovaných subjektov. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok uvedené v tabuľke vyššie zobrazujú čistú pozíciu podľa jednotlivých kategórií dočasných rozdielov a nie sú v súlade s prezentáciou podľa právnych subjektov. Skupina očakáva, že v podstate celý odložený daňový záväzok sa vykryštalizuje po viac ako 12 mesiacoch od súvahového dňa. Skupina k 31. decembru 2022 nevykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 1,8 milióna EUR vyplývajúcu z daňových strát za rok vo výške 9,4 milióna EUR z dôvodu vysokej pravdepodobnosti nemožnosti využitia týchto daňových strát oproti dostatočnému zdaniteľnému zisku. Platnosť týchto daňových strát sa končí medzi rokmi 2023-2027.

23 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 31. decembru 2022 celkovú sumu 45,0 milióna EUR (k 31. decembru 2021: 45,5 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými úvermi (viazané linky: 113,8 milióna EUR, 2021: 84,4 milióna EUR). Skupina verí, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na pokrytie tohto a všetkých podobných takýchto záväzkov.

24 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 zábezpeku 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 31 bankách (2021: 8 bánk), ale 92,0 % (2021: 100 %) peňažných zostatkov k 31. decembru 2022 je v 10 (2021: 8) významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti s peňažnými zostatkami v bankách za prijateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Poznámke 12.

24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**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 vekovej štruktúry 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 vykazania 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.

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 vykazania významne zvýšilo. Ide o trojstupňový model oceňovania ECL. Finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom vykazaní úverovo znehodnotený a jeho úverové riziko sa od prvotného vykazania významne nezvýšilo, má opravnú položku na úverové straty založenú na 12-mesačných ECL (1. stupeň). Ak sa od prvotného vykazania identifikuje SICR, finančný nástroj sa presunie do etapy 2, ale ešte sa nepovažuje za úverovo znehodnotený a opravná položka na straty je založená na celoživotných ECL. Ak je finančný nástroj úverovo znehodnotený, finančný nástroj sa presunie do etapy 3 a opravná položka na straty je založená na celoživotných 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 vykazania 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 zväžila 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.

24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

(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 vykázaných 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 spoločnosti Skupiny riadili svoje vystavenie sa devízovému riziku spolu s platobným oddelením Skupiny. Na riadenie svojho devízového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií a vykázaných 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 celého roka končiaceho sa 31. decembra 2022, pričom všetky ostatné premenné by boli konštantné, zisk za rok by bol približne o 40,5 milióna EUR nižší (2021: 21,4 milióna EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo nižšie o 9,2 milióna EUR (2021: o 6,4 milióna EUR). Na účely analýzy citlivosti sa ako expozícia použili pôžičky držané v iných ako funkčných menách. V tabuľke je uvedená analýza citlivosti podľa mien.

V miliónoch EUR	PLN	HUF	Celkom
Menová citlivosť k 31.12.2022			
Zisk za rok	31,1	9,4	40,5
Vlastné imanie po zohľadnení daňových účinkov	9,2	-	9,2
Menová citlivosť k 31.12.2021 (neauditované)			
Zisk za obdobie	21,4	-	21,4
Vlastné imanie po zohľadnení daňových účinkov	6,4	-	6,4

Úrokové riziko. Skupina je vystavená účinkom výkyvov prevládajúcich úrovni 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
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
31.12.2021 (neauditované)						
Úročené finančné aktíva						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	35,1	-	-	-	-	35,1
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	-	-	2,1	-	2,1
Úrokové finančné záväzky						
Úvery a pôžičky	-	-261,1	-	-50,1	-	-311,2
Záväzky z lízingu	-	-	-0,5	-0,8	-6,5	-7,8
Rozdiel čistej úrokovej citlivosti k 31.12.2021 (neauditované)	35,1	-261,1	-0,1	-48,8	-6,9	-281,8

24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

Skupina zmiernuje 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		31.12.2022			31.12.2021 Neauditované		
Deriváty - aktíva	Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Čistý zisk z finančných derivátov	Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Čistý zisk z finančných derivátov	
"Interest rate cap"	832,0	53,9	22,8	250,0	2,1	-	
Celkom		53,9	22,8		2,1	-	

Ak by úrokové sadzby úverov s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky) Skupiny boli vyššie o 200 základných bodov, ako boli počas celého roka končiaceho sa 31. decembra 2022 pri konštantných ostatných premenných, zisk pred zdanením za rok by bol nižší približne o 4,3 milióna EUR (2021: nižší o 0 miliónov EUR). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo nižšie približne o 3,4 milióna EUR (2021: nižšie o 0 miliónov 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 štvrťročne 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.

(iii) Riziko likvidity

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

Krátkodobé záväzky k 31. decembru 2022 prevyšovali obežné aktíva o 329,7 miliónov EUR. Po 31. decembri 2022 Skupina čerpala nové úvery vo výške 168,5 milióna EUR. Krátkodobé záväzky vo výške 110,7 milióna EUR voči HB Reavis Holding S.A. súvisiace s nákupom akcií v dcérskej spoločnosti UBX2 Objekt Berlin S.a.r.l. a záväzky HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND voči Skupine HB REAVIS vo výške 8,9 milióna EUR boli vysporiadané pohľadávkami z kapitálových vkladov. Okrem toho sa predĺžila splatnosť úveru od spriaznenej osoby vo výške 21,0 milióna EUR do roku 2029. V dôsledku udalostí, ktoré nastali po dátume zostavenia finančnej pozície, spolu s plánovanou konverziou stavebného úveru vo výške 160,8 miliónov EUR na investičný úver, sa Skupina domnieva, že jej súčasná majetková pozícia je dostatočná na splnenie finančných záväzkov v dohľadnej budúcnosti.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené záväzky k 31. decembru 2022 podľa ich zostávajúcej zmluvnej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke splatnosti predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od sumy uvedenej v 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.

24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

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
Závazky					
Pôžičky (splátky istiny)	280,9	224,8	343,7	427,9	1 277,3
Pôžičky (budúce platby úrokov)	47,7	33,5	62,1	73,2	216,5
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 15)	200,9	-	-	-	200,9
Budúce lízingové splátky (Poznámka 14)	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

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

<i>V miliónoch EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
Závazky					
Pôžičky (splátky istiny)	7,5	56,1	22,3	233,3	319,2
Pôžičky (budúce platby úrokov)	9,7	7,5	20,0	11,2	48,4
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 15)	19,4	-	-	-	19,4
Budúce lízingové splátky (Poznámka 14)	0,6	0,6	1,8	24,4	27,4
Celkové budúce platby, vrátane budúcich platieb istiny a úrokov	37,2	64,2	44,1	268,9	414,4

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

25 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>	31.12.2022	31.12.2021 Neauditované
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Investments Holding S.A.	603,2	392,1
Upravené o: Odložená daň z príjmov, netto	132,5	60,0
Čistá hodnota aktív (upravená), ako je monitorovaná vedením	735,7	452,1

26 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používanie oceňovacích techník, pre ktoré je k dispozícii dostatok údajov, pričom sa maximálne využívajú pozorovateľné vstupy a minimalizuje sa používanie nepozorovateľných 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
Investície do nehnuteľností - ocenenia získané k 31. decembru 2022 (Poznámka 8)	-	-	2 076,0	2 076,0
Investície do nehnuteľností - ocenenia získané k 31. decembru 2021 (Poznámka 8)	-	-	734,1	734,1

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.

26 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o oceňovaní reálnou hodnotou s použitím nepozorovateľných vstupov:

Správa investičného majetku

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2022 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.12.2021 (v miliónoch EUR) Neauditované	Vstup	Rozsah 31.12.2022	Rozsah 31.12.2021
Slovensko						
Kancelária	metóda kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer")	114,5	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	213 5,30%	- -
Celkom		114,5	-			
Poľsko						
Kancelária	metóda kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer")	-	412,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	- -	239-275 4,55% - 4,65%
Kancelária	metóda kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer")	1 041,9	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie	235 - 309 4,58% - 5,69%	- -
Celkom		1 041,9	412,7			
Spojené kráľovstvo						
Kancelária	metóda kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer")	243,8	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	1 025 4,68%	- -
Celkom		243,8	-			
Nemecko						
Kancelária	Diskontované peňažný toky	394,0	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba Miera kapitalizácie	310 4,55% 3,50%	- - -
Celkom		394,0	-			
Maďarsko						
Kancelária	Diskontované peňažný toky	280,7	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba Miera kapitalizácie	222 6,20% - 6,35% 5,70% - 5,85%	- - -
Celkom		280,7	-			
Spolu za segment		2 074,9	412,7			

26 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Realizácia výstavby

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31.12.2022 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31.12.2021 (v miliónoch EUR) Neauditované	Vstup	Rozsah 31.12.2022	Rozsah 31.12.2021
Poľsko						
Kancelária	Reziduálna metóda	-	321,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	-	54,4 4,5%
Celkom		-	321,0			
Spolu za segment		-	321,0			
Vedľajšie činnosti						
Maloobchodný predaj	Za cenu	0,4	0,4	-	-	-
HubHub	Za cenu	0,7	-	-	-	-
Celkom		1,1	0,4			
Spolu za segment		1,1	0,4			
Celkom		2 076,0	734,1			

26 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Proces oceňovania

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

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 znalcami - 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 znalcom - 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 súhrnné ocenenie sú pre nehnuteľnosti v západnej Európe (Nemecko, Spojené kráľovstvo) nasledovné:

Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. V prípade, že by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola vyššia alebo nižšia o 72,2 milióna EUR (2021: nula EUR).

- Miera kapitalizácie výnosov v celom portfóliu sa predpokladá na úrovni 3,50 % až 4,68 %, resp. v priemere 3,95 % (2021: v tomto portfóliu nie sú žiadne nehnuteľnosti). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázičných bodov, účtovná hodnota investícií do nehnuteľností by bola o 38,0 miliónov EUR nižšia alebo o 43,1 miliónov EUR vyššia.

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

- Sadzby nájomného za meter štvorcový a mesiac boli vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investícií do nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 168,1 milióna EUR (2021: 88,6 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov v celom portfóliu sa predpokladá na úrovni od 4,58 % do 5,70 %, resp. v priemere 5,02 % (2021: od 4,50 % do 4,65 %, resp. v priemere 4,55 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázičných bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola o 33,4 milióna eur nižšia, resp. o 30,2 milióna EUR vyššia (2021: o 42,7 milióna EUR nižšia, resp. o 38,2 milióna EUR vyššia).

• 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.

26 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 5,30 % p. a. (2021: 3,84 % p. a.). Odhadované reálne hodnoty pôžičiek sú uvedené v Poznámke 14 (pre krátkodobé pôžičky sa používajú vstupy úrovne 2, pre dlhodobé pôžičky sa používajú vstupy úrovne 3). Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približujú reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálne hodnoty derivátov sú založené na bankových 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 sadziieb, budúcich cien a sadziieb 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 sadziieb, budúcich cien a sadziieb 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.

27 Zosúladenie 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 nesplatenej istiny.

Všetky finančné záväzky Skupiny sa vykazujú v amortizovanej hodnote s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky v FVTPL (Poznámka 15).

28 Udalosti po skončení účtovného obdobia

Po 31. decembri 2022 a do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila úvery vo výške 2,3 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 168,5 milióna EUR.

V januári 2023 akcionári poskytli Spoločnosti nepeňažné vklady do vlastného imania vo forme pohľadávok vo výške 121,4 milióna EUR. V roku 2023 boli vyplatené záväzky z rozdelenia kapitálových fondov vlastníkom vo výške 30 miliónov EUR.

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