

**HB Reavis Investments Holding S.A.**

**Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná zvierka  
30. júna 2024**

## Obsah

### SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ PRIEBEŽNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA OBDOBIE 6 MESIACOV KONČIACICH 30. JÚNA 2024

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície	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 skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierke

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

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2024	31. decembra 2023
<b>MAJETOK</b>			
<b>Dlhodobý majetok</b>			
Investičný nehnuteľný majetok	8	1 917,6	1 898,9
Pohľadávky a pôžičky	9	85,9	74,8
Ostatný dlhodobý majetok		1,0	1,5
<b>Dlhodobý majetok spolu</b>		<b>2 004,5</b>	<b>1 975,2</b>
<b>Krátkodobý majetok</b>			
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	10	26,3	94,1
Deriváty a ostatné finančné aktíva	24	33,8	33,9
Ostatný krátkodobý majetok		1,7	1,7
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	11	42,1	42,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	12	63,4	91,0
<b>Krátkodobý majetok spolu</b>		<b>167,3</b>	<b>262,8</b>
<b>AKTÍVA SPOLU</b>		<b>2 171,8</b>	<b>2 238,0</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE</b>			
Základné imanie (363 544 341 akcií po 1,00 EUR)	13	363,5	363,5
Emisné ážio	13	478,6	478,6
Nerozdelená strata minulých období		-247,2	-256,5
Rezerva z kurzových rozdielov		16,9	19,4
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		611,8	605,0
Nekontrolný podiel (t. j. podiel s menšinovým podielom)		17,3	4,9
<b>VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>629,1</b>	<b>609,9</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>			
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Úvery a pôžičky	14	1 088,1	1 253,1
Odložený daňový záväzok		90,9	87,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	15	15,2	11,8
Záväzky z lízingu	14	12,7	13,0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>		<b>1 206,9</b>	<b>1 365,3</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Úvery a pôžičky	14	279,8	107,6
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	15	55,1	154,2
Záväzky z lízingu	14	0,9	1,0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>		<b>335,8</b>	<b>262,8</b>
<b>ZÁVÄZKY SPOLU</b>		<b>1 542,7</b>	<b>1 628,1</b>
<b>ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>2 171,8</b>	<b>2 238,0</b>

Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná zvierka bola schválená na vydanie a podpísaná v mene HB Reavis Investments Holding S.A. dňa 17. septembra 2024 členmi predstavenstva HB Reavis Investments Holding S.A. Akcionári sú oprávnení túto skrátenú konsolidovanú priebežnú účtovnú zvierku po jej vydaní zmeniť alebo doplniť.

Vincent Leduc  
Riaditeľ A

Liviu-Constantin Rusu  
Riaditeľ A

Marcel Sedlák  
Riaditeľ B

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	Obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2024	30. júna 2023
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku	17	59,8	57,1
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	18	-15,1	-14,4
<b>Čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku</b>		<b>44,7</b>	<b>42,7</b>
Zisk / (strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	8,1	-180,3
Výnosy zo stavebných a iných služieb	19	6,8	13,8
Náklady na stavebné služby	19	-2,1	-8,4
Ostatné prevádzkové náklady	20	-13,4	-9,7
<b>Prevádzkový zisk / (strata)</b>		<b>44,1</b>	<b>-141,9</b>
Úrokové výnosy		1,2	-
Úrokové náklady	14	-43,2	-33,7
Kurzové zisky	21	2,2	50,9
Čisté zisky / (straty) z finančných derivátov	24	9,3	-1,2
<b>Finančné (náklady) / výnosy, netto</b>		<b>-30,5</b>	<b>16,0</b>
<b>Zisk / (strata) pred zdanením</b>		<b>13,6</b>	<b>-125,9</b>
Daň z príjmu (náklad) / výnos		-3,2	25,2
<b>Daň z príjmu (náklad) / výnos</b>		<b>-3,2</b>	<b>25,2</b>
<b>Čistý zisk / (strata) za obdobie</b>		<b>10,4</b>	<b>-100,7</b>
<b>Ostatný komplexný zisk / (strata)</b>			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne reklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných operácií do prezentačnej meny za účtovné obdobie		-2,5	20,7
Celkový ostatný komplexný výsledok, zisk / (strata)		-2,5	20,7
<b>Celkový komplexný výsledok - /zisk / (strata) za účtovné obdobie</b>		<b>7,9</b>	<b>-80,0</b>
<b>Čistý zisk / (strata) pripadajúci na:</b>			
- vlastníkov spoločnosti		10,0	-97,4
- vekontrolný podiel		0,4	-3,3
<b>Čistý zisk / (strata) za účtovné obdobie</b>		<b>10,4</b>	<b>-100,7</b>
<b>Celkový súhrnný zisk / (strata) pripadajúci na:</b>			
- vlastníkov spoločnosti		7,5	-76,7
- nekontrolný podiel		0,4	-3,3
<b>Celkový komplexný zisk / (strata) za účtovné obdobie</b>		<b>7,9</b>	<b>-80,0</b>

V miliónoch EUR	Pripradajúce vlastníkom Spoločnosti							Vlastné imanie spolu
	Poznámka	Základné imanie (Poznámka a 13)	Emisné ážio (Poznámka a 13)	Nerozdeľný zisk / (strata)	Rezerva z kurzových rozdielov	Celkom	Nekontrolný podiel	
<b>Stav k 1. januáru 2023</b>		<b>363,5</b>	<b>377,9</b>	<b>-131,7</b>	<b>-6,5</b>	<b>603,2</b>	<b>12,4</b>	<b>615,6</b>
Strata za obdobie		-	-	-97,4	-	-97,4	-3,3	-100,7
Celkový ostatný komplexný výsledok - zisk		-	-	-	20,7	20,7	-	20,7
<b>Celková komplexná strata za obdobie</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-97,4</b>	<b>20,7</b>	<b>-76,7</b>	<b>-3,3</b>	<b>-80,0</b>
Rozdelenie akcionárom	13	-	121,4	-	-	121,4	-	121,4
<b>Stav k 30. júnu 2023</b>		<b>363,5</b>	<b>499,3</b>	<b>-229,1</b>	<b>14,2</b>	<b>647,9</b>	<b>9,1</b>	<b>657,0</b>
<b>Stav k 1. januáru 2024</b>		<b>363,5</b>	<b>478,6</b>	<b>-256,5</b>	<b>19,4</b>	<b>605,0</b>	<b>4,9</b>	<b>609,9</b>
Zisk za obdobie		-	-	10,0	-	10,0	0,4	10,4
Celkový ostatný komplexný výsledok – (strata)		-	-	-	-2,5	-2,5	-	-2,5
<b>Celkový komplexný zisk za obdobie</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>7,5</b>	<b>0,4</b>	<b>7,9</b>
Rozdelenie akcionárom	7	-	-	-	-	-	12,0	12,0
Zmena vlastného imania v dôsledku podnikovej kombinácie pod spoločnou kontrolou	16	-	-	-0,7	-	-0,7	-	-0,7
<b>Stav k 30. júnu 2024</b>		<b>363,5</b>	<b>478,6</b>	<b>-247,2</b>	<b>16,9</b>	<b>611,8</b>	<b>17,3</b>	<b>629,1</b>

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2024	30. júna 2023
<b>Peňažné toky z prevádzkových činností</b>			
Zisk/(strata) pred zdanením		13,6	-125,9
<i>Úpravy pre:</i>			
Odpisy a amortizácia		0,1	-
(Zisky)/straty z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	-8,1	180,3
Zníženie hodnoty pohľadávok	10	0,4	-
Úrokové náklady	14	43,2	33,7
Úrokové výnosy		-1,2	-
Nerealizované kurzové zisky	21	-1,9	-52,2
Nerealizované straty z finančných derivátov		0,4	5,0
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami pracovného kapitálu		46,5	40,9
<i>Zmeny pracovného kapitálu:</i>			
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok, ostatných aktív a peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím		59,1	-23,0
Zníženie záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		-3,8	-2,7
Zvýšenie derivátov a iných finančných nástrojov		-0,3	-7,7
<b>Peňažné prostriedky získané z prevádzkovej činnosti</b>		<b>101,5</b>	<b>7,5</b>
Zaplatené úroky		-38,3	-31,9
Zaplatené dane z príjmu		-2,3	-1,2
Prijaté úrokové výnosy		1,1	-
<b>Čisté peňažné prostriedky získané z/(použitie na) prevádzkovú činnosť</b>		<b>62,0</b>	<b>-25,6</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>			
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom		-19,4	-28,2
Peňažné prostriedky zaplatené pri podnikových kombináciách	16	-85,2	-
<b>Čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť</b>		<b>-104,6</b>	<b>-28,2</b>
<b>Peňažné toky z finančných činností</b>			
Výnosy z pôžičiek vrátane pôžičiek od spriaznených osôb	14	34,6	176,6
Splácanie pôžičiek	14	-31,1	-70,6
Splácanie lízingových záväzkov	14	-0,5	-0,9
Príspevok od akcionára vlastniaceho nekontrolný podiel	7	12,0	-
Rozdelenie emisného ážia	13	-	-30,0
<b>Čisté peňažné prostriedky z finančných činností</b>		<b>15,0</b>	<b>75,1</b>
<b>Čistý (pokles)/nárast peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>		<b>-27,6</b>	<b>21,3</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	12	91,0	21,1
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci šesťmesačného obdobia</b>	12	<b>63,4</b>	<b>42,4</b>

## 1 Informácie o Skupine a jej činnostiach

Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IAS 34 "Priebežné finančné výkazovanie" za obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2024 za spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A. ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu len "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS Investments").

Spoločnosť bola založená a má sídlo 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.

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

**Hlavná činnosť.** Skupina HB REAVIS Investments je realitná skupina s významným portfóliom investičných nehnuteľností na Slovensku, v Poľsku, Maďarsku a Nemecku. Skupina sa zameriava na poskytovanie vysokokvalitných pracovných priestorov, ktoré sú doplnené o obchodné a reštauračné priestory, a v prípade projektu Varso aj o hotel. Skupina spravuje investičné nehnuteľnosti s cieľom dosahovať príjmy z prenájmu prostredníctvom prenájmu investičných nehnuteľností svojim nájomcom a poskytovaním služieb správy majetku.

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

Skupina HB REAVIS Investments vznikla v roku 2022 ako výsledok reorganizácie činností skupiny HB REAVIS (HB Reavis Holding S.A. a jej dcérskych spoločností) na dve samostatné obchodné línie, čisto developerskú (skupina HB REAVIS) a čisto investičnú spoločnosť typu REIT\* (skupina HB REAVIS Investments), ktoré odrážajú dva rôzne obchodné modely a profily rizika/výnosu 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.

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

Zostávajúce developerské operácie budú čisto developerskou činnosťou s významným budúcim portfóliom a značným apetítom na akvizície projektov na kľúčových trhoch: Poľsko, Spojené kráľovstvo a Nemecko. V budúcnosti sa skupina HB REAVIS Investments bude (v závislosti od dostatočných zdrojov) usilovať o prirodzený odber všetkých budúcich projektov Skupiny HB Reavis Holding S.A. po ich dokončení a obchodnej stabilizácii.

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 rozvíjaných v súlade s dlhodobou investičnou stratégiou.

V septembri 2023 Skupina dokončila predaj svojich akcií v dcérskej spoločnosti ONE House S.à r.l. Dcérska spoločnosť vlastní kancelársku budovu Bloom v Londýne v Spojenom kráľovstve. V decembri 2023 spoločnosť HB REAVIS Investments kúpila od developerskej vetvy HB Reavis Group projekt Apollo Nivy v Bratislave.

V dôsledku rozdelenia a transakcií dokončených v roku 2023 spravovala skupina HB REAVIS Investments počas roka 2024 nasledujúce aktíva generujúce výnosy: Nivy Tower a Apollo Nivy 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 vo Varšave v Poľsku; a DSTRCT v Berlíne v Nemecku.

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

21 Rue Glesener  
L-1631 Luxembursko  
Luxemburské veľkovojsvodstvo

K 30. júnu 2024 mala skupina kancelárie v Luxemburgu, Bratislave, Varšave, Budapešti, Nikózii, Londýne a Berlíne.

\* REIT - realitný investičný fond

## 2 Významné účtovné zásady

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

### 2.1 Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

**Vyhlásenie o zhode.** Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola zostavená v súlade s IAS 34 "Priebežné finančné výkazovanie" a mala by sa čítať spolu s ročnou účtovnou závierkou za obdobie končiacie sa 31. decembra 2023, ktorá bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou ("IFRS v znení prijatom EÚ").

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

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

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

Na stanovenie reálnej hodnoty určitých finančných nástrojov alebo investičného nehnuteľného majetku, pre ktoré nie sú k dispozícii externé trhové informácie, sa používajú oceňovacie techniky, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách za bežných trhových podmienok alebo na zohľadnení finančných údajov protistrán. Oceňovacie techniky môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú podložené zistiteľnými trhovými údajmi. Pozri poznámku 26.

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

Nehnuteľnosti na celom svete boli jedným z mála odvetví, ktoré dlhodobo netrpeli pandémie. Následne sa od ruskej invázie na Ukrajinu prudko zvýšili globálne geopolitické riziká. Investori, účastníci trhu a tvorcovia politik očakávali, že vojna bude pôsobiť na globálnu ekonomiku ako brzda 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 záťažové testy niekoľkých scenárov, aby zistilo, ako je skupina odolná voči negatívnemu vplyvu hospodárskeho poklesu:

- celková likvidita a prístup k existujúcim a novým úverovým nástrojom,
- zvyšovanie úrokových sadzieb dlhu 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 nájomcovia Skupiny.

Vedenie vykonalo stresový test na základe obchodného plánu, ktorý pokrýva 24 mesiacov od 30. júna 2024, aby vyhodnotilo peňažné toky Skupiny a 12 mesiacov od 30. júna 2024, aby vyhodnotilo finančnú pozíciu Skupiny. Stresový test predpokladal nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičného nehnuteľného majetku (okrem dokončenia prebiehajúcich transakcií s pozemkami klasifikovanými ako "non-core") do konca roka 2025.

Záťažový test finančnej pozície predpokladal ďalšie mierne zníženie ocenenia nehnuteľného investičného majetku na západných trhoch aj na trhoch strednej a východnej Európy napriek tomu, že trhové úrokové sadzby sa v roku 2024 stabilizovali a tlak na výnosy v oblasti nehnuteľností je slabší ako v predchádzajúcich rokoch. Pri uplatnení opatrení, ktoré má banka k dispozícii, by predpokladaný pokles reálnych trhových hodnôt investičných nehnuteľností stále udržal kovenant LTV na úrovni jednotlivých projektov pod hranicu spúšťajúcou zlyhanie definované v úverových zmluvách. Okrem toho výsledok stresového testovania viedol k prebytku hotovosti a dostatočnej likvidite pre aktivity Skupiny na konci obdobia stresového testovania.

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



## 2.2 Skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka

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

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

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia	Percento vlastníckeho podielu a hlasovacích práv	
				30. júna 2024	31. decembra 2023
1	HB Reavis Investments Holding S.A. (Spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l.	EUR	Luxembursko	89,9	89,9
3	HB REAVIS INVESTMENTS CYPRUS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
4	HB Reavis Investments Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
5	HB Reavis Investments UK Ltd.	EUR	UK	100	100
6	HB Reavis Investments Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
7	HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND	HUF	Maďarsko	100	100
8	HB Reavis Qubes Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
9	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
10	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
11	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
12	HB Reavis Investments Poľsko Sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
13	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
14	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
15	Nivy Tower s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
16	Nové Apollo s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
17	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
18	HB REAVIS Consulting k. s.	EUR	Slovensko	100	100
19	HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

## 2.3 Daň v rámci priebežného obdobia

Náklady spojené s daňou z príjmu za priebežné obdobie sa časovo rozlišujú na základe efektívnej daňovej sadzby, ktorá by sa uplatnila na očakávané celkové ročné príjmy, t. j. vážená priemerná ročná efektívna sadzba dane z príjmu uplatnená na príjem pred zdanením za priebežné obdobie, upravená o príjem, ktorý nepodlieha dani. Efektívna sadzba dane uvedená v priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu manažmentu, ktorý sa týka efektívnej sadzby dane v rámci ročnej účtovnej závierky.

### 3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad

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

**Oceňovanie investičného nehnuteľného majetku.** K 30. júnu 2024 sa odhady reálnej hodnoty investičného nehnuteľného majetku oceňujú na základe maklérskej ponuky (ktoré vychádzajú z listov o zámeroch na kúpu predložených potenciálnymi záujemcami) alebo odhadov vedenia. K 31. decembru 2023 boli odhady reálnej hodnoty 99,96 % nehnuteľného investičného majetku stanovené Skupinou na základe znaleckých posudkov od medzinárodných oceňovacích spoločností, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností s podobnou polohou a charakteristikami.

Reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku sa odhaduje na základe metódy kapitalizácie výnosov, kde sa hodnota odhaduje na základe očakávaných budúcich úžitkov, ktoré má nehnuteľnosť generovať vo forme tokov príjmov z prenájmu. Metóda berie do úvahy čistý príjem generovaný existujúcou alebo porovnateľnou nehnuteľnosťou, kapitalizovaný vhodnou mierou trhovej kapitalizácie s cieľom určiť hodnotu nehnuteľnosti, ktorá je predmetom ocenenia. Predpoklady, z ktorých vychádza odhad reálnej hodnoty, sa týkajú: prijímania zmluvného nájomného, očakávaného budúceho trhového nájomného, obdobia neobsadenosti, stimulov na opätovný prenájom, požiadaviek na údržbu, vhodných diskontných sadzieb a v prípade nehnuteľností vo výstavbe budúcich nákladov na výstavbu, financovanie a 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 rokovani s budúcimi kupujúcimi.

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

**Meranie očakávaných úverových strát (ECL).** Meranie ECL je významným odhadom, ktorý zahŕňa metodiku stanovenia, modely a vstupné údaje. Podrobnosti o metodike merania ECL sú uvedené v poznámke 24.

V súlade s IFRS 9 skupina používa praktické pravidlo pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a vypočítava ECL pomocou matice opravných položiek založenej na historických skúsenostiach s úverovými stratami upravenými o všetky primerané a podložené informácie, ktoré sú k dispozícii bez zbytočných nákladov alebo úsilia.

**Doba prenájmu.** Pri určovaní doby lízingu manažment zvažuje všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré vytvárajú ekonomickú motíváciu na uplatnenie opcie na predĺženie alebo neuplatnenie opcie na ukončenie lízingu. Opcie na predĺženie (alebo obdobia po opcii na ukončenie) sa do doby lízingu zahŕňajú len vtedy, ak je odôvodnene isté, že lízing bude predĺžený (alebo nebude ukončený).

V prípade prenájmu kancelárií sú zvyčajne najdôležitejšie tieto faktory:

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

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

**Odhady reálnej hodnoty 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 2024:

- Zmeny a doplnenia IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé (vydaný 23. januára 2020 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé - odklad dátumu účinnosti (vydaný 15. júla 2020 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky: (vydaný 31. októbra 2022 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 7 Výkaz peňažných tokov a IFRS 7 Finančné nástroje: Zverejnenia: (vydané 25. mája 2023 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IFRS 16 Lízingy: (vydané 22. septembra 2022 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)

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

#### **5 Nové účtovné štandardy**

Boli zverejnené niektoré nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre vykazovacie obdobie začínajúce 1. januára 2024 a Skupina ich predčasne neprijala:

- Zmeny a doplnenia IAS 21 Vplyv zmien výmenných kurzov: (vydané 15. augusta 2023 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2025 alebo neskôr)\*
- Zmeny a doplnenia ku klasifikácii a oceňovaniu finančných nástrojov (dodatky k IFRS 9 a IFRS 7 (vydané 30. mája 2024 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr)\*
- IFRS 18 Prezentácia a zverejňovanie v účtovnej závierke (vydaný 9. apríla 2024 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)\*
- IFRS 19 Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: (vydaný 9. mája 2024 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)\*

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

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

#### **6 Analýza segmentov**

Prevádzkové segmenty sú zložky, ktoré sa zaoberajú 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, produkt a trh, obstarávanie a stratégie v oblasti ľudských zdrojov.

Finančné informácie o segmente, ktoré preskúmalo predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a podobné výnosy 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 nehnuteľného investičného majetku.

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

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

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

**Geografické informácie.** Výnosy, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za šesť mesiacov do 30. júna 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Výnosy z prenájmu	17	23,3	8,1	6,3	-	5,3	-	-	43,0
Výnosy z poskytnutých služieb	17	9,0	4,0	1,4	-	1,9	-	-	16,3
Výnosy z poplatkov za správu	17	0,2	0,1	-	-	0,2	-	-	0,5
Priame prevádzkové náklady	18	-8,3	-3,9	-0,8	-	-2,1	-	-	-15,1
<b>Čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku</b>		<b>24,2</b>	<b>8,3</b>	<b>6,9</b>	<b>-</b>	<b>5,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44,7</b>
Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	11,2	-4,7	1,2	-	0,4	-	-	8,1
Výnosy zo stavebných a iných služieb bez medzisegmentovej eliminácie IC		2,3	0,1	0,2	-	4,7	0,4	-	7,7
Eliminácia IC medzi segmentmi		-	-	-0,1	-	-0,8	-	-	-0,9
Výnosy zo stavebných a iných služieb netto	19	2,3	0,1	0,1	-	3,9	0,4	-	6,8
Náklady na stavebné služby	19	-2,0	-	-	-	-0,1	-	-	-2,1
Úrokové náklady	14	-26,3	-5,5	-4,3	-	-4,2	-2,9	-	-43,2
Úrokové výnosy		0,6	0,2	0,1	-	-	0,2	0,1	1,2
Zamestnanecké požitky	20 (a)	-2,1	-0,8	-1,0	-0,4	-3,5	-0,4	-	-8,2
Kurzové zisky/(straty), netto	21	5,0	-4,0	-	-	-	-0,1	1,3	2,2
Ostatné prevádzkové náklady	20	-1,7	-0,5	-0,1	-	-2,1	-0,7	-0,1	-5,2
Čisté zisky z finančných derivátov	24	7,9	1,4	-	-	-	-	-	9,3
<b>Zisk/(strata) pred zdanením</b>		<b>19,1</b>	<b>-5,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>1,3</b>	<b>13,6</b>
Investičný nehnuteľný majetok v užívaní alebo neprenajatý	8	1 061,3	259,4	325,4	-	271,5	-	-	1 917,6
Pohľadávky a úvery vrátane ostatného dlhodobého majetku	9	55,9	8,8	11,7	-	10,5	-	-	86,9
<b>Dlhodobý majetok spolu</b>		<b>1 117,2</b>	<b>268,2</b>	<b>337,1</b>	<b>-</b>	<b>282,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 004,5</b>
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	11	17,9	12,8	9,9	-	1,5	-	-	42,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	12	46,1	7,2	1,9	0,7	3,6	3,2	0,7	63,4
Deriváty a ostatné finančné aktíva	24	27,6	6,2	-	-	-	-	-	33,8
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane Ostatných aktív	10	12,1	1,6	2,9	0,1	5,3	3,5	2,5	28,0
<b>Krátkodobý majetok spolu</b>		<b>103,7</b>	<b>27,8</b>	<b>14,7</b>	<b>0,8</b>	<b>10,4</b>	<b>6,7</b>	<b>3,2</b>	<b>167,3</b>
<b>Aktíva spolu</b>		<b>1,220.9</b>	<b>296.0</b>	<b>351.8</b>	<b>0.8</b>	<b>292.4</b>	<b>6.7</b>	<b>3.2</b>	<b>2,171.8</b>

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

**Geografické informácie.** Závazky k 30. júnu 2024 a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za 6 mesiacov do 30. júna 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Úvery a pôžičky	14								
- dlhodobé		-652,5	-	-272,9	-	-162,7	-	-	-1 088,1
- krátkodobé		-9,5	-168,0	-3,5	-	-14,1	-84,7	-	-279,8
Lízing	14								
- dlhodobý		-12,2	-	-	-	-0,5	-	-	-12,7
- krátkodobý		-0,7	-	-	-	-0,2	-	-	-0,9
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	15								
- dlhodobé		-8,0	-5,0	-	-	-2,2	-	-	-15,2
- krátkodobé		-26,7	-3,4	-14,5	-0,1	-8,9	-1,5	-	-55,1
Odložený daňový záväzok		-60,8	-	-13,3	-	-13,0	-3,8	-	-90,9
<b>Závazky spolu</b>		<b>-770,4</b>	<b>-176,4</b>	<b>-304,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-201,6</b>	<b>-90,0</b>	<b>-</b>	<b>-1 542,7</b>
<b>Čistá hodnota aktív</b>		<b>450,5</b>	<b>119,6</b>	<b>47,6</b>	<b>0,7</b>	<b>90,8</b>	<b>-83,3</b>	<b>3,2</b>	<b>629,1</b>
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom	8	6,3	0,4	3,0	-	2,2	-	-	11,9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	19	2,0	-	-	-	0,1	-	-	2,1
<b>Celkové investície</b>		<b>8,3</b>	<b>0,4</b>	<b>3,0</b>	<b>-</b>	<b>2,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,0</b>

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

**Geografické informácie.** Výnosy, náklady analyzované podľa krajín za 6 mesiacov do 30. júna 2023 a aktíva analyzované podľa krajín k 31. decembru 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Výnosy z prenájmu	17	19,9	8,8	6,3	4,3	2,9	-	-	42,2
Výnosy z poskytnutých služieb	17	5,0	4,3	1,0	3,3	0,9	-	-	14,5
Výnosy z poplatkov za správu	17	0,2	0,1	0,1	-	-	-	-	0,4
Priame prevádzkové náklady	18	-7,8	-2,4	-2,0	-1,2	-1,0	-	-	-14,4
<b>Čisté prevádzkové výnosy/(náklady) z investičného nehnuteľného majetku</b>		<b>17,3</b>	<b>10,8</b>	<b>5,4</b>	<b>6,4</b>	<b>2,8</b>	-	-	<b>42,7</b>
Strata z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8	-101,2	-25,4	-42,9	-5,8	-5,0	-	-	-180,3
Výnosy zo stavebných a iných služieb bez medzisegmentovej eliminácie IC		7,8	3,0	-	-	3,1	-	-	13,9
<i>Eliminácia IC medzi segmentmi</i>		-	-	-	-	-0,1	-	-	-0,1
Výnosy zo stavebných a iných služieb netto	19	7,8	3,0	-	-	3,0	-	-	13,8
Náklady na stavebné služby	19	-8,4	-	-	-	-	-	-	-8,4
Úrokové náklady	14	-15,9	-4,4	-4,5	-4,9	-1,3	-2,7	-	-33,7
Úrokové výnosy		-	-	-	-	-	-	-	-
Zamestnanecké požitky	20 (a)	-0,5	-0,2	-0,1	-0,1	-2,0	-0,1	-	-3,0
Kurzové zisky/(straty), netto	21	29,2	11,3	-	-	-	-0,1	10,5	50,9
Ostatné (náklady)/výnosy	20	-1,8	-1,8	-	-0,7	-2,0	-0,4	-	-6,7
Čisté (straty)/zisky z finančných derivátov	24	-2,2	1,0	-	-	-	-	-	-1,2
<b>Zisk/(strata) pred zdanením</b>		<b>-75,7</b>	<b>-5,7</b>	<b>-42,1</b>	<b>-5,1</b>	<b>-4,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>10,5</b>	<b>-125,9</b>
Investičný nehnuteľný majetok v užívaní alebo neprenajatý	8	1 036,4	272,3	321,2	-	269,0	-	-	1 898,9
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	8	-	-	-	-	-	-	-	-
Pohľadávky a úvery	9	47,4	8,6	11,9	-	6,9	-	-	74,8
Ostatný dlhodobý majetok		0,1	0,6	-	-	0,8	-	-	1,5
<b>Dlhodobý majetok spolu</b>		<b>1 083,9</b>	<b>281,5</b>	<b>333,1</b>	<b>-</b>	<b>276,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 975,2</b>
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	11	22,7	11,6	7,0	-	0,8	-	-	42,1
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	12	59,6	5,2	0,8	0,9	3,1	-	21,4	91,0
Deriváty a ostatné finančné aktíva	24	25,5	8,4	-	-	-	-	-	33,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky vrátane Ostatných aktív	10	13,3	4,3	6,0	-	5,8	63,9	2,5	95,8
<b>Obežný majetok spolu</b>		<b>121,1</b>	<b>29,5</b>	<b>13,8</b>	<b>0,9</b>	<b>9,7</b>	<b>63,9</b>	<b>23,9</b>	<b>262,8</b>
<b>Aktíva spolu</b>		<b>1 205,0</b>	<b>311,0</b>	<b>346,9</b>	<b>0,9</b>	<b>286,4</b>	<b>63,9</b>	<b>23,9</b>	<b>2 238,0</b>

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

**Geografické informácie.** Závazky analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2023 a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Poľsko	Maďarsko	Nemecko	UK	Slovensko	Luxembursko	Cyprus	Celkom
Úvery a pôžičky	14								
- dlhodobé		-653,5	-162,8	-274,4	-	-162,4	-	-	-1 253,1
- krátkodobé		-10,0	-9,4	-1,8	-	-35,9	-50,5	-	-107,6
Lízing	14								
- dlhodobý		-12,1	-	-	-	-0,9	-	-	-13,0
- krátkodobý		-0,7	-	-	-	-0,3	-	-	-1,0
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	15								
- dlhodobé		-5,5	-5,0	-	-	-1,3	-	-	-11,8
- krátkodobé		-27,1	-4,4	-24,8	-	-11,4	-86,3	-0,2	-154,2
Odložený daňový záväzok		-60,4	-	-14,0	-	-13,0	-	-	-87,4
<b>Závazky spolu</b>		<b>-769,3</b>	<b>-181,6</b>	<b>-315,0</b>	<b>-</b>	<b>-225,2</b>	<b>-136,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1 628,1</b>
<b>Čistá hodnota aktív</b>		<b>435,7</b>	<b>129,4</b>	<b>31,9</b>	<b>0,9</b>	<b>61,2</b>	<b>-72,9</b>	<b>23,7</b>	<b>609,9</b>
Stavebné náklady súvisiace s investičným nehnuteľným majetkom		21,7	0,3	7,7	0,7	-	-	-	30,4
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	19	8,4	-	-	-	-	-	-	8,4
<b>Celkové investície</b>		<b>30,1</b>	<b>0,3</b>	<b>7,7</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38,8</b>

## 7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami

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

Bezprostredná materská spoločnosť a konečná ovládajúca osoba Spoločnosti sú uvedené v poznámke 1. Transakcie sú vo všeobecnosti uzatvárané za bežných trhových podmienok.

Kľúčový manažment skupiny tvorí 11 vrcholových manažérov (2023: 11). Krátkodobé odmeny sú splatné v plnej výške do dvanástich mesiacov po skončení obdobia, v ktorom manažment poskytol príslušné služby.

Povaha vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými Skupina uzavrela významné transakcie alebo mala k 30. júnu 2024 významné zostatky, je podrobne opísaná nižšie.

K 30. júnu 2024 sú zostatky na účtoch spriaznených osôb nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 10)	5,9	-	<b>5,9</b>
Krátkodobé pôžičky (Poznámka 14)	-34,0	-	<b>-34,0</b>
Dlhodobé pôžičky - kapitalizované transakčné náklady	0,8	-	<b>0,8</b>
Krátkodobé záväzky z lízingu	-0,1	-	<b>-0,1</b>
Záväzky z lízingu dlhodobé	-0,3	-	<b>-0,3</b>
Záväzky z obchodného styku a ostatné krátkodobé záväzky (Poznámka 15)	-28,7	-	<b>-28,7</b>

Položky výnosov a nákladov a ostatné transakcie so spriaznenými stranami za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Výnosy zo stavebných a iných služieb	4,2	-	<b>4,2</b>
Výnosy z prenájmu	0,3	-	<b>0,3</b>
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	-1,5	-	<b>-1,5</b>
Ostatné prevádzkové náklady	-1,8	-	<b>-1,8</b>
Zamestnanecké požitky (mzdy)	-	-0,7	<b>-0,7</b>
Zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	-0,1	<b>-0,1</b>
Náklady na fit-out (Poznámka 19)	-2,1	-	<b>-2,1</b>
Úrokové náklady	-1,1	-	<b>-1,1</b>
Úrokové výnosy	0,1	0,1	<b>0,1</b>
Kapitalizované náklady na investičný nehnuteľný majetok	8,9	-	<b>8,9</b>
Kapitálový príspevok od akcionára vlastniaceho nekontrolný podiel	12,0	-	<b>12,0</b>

K 31. decembru 2023 sú zostatky na účtoch spriaznených osôb nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Poznámka 10)	68,4	-	<b>68,4</b>
Ostatný obežný majetok	1,1	-	<b>1,1</b>
Krátkodobé pôžičky (Poznámka 14)	-0,5	-	<b>-0,5</b>
Dlhodobé pôžičky (Poznámka 14)	-17,8	-	<b>-17,8</b>
Dlhodobé pôžičky - kapitalizované transakčné náklady	2,7	-	<b>2,7</b>
Krátkodobé záväzky z lízingu	-0,2	-	<b>-0,2</b>
Záväzky z lízingu dlhodobé	-0,6	-	<b>-0,6</b>
Záväzky vyplývajúce z podnikovej kombinácie (Poznámka 15 a Poznámka 16)	-85,0	-	<b>-85,0</b>
Záväzky z obchodného styku a ostatné krátkodobé záväzky (Poznámka 15)	-41,6	-	<b>-41,6</b>



## 7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

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

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví riadiaci pracovníci	Celkom
Výnosy zo stavebných a iných služieb	3.1	-	3.1
Výnosy z prenájmu	1.9	-	1.9
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku	(1.1)	-	(1.1)
Ostatné prevádzkové náklady	(4.3)	-	(4.3)
Zamestnanecké požitky	-	(0.8)	(0.8)
Náklady na fit-out (Poznámka 19)	(8.4)	-	(8.4)
Úrokové náklady	(1.2)	-	(1.2)

Akcionársky subjekt sa zaviazal vyplatiť vrcholovým manažérom Skupiny sumu v rámci programu podielu na zisku na základe zvýšenia čistej upravenej hodnoty aktív Skupiny. Keďže táto suma je splatná akcionárom a nepredstavuje platbu na základe akcií podľa IFRS, Skupina ju neúčtovala do nákladov. Suma vyplatená alebo časovo rozlíšená v súvislosti s rokom 2023 a/alebo 2024 nie je v kontexte skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky významná. Odmeny predstavenstva Spoločnosti za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2024 predstavovali 0,5 milióna EUR (za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2023: 0,8 milióna EUR).

K 30. júnu 2024 (2023: nula) Skupina nemala žiadne nesplatené pohľadávky z pôžičiek voči členom predstavenstva Skupiny.

Výplaty vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v roku 2024, resp. 2023, sú opísané v poznámke 13.

## 8 Investičný nehnuteľný majetok

V miliónoch EUR	6 mesiacov končiacich 30. júna 2024					Rok končiaci 31. decembra 2023				
	Vo výstavbe		Používaný alebo voľný		Celkom	Vo výstavbe		Používaný alebo voľný		Celkom
	Vlastný	Prenajatý	Vlastný	Prenajatý		Vlastný	Prenajatý	Vlastný	Prenajatý	
<b>Reálna hodnota k 1. januáru</b>	-	-	1 886,6	12,3	1 898,9	-	-	2 011,6	12,6	2 024,2
Nadobudnuté prostredníctvom podnikovej kombinácie	-	-	-	-	-	-	-	159,5	-	159,5
Následné výdavky na investičný nehnuteľný majetok	-	-	11,9	-	11,9	-	-	60,1	-	60,1
Predaj dcérskej spoločnosti	-	-	-	-	-	-	-	-252,0	-	-252,0
Presun do nehnuteľností, strojov a zariadení	-	-	-	-	-	-	-	-0,4	-	-0,4
Zisky/(straty)** z precenenia na reálnu hodnotu	-	-	8,2	-0,1	8,1	-	-	-185,2	-0,3	-185,5
Vplyv prepočtu na menu prezentácie**	-	-	-1,3	-	-1,3	-	-	93,0	-	93,0
<b>Reálna hodnota na konci obdobia</b>	-	-	1 905,4	12,2	1 917,6	-	-	1 886,6	12,3	1 898,9

\*\* K 30. júnu 2024 malo portfólio investičného nehnuteľného majetku Skupiny reálnu hodnotu 1 320,7 milióna EUR, čo predstavuje 69 % celkových investícií do nehnuteľností Skupiny k tomuto dátumu (2023: 1 308,7 milióna EUR, čo predstavuje 69 % celkových investícií do nehnuteľností Skupiny) sídlo v Poľsku a Maďarsku - pozri tiež Poznámku 6 Analýza segmentov - Geografické informácie. Funkčná mena dcérskeho majetku Skupiny, ktoré vlastní takýto investičný nehnuteľný majetok je poľský zlotý a maďarský forint. 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 menu vykazovania.

Skupina klasifikovala niektoré líziny ako investičný nehnuteľný majetok. Účtovná hodnota takéhoto investičného nehnuteľného majetku k 30. júnu 2024 bola 12,2 milióna EUR (2023: 12,3 milióna EUR).

## 8 Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

K 30. júnu 2024 bolo na investičný nehnuteľný majetok v hodnote 1 904,7 milióna EUR (k 31. decembru 2023: 1 886,1 milióna EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako záruka za poskytnuté úvery a pôžičky.

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

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2024	31. decembra 2023
<b>Získané ocenenia</b>		<b>1 993,9</b>	<b>1 963,9</b>
Pridané: Majetok s právom na užívanie klasifikovaný ako investičný nehnuteľný majetok		12,2	12,3
Znížené o: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý majetok (vlastné použitie)		-0,4	-0,4
Znížené o: pohľadávky z lízingsových stimulov	9(a)	-85,9	-74,8
Znížené o: precenenie pohľadávok z lízingsových stimulov v cudzej mene		-2,2	-2,1
<b>Reálna hodnota na konci obdobia</b>		<b>1 917,6</b>	<b>1 898,9</b>

## 9 Pohľadávky a pôžičky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2024	31. decembra 2023
Pohľadávky z lízingsových stimulov	(a)	85,9	74,8
<b>Pohľadávky a pôžičky spolu</b>		<b>85,9</b>	<b>74,8</b>

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

- (a) Pohľadávky z lízingsových stimulov vo výške 85,9 milióna EUR (k 31. decembru 2023: 74,8 milióna EUR) predstavujú náklady na stimuly vykazované počas doby lízingu na lineárnom základe. Tieto pohľadávky nie sú po splatnosti ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné od širokej škály nájomcov a Skupina má možnosť vystáňovať neplatiacich nájomcov.

## 10 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2024	31. decembra 2023
Pohľadávky z obchodného styku		13,0	15,3
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči spriazneným stranám	7	5,9	39,4
Pôžičky spriazneným stranám	7, (a)	-	29,0
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty pre pohľadávky z obchodného styku		-0,5	-0,1
Časovo rozlíšené príjmy z prenájmu		2,4	5,7
Ostatné finančné pohľadávky		0,1	-
<b>Finančné aktíva / pohľadávky spolu</b>		<b>20,9</b>	<b>89,3</b>
Pohľadávky z DPH		2,8	4,8
Pohľadávka z bežnej dane z príjmu		2,6	-
<b>Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu</b>		<b>26,3</b>	<b>94,1</b>

Opis a analýza pôžičiek spriazneným stranám podľa úverovej kvality:

- (a) Skupina nemá k 30. júnu 2024 žiadne nesplatené úvery voči spriazneným stranám. K 31. decembru 2023 Skupina účtovala o pôžičkách spriazneným stranám vo výške 29 miliónov EUR s úrokovou mierou 4,3 % a 5,8 % a splatnosťou v januári 2024.

## 10 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

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

V tisícoch EUR	30. júna 2024			31. decembra 2023			Čistá účtovná hodnota	
	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota		ECL
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a časovo rozlíšené príjmy z prenájmu								
- pred splatnosťou	0,25%	11,7	-	11,7	0,25%	18,2	-	18,2
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5%	2,1	-0,1	2,0	2,5%	2,0	-	2,0
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0%	0,4	-	0,4	5,0%	0,3	-	0,3
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0%	0,3	-	0,3	10,0%	0,5	-	0,5
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0%	0,5	-0,2	0,3	15,0%	-	-	-
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0%	0,2	-0,2	-	70,0%	-	-	-
<b>Celkom</b>		<b>15,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>14,7</b>		<b>21,0</b>	<b>-</b>	<b>21,0</b>
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a časovo rozlíšené príjmy z prenájmu voči spriazneným stranám								
- pred splatnosťou	0,25%	5,8	-	5,8	0,25%	66,8	-0,1	66,7
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5%	0,3	-	0,3	2,5%	1,5	-	1,5
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0%	0,1	-	0,1	5,0%	-	-	-
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0%	-	-	-	10,0%	0,1	-	0,1
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0%	-	-	-	15,0%	-	-	-
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0%	-	-	-	70,0%	-	-	-
<b>Celkom</b>		<b>6,2</b>	<b>-</b>	<b>6,2</b>		<b>68,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>68,3</b>
<b>Finančné aktíva spolu</b>		<b>21,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>20,9</b>		<b>89,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>89,3</b>

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

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

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

V miliónoch EUR	30. júna 2024	31. decembra 2023
<b>Opravná položka na očakávané úverové straty k 1. januáru</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>
Očakávané úverové straty vykázané vo výsledku hospodárenia (výkaze ziskov a strát) za účtovné obdobie	0,4	-0,3-
<b>Opravná položka na očakávané úverové straty ku koncu vykazovaného obdobia</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>

**11 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím**

Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím sú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel a nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie Skupinou. K 30. júnu 2024 pozostáva zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	30. júna 2024	31. decembra 2023
Rezervné účty dlhovej služby	10,7	15,3
Depozity nájomcov	19,3	14,0
Účty na účelové použitie	11,0	11,3
Iné	1,1	1,5
<b>Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím spolu</b>	<b>42,1</b>	<b>42,1</b>

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

**Depozity nájomcov.** Peňažné prostriedky na depozitných účtoch týkajúce sa nájomných kaucii vyplývajúcej z nájomných zmlúv, ktoré môže Skupina použiť na uspokojenie záväzkov nájomcu po lehote splatnosti.

**Účty na účelové použitie.** Peňažné prostriedky súvisiace s predtým čerpaným rozvojovým nástrojom. Zostatok sa uvoľní súbežne s pokrokom vo vývoji.

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

Hrubý odliv peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím predstavoval 5,3 milióna EUR a hrubý prílev peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím predstavoval 5,3 milióna EUR za obdobie 6 mesiacov končiace sa 30. júna 2024.

**12 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty**

V miliónoch EUR	30. júna 2024	31. decembra 2023
Hotovosť v banke	63,3	89,5
Hotovosť na ceste a v pokladni	0,1	1,5
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu</b>	<b>63,4</b>	<b>91,0</b>

V nasledujúcej tabuľke je uvedená úverová kvalita hotovosti v banke na základe stupňov úverového rizika k 30. júnu 2024. Popis systému klasifikácie úverového rizika Skupiny je uvedený v Poznámke 24.

V miliónoch EUR	30. júna 2024	31. decembra 2023
- Vynikajúce	11,1	26,4
- Dobrý	52,2	63,1
<b>Celková hotovosť v banke</b>	<b>63,3</b>	<b>89,5</b>

Spoločnosť klasifikuje banky na základe ratingov takto:

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

Účtovné hodnoty peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov k 30. júnu 2024 a 31. decembru 2023 sa podstatne nelíšia od ich reálnej hodnoty. Maximálna expozícia voči úverovému riziku súvisiacemu s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je obmedzená na účtovnú hodnotu peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

**13 Základné imanie a emisné ážio**

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Celkom v EUR
K 1. januáru 2023	363,544,341	363,544,341	377,904,809	<b>741,449,150</b>
K 31. decembru 2023	363,545,341	363,545,341	478,634,974	<b>842,180,315</b>
K 30. júnu 2024	363,545,341	363,545,341	478,634,974	<b>842,180,315</b>

Základné imanie Spoločnosti k 30. júnu 2024 predstavuje 363 545 341 EUR a pozostáva z 363 545 341 akcií s menovitou hodnotou 1 EUR. Emisné ážio Spoločnosti k 30. júnu 2024 predstavuje 478 634 974 EUR (k 31. decembru 2023: 478 634 974 EUR). V januári 2023 akcionári vložili emisné ážio vo forme nepeňažných pohľadávok vo výške 121,4 mil.

Distribúcie vlastníkom deklarované a vyplatené počas obdobia boli nasledovné:

V miliónoch EUR, okrem sumy dividend na akciu	Poznámka	30. júna 2024	31. decembra 2023
<b>Distribúcie vlastníkom splatné k 1. januáru</b>		-	<b>30,0</b>
Distribúcie deklarované počas obdobia (z emisného ážia)		-	20,6
Distribúcie vyplatené počas obdobia	7	-	(50,6)
<b>Distribúcie vlastníkom splatné k 30. júnu / 31. decembru</b>		-	-
Suma na akciu vykázaná počas obdobia v EUR		-	0,1

**14 Pôžičky a záväzky z lízingu**

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2024	31. decembra 2023
<b>Dlhodobé</b>			
Bankové úvery a pôžičky		1 088,1	1 235,3
Úvery a pôžičky od spriaznených osôb	7	-	17,8
Záväzky z lízingu		12,7	13,0
<b>Dlhodobé pôžičky a lízingové záväzky spolu</b>		<b>1 100,8</b>	<b>1 266,1</b>
<b>Krátkodobé</b>			
Bankové pôžičky		245,8	107,1
Pôžičky od spriaznených osôb	7	34,0	0,5
Záväzky z lízingu		0,9	1,0
<b>Krátkodobé úvery a pôžičky a lízingové záväzky spolu</b>		<b>280,7</b>	<b>108,6</b>
<b>Celkové pôžičky a záväzky z lízingu</b>		<b>1 381,5</b>	<b>1 374,7</b>

Počas prvých 6 mesiacov roku 2024 vykázala Skupina úrokové náklady z pôžičiek vo výške 43,2 milióna EUR (6 mesiacov roku 2023: 33,7 milióna EUR), ktoré pozostávajú z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	Poznámka	30. júna 2024	30. júna 2023
Úrokové náklady z bankových úverov		36,6	30,4
Transakčné náklady a iné		5,5	2,1
Úrokové náklady vrátane transakčných nákladov od spriaznených strán	7	1,1	1,2
<b>Celkové úrokové náklady</b>		<b>43,2</b>	<b>33,7</b>

14 Pôžičky a záväzky z lízingu (pokračovanie)

Úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v eurách. V nasledujúcej tabuľke je uvedená analýza dlhu a jeho pohybov. Dlhové položky sú tie, ktoré sa v konsolidovanom výkaze peňažných tokov vykazujú ako finančné položky.

V miliónoch EUR	Bankové pôžičky	Pôžičky od spriaznených osôb	Záväzky z lízingu	Celkom
<b>Pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 1. januáru 2023</b>	<b>1 213,4</b>	<b>52,9</b>	<b>13,3</b>	<b>1 279,6</b>
<b>Peňažné toky</b>				
Príjmy z nových čerpaní	260,9	-	-	<b>260,9</b>
Splátky	-75,7	-52,3	-0,2	<b>-128,2</b>
<b>Nepeňažné zmeny</b>				
Nadobudnuté prostredníctvom podnikovej kombinácie	107,9	17,8	-	<b>125,7</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku straty kontroly v dcérskej spoločnosti	-160,5	-	-	<b>-160,5</b>
Vplyv zmien výmenných kurzov	-56,0	-4,3	0,9	<b>-59,4</b>
Zmena časovo rozlíšených úrokov	2,1	0,7	-	<b>2,8</b>
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	0,4	-	-	<b>0,4</b>
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	49,9	3,5	-	<b>53,4</b>
<b>Pôžičky a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2023</b>	<b>1 342,4</b>	<b>18,3</b>	<b>14,0</b>	<b>1 374,7</b>
<b>Celkové pôžičky a záväzky z lízingu k 1. januáru 2024</b>	<b>1 342,4</b>	<b>18,3</b>	<b>14,0</b>	<b>1 374,7</b>
<b>Peňažné toky</b>				
Príjmy z nových čerpaní	0,6	34,0	-	<b>34,6</b>
Splátky	-12,8	-18,3	-0,5	<b>-31,6</b>
<b>Nepeňažné zmeny</b>				
Vplyv zmien výmenných kurzov	-0,2	-	-	<b>-0,2</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku odúčtovania lízingu	-	-	-0,4	<b>-0,4</b>
Zmena časovo rozlíšených úrokov	2,4	-	0,4	<b>2,8</b>
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	2,1	-	-	<b>2,1</b>
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	-0,6	-	0,1	<b>-0,5</b>
<b>Celkové pôžičky a záväzky z lízingu k 30. júnu 2024</b>	<b>1 333,9</b>	<b>34,0</b>	<b>13,6</b>	<b>1 381,5</b>

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých pôžičiek sú uvedené nižšie:

V miliónoch EUR	Účtovné hodnoty		Reálne hodnoty	
	30. júna 2024	31. decembra 2023	30. júna 2024	31. decembra 2023
Dlhodobé pôžičky	1 088,1	1 253,1	1 043,6	1 223,9

Predpoklady použité pri určovaní reálnej hodnoty pôžičiek sú opísané v Poznámke 26. Účtovné hodnoty krátkodobých 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	30. júna 2024	31. decembra 2023
Dostupnosť:		
- Bankové pôžičky, platnosť uplynie do jedného roka	18,9	4,7
- Pôžičky od spriaznených strán, platnosť uplynie do jedného roka	16,0	-
- Platnosť uplynie po jednom roku	-	-
<b>Nevyčerpané prostriedky spolu</b>	<b>34,9</b>	<b>4,7</b>

**14 Pôžičky a záväzky z lízingu (pokračovanie)**

Investičný nehnuteľný majetok (Poznámka 8) a pohľadávky (Poznámka 10) sú založené ako zábezpeka za pôžičky vo výške 1 265,1 milióna EUR (2023: 1 273,9 milióna EUR).

Úverové zmluvy s veriteľmi - tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú maximálny pomer úveru k hodnote v rozmedzí 60 % až 80 % (2023: 60 % až 80 %) a minimálny pomer krytia dlhovej služby v rozmedzí 1,15 až 1,2 (2023: 1,0 až 1,2).

Počas prvých šiestich mesiacov roku 2024 a do dátumu schválenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky na zverejnenie Skupina neporušila žiadne podstatné podmienky úverovej zmluvy, ktoré by mohli viesť k akcelerácii úveru alebo prípadu neplnenia, a žiadne podmienky úverov neboli opätovne prerokované z dôvodu neplnenia alebo porušenia. Po 30. júni 2024 a do dátumu schválenia tejto skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky Skupina splatila pôžičky vo výške 62,2 mil. EUR a čerpala nové pôžičky vo výške 67,0 mil. EUR.

**15 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky**

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>30. júna 2024</b>	<b>31. decembra 2023</b>
<b>Dlhodobé</b>			
Depozity nájomcov		15,2	11,8
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>		<b>15,2</b>	<b>11,8</b>
<b>Krátkodobé</b>			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným stranám	7	28,7	126,6
Časovo rozlíšené záväzky		6,8	6,9
Záväzky z obchodného styku		2,2	4,1
Ostatné záväzky		2,5	2,5
<b>Krátkodobé finančné záväzky spolu</b>		<b>40,2</b>	<b>140,1</b>
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Príjmy z prenájmu budúcich období		11,3	10,3
Záväzky zo zmlúv		0,9	1,0
Preddavky		1,1	1,1
Splatná daň z príjmu		0,7	0,9
Časovo rozlíšené náklady na zamestnanecké požitky		0,9	0,8
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky spolu</b>		<b>55,1</b>	<b>154,2</b>

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 priebehu prvých šiestich mesiacov roku 2024 Skupina nadobudla organizovanú časť podniku HB Reavis Poland sp. Z o. o. Skupina počas prvých 6 mesiacov roku 2024 nenadobudla žiadnu novú dcérsku spoločnosť. V roku 2023 Skupina nadobudla kontrolné podiely v 3 dcérskych spoločnostiach: Nove Apollo s. r. o., HB Reavis Finance SK II s.r.o. a HB Reavis Consulting k.s., všetky so sídlom na Slovensku od subjektov pod spoločnou kontrolou patriacich do Skupiny HB Reavis.

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

Podrobnosti o nadobudnutom majetku a záväzkoch k 30. júnu 2024 a 31. decembru 2023 sú uvedené nižšie:

V miliónoch EUR	30. júna 2024	31. decembra 2023
Investičný nehnuteľný majetok	-	159,5
Pohľadávky	-	37,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky voči tretím stranám	-	2,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0,6	0,3
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	-	0,2
Pôžičky – dlhodobé	-	(95,7)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – dlhodobé	-	(0,2)
Odložený daňový záväzok	-	(4,6)
Požičky – krátkodobé	-	(30,0)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky - krátkodobé	(0,5)	(3,8)
<b>Účtovná hodnota identifikovateľných čistých aktív</b>	<b>0,1</b>	<b>65,0</b>
Suma vykázaná v nerozdelenom zisku	0,7	20,1
Nekontrolný podiel	-	-
Neuhradené záväzky	-	(85,0)
mínus: Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty nadobudnutej dcérskej spoločnosti	(1,0)	(0,3)
Splácanie záväzkov z predchádzajúcich období	(85,0)	-
<b>(Odlev)/prílev peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov pri akvizícii</b>	<b>(85,2)</b>	<b>(0,2)</b>

#### 17 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku

V miliónoch EUR	6 mesiacov do 30. júna 2024	6 mesiacov do 30. júna 2023
Výnosy z prenájmu	43,0	42,2
Výnosy z poskytnutých služieb	16,3	14,5
Výnosy z poplatkov za správu	0,5	0,4
<b>Spolu výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného nehnuteľného majetku</b>	<b>59,8</b>	<b>57,1</b>

V prípade, že Skupina je prenajímateľom, budúce minimálne lízingové splátky splatné v rámci operatívneho lízingu počas doby trvania lízingu sú k 30. júnu 2024 nasledovné:

V miliónoch EUR	30. júna 2024	31. decembra 2023
Najneskôr do 1 roka	93,2	86,6
Neskôr ako 1 rok a najneskôr 2 roky	104,2	102,9
Neskôr ako 2 roky a najneskôr 3 roky	105,5	109,1
Neskôr ako 3 roky a najneskôr 4 roky	100,9	107,8
Neskôr ako 4 roky a najneskôr 5 rokov	90,6	100,0
Neskôr ako 5 rokov	366,3	443,7
<b>Pohľadávky z operatívneho lízingu spolu</b>	<b>860,7</b>	<b>950,1</b>



## 18 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce investičného nehnuteľného majetku

V miliónoch EUR	6 mesiacov do 30. júna 2024	6 mesiacov do 30. júna 2023
<i>Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného nehnuteľného majetku, ktoré generujú príjem z prenájmu:</i>		
Služby týkajúce sa investičného nehnuteľného majetku	7,2	6,0
Náklady na energiu	5,5	5,7
Daň z nehnuteľností	0,4	-
Opravy a údržba	0,2	0,1
Spotrebované materiály	0,1	-
Ostatné náklady	1,7	2,6
<b>Celkom</b>	<b>15,1</b>	<b>14,4</b>

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

Výnosy zo zmlúv o stavebných prácach a ostatných služieb pozostávali z týchto položiek:

V miliónoch EUR	6 mesiacov do 30. júna 2024	6 mesiacov do 30. júna 2023
<i>Výnosy zo stavebných a iných služieb:</i>		
Výnosy zo správy aktív	2,2	1,7
Vybavenie priestorov (Fit-out) pre nájomcov	2,1	7,8
Predaj služieb	1,2	1,1
Iné	1,3	3,2
<b>Celkové výnosy zo stavebných a iných služieb</b>	<b>6,8</b>	<b>13,8</b>

Náklady vyplývajúce zo stavebných služieb zahŕňali tieto položky:

V miliónoch EUR	Poznámka	6 mesiacov do 30. júna 2024	6 mesiacov do 30. júna 2023
<i>Náklady na stavebné služby:</i>			
Náklady súvisiace s vybavením priestorov (Fit-out) od spriaznených strán	7	(2,1)	(8,4)
<b>Stavebné služby spolu</b>		<b>(2,1)</b>	<b>(8,4)</b>

## 20 Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady pozostávali z týchto položiek:

V miliónoch EUR	Poznámka	6 mesiacov do 30. júna 2024	6 mesiacov do 30. júna 2023
Služby		2,9	4,8
Zamestnanecké požitky	(a)	8,2	3,0
Náklady na prenájom		0,8	0,1
Náklady na audit		0,2	0,1
Spotreba materiálu a energie		0,1	-
Iné		1,2	1,7
<b>Ostatné prevádzkové náklady spolu</b>		<b>13,4</b>	<b>9,7</b>

(a) Skupina mala k 30. júnu 2024 v hlavných realitných činnostiach skupiny 258 zamestnancov (v ekvivalente plného pracovného času) (2023: 165). Priemerný počet zamestnancov za prvých 6 mesiacov roku 2024 bol 212 (2023: 155).

**21 Kurzové zisky**

V miliónoch EUR	6 mesiacov do 30. júna 2024	6 mesiacov do 30. júna 2023
<b>Nerealizované kurzové zisky/(straty)</b>		
Bankové pôžičky	0,2	44,4
Vnútropodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície	1,1	10,1
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky	0,6	-2,3
	<b>1,9</b>	<b>52,2</b>
<b>Realizované kurzové zisky/(straty)</b>		
Bankové pôžičky	-	-0,1
Vnútropodnikové pôžičky zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície	-	-0,5
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky	0,3	-0,7
	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>
<b>Kurzové zisky</b>	<b>2,2</b>	<b>50,9</b>

**22 Daň z príjmu**

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

Konsolidovaná efektívna daňová sadzba Skupiny za šesť mesiacov končiacich sa 30. júna 2024 bola 23,8 % (šesť mesiacov končiacich sa 30. júna 2023: 20,2 %).

**23 Nepredvídateľné udalosti, záväzky a prevádzkové riziká**

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

**Záväzky kapitálových výdavkov.** Zmluvné záväzky na nákup, výstavbu alebo rozvoj investičného nehnuteľného majetku predstavovali k 30. júnu 2024 celkovo 12,2 milióna EUR (k 31. decembru 2023: 5,8 milióna EUR); táto angažovanosť bude úplne alebo čiastočne financovaná externými úvermi (zaviazané úverové linky: 12,2 milióna EUR, 2023: 4,7 milióna EUR). Skupina verí, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na pokrytie týchto 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, prevádzkovými rizikami a právnymi rizikami. Hlavným cieľom funkcie riadenia finančných rizík je stanoviť limity rizík a následne zabezpečiť, aby vystavenie sa rizikám zostalo v rámci týchto limitov. Cieľom funkcie riadenia operačných a právnych rizík je zabezpečiť správne fungovanie interných politík a postupov na minimalizáciu operačných a právnych rizík.

**(i) Úverové riziko**

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

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

## **24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**

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

Vedenie Skupiny preveruje vekovú štruktúru neuhradených pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po splatnosti. Vedenie preto považuje za vhodné poskytnúť informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku, ako sú zverejnené v poznámke 10.

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

### **Koncentrácie úverových rizík**

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina má vzťahy len s tými bankami, ktoré majú vysoké nezávislé ratingové hodnotenie. Bankové vklady Skupiny sú vedené v 16 bankách (2023: 15 bánk), ale 98,27 % (2023: 99,9 %) peňažných zostatkov k 30. júnu 2024 je vedených v 10 (2023: 10) významných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti s peňažnými zostatkami v bankách za prijateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu bánk) je uvedená v Poznámke 12.

### **Meranie očakávaných úverových strát (ECL)**

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

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

ECL, ktoré vedenie odhaduje na účely tejto účtovnej závierky, sú skôr odhadmi k určitému okamihu než odhadmi v rámci celého cyklu, ktoré sa bežne používajú na regulačné účely.

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

### **Významné zvýšenie úverového rizika (SICR)**

Posúdenie, či od prvotného vykázania došlo k významnému zvýšeniu úverového rizika (ďalej len "SICR"), sa vykonáva na individuálnom základe a na základe portfólia. V prípade ostatných pohľadávok a ostatných finančných aktív sa SICR posudzuje buď na portfóliovom základe, alebo na individuálnom základe v závislosti od existencie skóringových 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 skrátenej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierke, závisí od toho, či sa úverové riziko dlžníka od prvotného vykázania významne zvýšilo. Ide o trojstupňový model oceňovania ECL. Finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom vykázaní úverovo znehodnotený a jeho úverové riziko sa od prvotného vykázania významne nezvýšilo, má opravnú položku na úverové straty založenú na 12-mesačných ECL (1. stupeň). Ak sa od prvotného vykázania identifikuje SICR, finančný nástroj sa presunie do 2. stupňa, 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 3. stupňa 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.

## **24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**

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

### **Výhľadové informácie zahrnuté do modelov ECL**

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

Prognózy peňažných tokov poskytuje vedenie Skupiny a predstavujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v nasledujúcom roku. Skupina tieto informácie zvažila a na základe skutočností, že väčšina finančného majetku je krátkodobá, vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku bol nevýznamný.

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

### **(ii) Trhové riziko**

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

**Menové riziko.** Vzhľadom na neustálu medzinárodnú expanziu si vedenie uvedomuje zvýšenú expozíciu Skupiny voči devízovému riziku vyplývajúcejmu 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 pokladnicou 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 tresury oddelenia Skupiny. V dôsledku toho Skupina investovala do zabezpečovacích nástrojov, väčšinou forwardov, ktoré sú nastavené tak, aby minimalizovali kurzové straty.

Ak by boli výmenné kurzy o 5 % nižšie, ako boli počas obdobia končiaceho sa 30. júna 2024, pri zachovaní všetkých ostatných premenných, zisk za toto obdobie by bol približne o 50,8 milióna EUR nižší (6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2023: 59,1 milióna EUR nižší). Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov by bolo nižšie o 7,5 milióna EUR (6 mesiacov končiacich 30. júna 2023: o 8,0 milióna EUR). Na účely analýzy citlivosti sa ako expozícia použili pôžičky držané v iných ako vtedajších funkčných menách.

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

24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

V miliónoch EUR	Menej než 1 mesiac	1 až 3 mesiace	3 mesiace do 1 roka	1 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
30. júna 2024						
<b>Úročené finančné aktíva</b>						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	63,4	-	-	-	-	<b>63,4</b>
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	-	6,1	18,0	9,7	<b>33,8</b>
<b>Úrokové finančné záväzky</b>						
Pôžičky	-	-1 012,9	-2,6	-13,9	-338,5	<b>-1 367,9</b>
Záväzky z lízingu	-	-	-0,9	-2,9	-9,8	<b>-13,6</b>
<b>Rozdiel čistej úrokovej citlivosti k 30. júnu 2024</b>	<b>63,4</b>	<b>-1 012,9</b>	<b>2,6</b>	<b>1,2</b>	<b>-338,6</b>	<b>-1 284,3</b>
31. decembra 2023						
<b>Úročené finančné aktíva</b>						
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	91,0	-	-	-	-	<b>91,0</b>
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	-	-	23,3	10,6	<b>33,9</b>
<b>Úrokové finančné záväzky</b>						
Pôžičky	-0,5	-988,1	-	-	-372,1	<b>-1 360,7</b>
Záväzky z lízingu	-	-	-1,0	-3,7	-9,3	<b>-14,0</b>
<b>Rozdiel čistej úrokovej citlivosti k 31. decembru 2023</b>	<b>90,5</b>	<b>-988,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>19,6</b>	<b>-370,8</b>	<b>-1 249,8</b>

Skupina zmierňuje úrokové riziko a kurzové riziko pomocou derivátových nástrojov. Skupina využíva opcie na zastropovanie úrokovej sadzby (interest rate CAPs). V tabuľke sú uvedené nominálne hodnoty a reálne hodnoty derivátov.

V miliónoch EUR	30. júna 2024		6 mesiacov do 30. júna 2024	31. decembra 2023		12 mesiacov do 31. decembra 2023
Deriváty - aktíva	Fiktívne hodnoty	Reálne hodnoty	Čistý zisk z finančných derivátov	Fiktívne hodnoty	Reálne hodnoty	Čistá strata z finančných derivátov
"Interest rate CAPs"	1 202,0	33,8	9,3	1 202,0	33,9	-16,6
<b>Celkom</b>		<b>33,8</b>	<b>9,3</b>		<b>33,9</b>	<b>-16,6</b>

Čistý výsledok z finančných derivátov zahŕňa realizované a nerealizované zisky/(straty). Podrobnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

V miliónoch EUR	30. júna 2024	30. júna 2023
Realizovaný zisk z finančných derivátov	9,7	3,8
Nerealizovaná strata z finančných derivátov	(0,4)	(5,0)
<b>Celkom</b>	<b>9,3</b>	<b>(1,2)</b>

Ak by boli úrokové sadzby úverov Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti pôžičky) vyššie o 200 bázických bodov, ako boli počas obdobia 6 mesiacov končiaceho sa 30. júna 2024 pri konštantných ostatných premenných, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol nižší približne o 4,9 milióna EUR (30. júna 2023: o 8,2 milióna EUR).

**24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**

Vlastné imanie by bolo po zohľadnení daňových vplyvov nižšie približne o 3,9 milióna EUR (30. júna 2023: nižšie o 6,5 milióna EUR).

Okrem určitých pôžičiek s pevnou úrokovou sadzbou je politikou Skupiny vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu svojich pôžičiek s pohyblivou úrokovou sadzbou. 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.

Vedenie Skupiny mesačne monitoruje úrokové riziko Skupiny. Politiku úrokového rizika schvaľuje štvrťročne vedenie Skupiny. 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 záväzkov súvisiacich s finančnými záväzkami.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené záväzky k 30. júnu 2024 podľa ich zostávajúcej zmluvnej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke splatnosti predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od sumy uvedenej v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

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

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 30. júnu 2024 je nasledovná:

V miliónoch EUR	Dopyt a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
<b>Záväzky</b>					
Pôžičky (splátky istiny)	242,8	82,5	674,6	345,5	<b>1 345,4</b>
Pôžičky (budúce platby úrokov)	48,2	41,2	86,4	60,5	<b>236,3</b>
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 15)	40,2	-	-	-	<b>40,2</b>
Budúce lízingové splátky	1,0	1,0	2,6	45,5	<b>50,1</b>
<b>Celkové budúce platby vrátane budúcich platieb istiny a úrokov</b>	<b>332,2</b>	<b>124,7</b>	<b>763,6</b>	<b>451,5</b>	<b>1 672,0</b>

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2023 je nasledovná:

V miliónoch EUR	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
<b>Záväzky</b>					
Pôžičky (splátky istiny)	102,6	183,7	725,2	363,9	<b>1 375,4</b>
Pôžičky (budúce platby úrokov)	50,2	41,5	104,4	67,7	<b>263,8</b>
Finančné záväzky - krátkodobé (Poznámka 15)	140,1	-	-	-	<b>140,1</b>
Budúce lízingové splátky	1,0	1,0	2,5	45,7	<b>50,2</b>
<b>Celkové budúce platby vrátane budúcich platieb istiny a úrokov</b>	<b>293,9</b>	<b>226,2</b>	<b>832,1</b>	<b>477,3</b>	<b>1 829,5</b>

## 24 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

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

## 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 upravenej čistej hodnoty aktív. Skupina vypočítava Upravenú čistú hodnotu aktív nasledovne:

V miliónoch EUR	30. júna 2024	31. decembra 2023
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Investments Holding S.A.	611,8	605,0
Upravené o Pridať: Odložená daň z príjmov netto	90,9	87,4
<b>Čistá hodnota aktív (upravená), ako ju monitoruje vedenie</b>	<b>702,7</b>	<b>692,4</b>

## 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 zistiteľné pre dané aktívum alebo záväzok, a to buď priamo (t. j. ako ceny), alebo nepriamo (t. j. odvodené z cien) (úroveň 2).
- Vstupy pre aktívum alebo záväzok, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (t. j. nepozorovateľné vstupy) (úroveň 3).

### Investičný nehnuteľný majetok

V nasledujúcej tabuľke je uvedený investičný nehnuteľný majetok Skupiny, ktorý sa oceňuje reálnou hodnotou:

V miliónoch EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom
Investičný nehnuteľný majetok - interné ocenenie k 30. júnu 2024 (Poznámka 8)	-	-	1 993,9	<b>1 993,9</b>
Investičný nehnuteľný majetok - externé ocenenie k 31. decembru 2023 (Poznámka 8)	-	-	1 963,9	<b>1 963,9</b>

Investičný nehnuteľný majetok úrovne 3 sa oceňuje 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 aktív a riadenie investícií

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. júna 2024 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozsah 30. júna 2024	Rozsah 31. decembra 2023
<b>Slovensko</b>						
Kancelária	metóda kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer")	281,0	275,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie (výnos) pre konečnú hodnotu	204 - 234 6,10% - 6,15%	205 - 234 6,10% - 6,15%
<b>Celkom</b>		<b>281,0</b>	<b>275,2</b>			
<b>Poľsko</b>						
Kancelária	metóda kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer")	1 107,3	1 073,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Miera kapitalizácie (výnos)	248 - 335 5,50% - 6,15%	245 - 330 5,40% - 6,15%
<b>Celkom</b>		<b>1 107,3</b>	<b>1 073,7</b>			
<b>Nemecko</b>						
Kancelária	Diskontované peňažné toky	337,1	333,1	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba Miera kapitalizácie (výnos)	324 - 4,32%	321 5,40% 4,32%
<b>Celkom</b>		<b>337,1</b>	<b>333,1</b>			
<b>Maďarsko</b>						
Kancelária	Diskontované peňažné toky	267,8	281,1	Priemerné ročné nájomné v EUR za m2 Diskontná sadzba Miera kapitalizácie (výnos)	248 6,75% 6,25%	222 6,50% - 6,70% 6,40% - 6,60%
<b>Celkom</b>		<b>267,8</b>	<b>281,1</b>			
<b>Spolu za segment</b>		<b>1 993,2</b>	<b>1 963,1</b>			



26 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Non - Core		Reálna hodnota	Reálna hodnota	Vstup	Rozsah	Rozsah
Segment	Technika oceňovania	30. júna 2024 (v miliónoch EUR)	31. decembra 2023 (v miliónoch EUR)		30. júna 2024	31. decembra 2023
Maloobchodný predaj	V nákladoch	0,3	0,3	-	-	-
HubHub	V nákladoch	0,4	0,5	-	-	-
<b>Spolu za segment</b>		<b>0,7</b>	<b>0,8</b>			
<b>Celkom</b>		<b>1 993,9</b>	<b>1 963,9</b>			

## **26 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**

### **Proces oceňovania**

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

Tieto správy vychádzajú z oboch:

- informácie poskytnuté spoločnosťou, ako je aktuálne nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky atď. Tieto informácie pochádzajú z finančných systémov a systémov správy majetku spoločnosti a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu spoločnosti.
- predpoklady a modely oceňovania používané oceňovateľmi - predpoklady sa zvyčajne týkajú trhu, ako sú výnosy a diskontné sadzby. Tieto sú založené na ich odbornom posúdení a pozorovaní trhu. Vo všeobecnosti sa pri majetku generujúcom výnosy používa metóda diskontovaných peňažných tokov (DCF) a metóda kapitalizácie výnosov (metóda "hardcore layer"), pri majetku vo výstavbe sa používa reziduálna metóda a pri non-core majetku sa používa porovnávací metodika.

Informácie poskytnuté oceňovateľom, 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 kapitalizačných sadzieb (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 celkové ocenenie sú pre nehnuteľnosti v západnej Európe (Nemecko) tieto:

Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb podľa odhadu kvalifikovaných odhadcov. V prípade, že výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola vyššia alebo nižšia o 35,7 mil. eur (k 31. decembru 2023: 35,4 mil. eur).

- Miera kapitalizácie výnosov (yield) v celom portfóliu sa predpokladala na úrovni 4,4 % (k 31. decembru 2023: 4,4 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázických bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola nižšia o 18,1 mil. eur alebo vyššia o 20,3 mil. eur (k 31. decembru 2023: nižšia o 17,9 mil. eur alebo vyššia o 20,1 mil. eur).

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

- Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo vypočítané pre každú nehnuteľnosť na základe skutočne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb podľa odhadu kvalifikovaných odhadcov. Ak by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola vyššia alebo nižšia o 176,6 milióna EUR (k 31. decembru 2023: 175,7 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov (výnos) v celom portfóliu sa predpokladala v rozpätí od 5,40 % do 6,65 %, resp. v priemere 5,87 % (k 31. decembru 2023: od 5,40 % do 6,50 %, resp. v priemere 5,85 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázických bodov, účtovná hodnota investičného nehnuteľného majetku by bola nižšia o 67,7 mil. eur, resp. vyššia o 73,7 mil. eur (k 31. decembru 2023: nižšia o 66,8 mil. eur, resp. vyššia o 72,7 mil. eur).

### **Finančné nástroje**

Reálna hodnota finančného nástroja je cena, ktorá by bola dosiahnutá pri predaji finančného nástroja v riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu ku dňu ocenenia a je najlepšie preukázaná transakčnou cenou alebo aktívnou kótovanou trhovou cenou. Odhadované reálne hodnoty finančných nástrojov určila Skupina na základe dostupných trhových informácií, ak existujú, a príslušných metodík oceňovania, ako je opísané nižšie. Interpretácia trhových údajov na určenie odhadovanej reálnej hodnoty si však nevyhnutne vyžaduje úsudok.

**Finančný majetok vykazovaný 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 4,94 % p. a. (2023: 4,64 % p. a.). Odhadované reálne hodnoty pôžičiek sú uvedené v poznámke 14 (pre krátkodobé pôžičky sa použili vstupy úrovne 2, pre dlhodobé pôžičky sa použili vstupy úrovne 3). Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približujú reálnym hodnotám.

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

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

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

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

## 27 Zosúladenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania

Na účely oceňovania IFRS 9 "*Finančné nástroje*" klasifikuje finančný majetok do týchto kategórií: a) finančný majetok v FVTPL; b) dlhové nástroje v FVOCI, c) kapitálové nástroje v FVOCI a c) finančný majetok v AC. 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 (AC), 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
- jej zmluvné podmienky vedú k peňažným tokom, ktoré sú výlučne platbami istiny a úrokov z nesplatennej 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 vykazovaného obdobia

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