

**HB Reavis Holding S.A.**

**Konsolidovaná účtovná zvierka  
31. december 2024**

## Obsah

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná závierka k 31. decembru 2024 a za rok končiaci k tomuto dňu

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

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Informácie o skupine HB Reavis a jej činnostiach	5
2	Účtovné zásady	6
3	Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad	18
4	Zavedenie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	19
5	Nové účtovné štandardy	19
6	Analýza segmentov	19
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami	31
8	Investičné nehnuteľnosti	33
9	Pohľadávky a úvery	34
10	Ostatné dlhodobé aktíva	35
11	Obchodné a ostatné pohľadávky	35
12	Dlhodobý majetok určený na predaj	37
13	Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	37
14	Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	38
15	Základný kapitál a emisné ážio	38
16	Úvery a záväzky z lízingu	39
17	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	41
18	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností	42
19	Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku	42
20	Zamestnanecké výhody	42
21	Ostatné prevádzkové náklady	43
22	Tržby zo stavebných a iných služieb	43
23	Stavebné služby	43
24	Predaj dcérskych spoločností	44
25	Daň z príjmov	45
26	Kurzové zisky/(straty), netto	46
27	Podmienené záväzky, záväzky a prevádzkové riziká	46
28	Riadenie finančných rizík	46
29	Riadenie kapitálu	50
30	Odhad reálnej hodnoty	51
31	Zosúladenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	56
32	Konsolidované štruktúrované subjekty	57
33	Udalosti po skončení vykazovaného obdobia	57



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

Tel.: +352 22 51 51 1  
Fax: +352 22 51 71  
E-mail: [info@kpmg.lu](mailto:info@kpmg.lu)  
Internet: [www.kpmg.lu](http://www.kpmg.lu)

Preklad Správy nezávislého audítora pôvodne zostavenej v anglickom jazyku

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

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

### **Názor**

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.A. a jej dcérskych spoločností ("Skupina"), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024, konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky konsolidovanej účtovnej závierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2024 a konsolidovaného výsledku hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokoch za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

### **Základ pre názor**

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



### **Iné informácie**

Predstavenstvo je zodpovedné za iné informácie. Iné informácie zahŕňajú informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe vrátane konsolidovanej správy o hospodárení, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku ani našu správu audítora k nej.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa na iné informácie nevzťahuje a v súvislosti s nimi nevyjadrujeme žiadny druh uistenia.

V súvislosti s našim auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s inými informáciami a pritom zvážiť, či iné informácie nie sú významne nekonzistentné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými pri audite, alebo či sa inak nejavia ako významne nesprávne. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že existuje významná nesprávnosť v týchto iných informáciách, sme povinní túto skutočnosť oznámiť. V tejto súvislosti nemáme čo oznámiť.

### **Zodpovednosť Predstavenstva za konsolidovanú účtovnú závierku**

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

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

### **Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky**

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

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

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



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

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

Luxemburg, 17. apríla 2025

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

Michael Eichmüller de Souza  
Partner

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2024	31. december 2023
<b>MAJETOK</b>			
<b>Dlhodobý majetok</b>			
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo voľné	8	475,5	463,3
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	8	550,0	684,5
Pohľadávky a úvery	9	73,4	35,9
Odložená daňová pohľadávka	25	27,5	28,4
Ostatné dlhodobé aktíva	10	10,2	17,9
<b>Dlhodobý majetok spolu</b>		<b>1 136,6</b>	<b>1 230,0</b>
<b>Krátkodobý majetok</b>			
Dlhodobý majetok určený na predaj	12	8,3	37,7
Obchodné a ostatné pohľadávky	7, 11	126,5	191,6
Ostatný krátkodobý majetok		1,3	2,4
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	12,7	8,9
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	14	36,6	51,9
		<b>177,1</b>	<b>254,8</b>
<b>Krátkodobý majetok spolu</b>		<b>185,4</b>	<b>292,5</b>
<b>MAJETOK SPOLU</b>		<b>1 322,0</b>	<b>1 522,5</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE</b>			
Základný kapitál (31 000 akcií po 1,00 EUR)	15	-	-
Emisné ážio	15	26,3	26,3
Nerozdelený zisk		496,5	510,9
Rezerva z precenenia majetku presunutého do investičných nehnuteľností v reálnej hodnote		3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov		8,6	(11,1)
Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		535,2	529,9
Mimokontrolný podiel		0,5	0,6
<b>VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>535,7</b>	<b>530,5</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>			
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Úvery	16	551,8	474,6
Odložená daňová povinnosť	25	34,8	36,1
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 17	8,7	9,5
Záväzky z lízingu	16	8,8	12,0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>		<b>604,1</b>	<b>532,2</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	12	0,6	4,4
Úvery	16	126,7	335,1
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 17	52,3	116,8
Záväzky z lízingu	16	2,6	3,5
		<b>181,6</b>	<b>455,4</b>
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>		<b>182,2</b>	<b>459,8</b>
<b>ZÁVÄZKY SPOLU</b>		<b>786,3</b>	<b>992,0</b>
<b>ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>1 322,0</b>	<b>1 522,5</b>

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A. dňa 15. apríla 2025 členmi predstavenstva spoločnosti HB Reavis Holding S.A. Akcionári majú právo tieto konsolidované finančné výkazy po zverejnení zmeniť a doplniť.

Liviu-Constantin Rusu  
Riaditeľ A

Steven Skinner  
Riaditeľ B

V miliónoch EUR	Poznámka	2024	2023
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností	18	54,8	60,2
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností	19	(23,8)	(30,9)
<b>Čistý prevádzkový zisk z investičného majetku</b>		<b>31,0</b>	<b>29,3</b>
Čistý zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	8	32,9	(264,8)
Podiel na strate spoločných podnikov		-	(2,6)
Zisk z vyradenia dcérskych spoločností	24	5,5	10,0
Zisk z vyradenia spoločného podniku		-	0,7
Výnosy zo stavebných a iných služieb	22	31,6	86,9
Stavebné služby	23	(21,7)	(46,9)
Zamestnanecké výhody	7, 20	(5,1)	(18,7)
Odpisy a amortizácia		(1,5)	(4,3)
Ostatné prevádzkové náklady	21	(14,7)	(27,2)
<b>Prevádzkový zisk/(strata)</b>		<b>58,0</b>	<b>(237,6)</b>
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby		4,0	2,7
Úrokové náklady	16	(51,4)	(56,9)
Kurzové zisky/(straty), netto	26	5,3	(0,8)
Čisté (straty)/zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	10, 28	(11,4)	0,2
Ostatné finančné (náklady)/výnosy		(2,3)	0,2
<b>Finančné náklady, netto</b>		<b>(55,8)</b>	<b>(54,6)</b>
<b>Zisk/(strata) pred zdanením</b>		<b>2,2</b>	<b>(292,2)</b>
Bežný daňový výnos/(náklad)	25	0,3	(0,3)
Odložená daň z príjmov (náklad)/výnos	25	(0,7)	47,3
<b>Daň z príjmov (náklad)/príjem</b>		<b>(0,4)</b>	<b>47,0</b>
<b>Čistý zisk/(strata) za rok</b>		<b>1,8</b>	<b>(245,2)</b>
<b>Ostatné súhrnné výnosy</b>			
<i>Položky, ktoré môžu alebo nemusia byť následne reklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných operácií do prezentačnej meny za rok		17,8	13,8
repočet zahraničných operácií reklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou	24	1,9	12,6
Celkové ostatné súhrnné výnosy		19,7	26,4
<b>Celkový komplexný zisk/(strata) za rok</b>		<b>21,5</b>	<b>(218,8)</b>
<b>Čistý zisk/(strata) pripadá na:</b>			
- Vlastníkom spoločnosti		1,9	(245,0)
- Menšinovým akcionárom		(0,1)	(0,2)
<b>Zisk/(strata) za rok</b>		<b>1,8</b>	<b>(245,2)</b>
<b>Celkový komplexný zisk/(strata) pripadá na:</b>			
- Vlastníkom spoločnosti		21,6	(218,6)
- Menšinovým akcionárom		(0,1)	(0,2)
<b>Celkový výsledok hospodárenia za rok</b>		<b>21,5</b>	<b>(218,8)</b>

Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti								Podiely Úroky	Vlastné imanie
V miliónoch EUR	Poznámka	Základné imanie (poznámka 15)	Emisné ážio (Poznámka 15)	Nerozdeľný zisk	Rezerva z prepočtu	Rezerva z precenia	Spolu		
<b>Zostatok k 1. januáru 2023</b>		-	40,0	755,9	(37,5)	3,8	762,2	0,8	763,0
Strata za rok		-	-	(245,0)	-	-	(245,0)	(0,2)	(245,2)
Ostatné súhrnné výnosy		-	-	-	26,4	-	26,4	-	26,4
<b>Celkový komplexný (strata)/výnos za rok 2023</b>		-	-	(245,0)	26,4	-	(218,6)	(0,2)	(218,8)
Rozdelenie vlastníkom	15	-	(13,7)	-	-	-	(13,7)	-	(13,7)
<b>Zostatok k 31. decembru 2023</b>		-	26,3	510,9	(11,1)	3,8	529,9	0,6	530,5
Zisk/(strata) za rok		-	-	1,9	-	-	1,9	(0,1)	1,8
Ostatné súhrnné výnosy		-	-	-	19,7	-	19,7	-	19,7
<b>Celkový komplexný (strata)/výnos za rok 2024</b>		-	-	1,9	19,7	-	21,6	(0,1)	21,5
Rozdelenie vlastníkom	15	-	-	(16,3)	-	-	(16,3)	-	(16,3)
<b>Zostatok k 31. decembru 2024</b>		-	26,3	496,5	8,6	3,8	535,2	0,5	535,7

V miliónoch EUR	Poznámka	2024	2023
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Zisk/(strata) pred zdanením		2,2	(292,2)
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy a amortizáciu		1,5	4,3
Prehodnotenie (zisky)/straty z investičného majetku	8	(32,9)	264,8
Zisky z vyradenia dcérskych spoločností	24	(5,5)	(10,0)
Podiel na strate spoločných podnikov		-	2,6
Zisk z vyradenia spoločných podnikov		-	(0,7)
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby		(4,0)	(2,7)
Úrokové náklady	16	51,4	56,9
Strata z precenenia investície do nekonsolidovanej spoločnosti	10	13,2	4,7
Nerealizované kurzové zisky	26	(0,7)	(0,2)
Nerealizované straty z finančných derivátov		7,2	4,4
Znehodnotenie pohľadávok	11	2,9	1,3
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami v prevádzkovom kapitále		35,3	33,2
<i>Zmeny v prevádzkovom kapitále:</i>			
(Nárast)/pokles obchodných a ostatných pohľadávok, pohľadávok a úverov, Peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím a ostatných aktív		(32,0)	23,3
Nárast obchodných a ostatných záväzkov		(45,3)	(32,5)
Peňažné prostriedky vytvorené (použitú) z prevádzky		(42,0)	24,0
Zaplatené úroky		(50,6)	(49,7)
Prijaté úroky		2,7	1,8
Prijaté/(zaplatené) dane z príjmov		0,3	(3,2)
<b>Čistá hotovosť použitá na prevádzkové činnosti</b>		<b>(89,6)</b>	<b>(27,1)</b>
<b>Peňažné toky z investičných činností</b>			
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, po odpočítaní hotovosti vyradenej z obratu	24	143,1	83,3
Príjmy z vyradenia investícií do spoločných podnikov, po odpočítaní vyradených peňažných prostriedkov		-	21,1
Príjmy z vyradenia nehnuteľností a zariadení určených na vlastnú potrebu		0,3	0,7
Príjmy z predaja investičných nehnuteľností	8	9,6	39,4
Príjmy z úverov poskytnutých prepojeným osobám		23,1	37,4
Úvery poskytnuté prepojeným osobám		(35,0)	-
Kapitálový vklad do nekonsolidovanej spoločnosti	10	(12,0)	-
Stavebné náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami		(30,3)	(51,3)
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>		<b>98,8</b>	<b>130,6</b>
<b>Peňažné toky z finančných činností</b>			
Príjmy z úverov	16	165,3	159,7
Splatenie úverov	16	(171,0)	(252,5)
Splatenie záväzkov z lízingu	16	(4,0)	(6,6)
Výplaty vlastníkom	15	(16,3)	(13,7)
<b>Čisté peňažné prostriedky použité na finančné činnosti</b>		<b>(26,0)</b>	<b>(113,1)</b>
<b>Čistý pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov</b>		<b>(16,8)</b>	<b>(9,6)</b>
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty na začiatku roka		53,4	63,0
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka, z toho:</b>		<b>36,6</b>	<b>53,4</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty vykázané ako aktíva určené na predaj		-	1,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené vo výkaze o finančnej situácii		36,6	51,9

## 1 Informácie o skupine HB Reavis a jej činnostiach

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva prijatými Európskou úniou (ďalej len „EÚ“) za rok končiaci 31. decembra 2024 pre spoločnosť HB Reavis Holding S.A. (ďalej len „spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (spoločne označované ako „skupina“ alebo „skupina HB REAVIS“).

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

Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. je v konečnom dôsledku kontrolovaná pánom Ivanom Chrenkom. Bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny je spoločnosť Hastonville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorá vlastní 64,7 % akcií. Zostávajúce akcie vlastní spoločnosti Kennesville Holdings Ltd. (29,0 %) a Skymound Ltd. (6,3 %), obe so sídlom na Cypre. Konečnou materskou spoločnosťou skupiny je spoločnosť Camron Holdings Limited so sídlom na Cypre. Spoločnosť Camron Holdings Limited zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS vrátane správy o hospodárení, ktorá obsahuje túto konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti.

**Hlavná činnosť.** Skupina HB REAVIS je realitná skupina s významným portfóliom investičných nehnuteľností na Slovensku, v Nemecku a vo Veľkej Británii. Zaoberá sa hlavne rozvojom nehnuteľností s významným budúcim potenciálom a má veľký záujem o akvizície projektov na kľúčových trhoch: v Poľsku, Veľkej Británii a Nemecku. Pôsobí tiež v oblasti správy majetku a investičného manažmentu.

**Významné projekty (akvizície a predaje).** V roku 2017 skupina realizovala najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis, a to kúpou projektu One Waterloo v Londýne, ktorý sa nachádza na prominentnej lokalite South Bank vedľa stanice Waterloo. V roku 2019 projekt získal povolenie na výstavbu kancelárskeho komplexu s rozlohou viac ako 122 000 m<sup>2</sup> s predpokladanou hrubou hodnotou projektu (GDV) vo výške 2,5 miliardy EUR.

V roku 2021 bol zabezpečený projekt Platform v Berlíne, čím vznikla GDV vo výške 280 miliónov EUR. V roku 2022 boli zakúpené ďalšie dva projekty v Berlíne. Pozemok susediaci s DSTRCT I, nazvaný DSTRCT II, s hrubou hodnotou výstavby 150 miliónov EUR a projekt s názvom Central Tower Berlin s budúcou GDV vo výške 340 miliónov EUR.

V novembri 2022 bolo portfólio skupiny generujúce príjmy oddelené od jej developerských činností predajom akcií spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. jej akcionárom a boli vytvorené dve samostatné obchodné línie: čisto developerská (skupina HB REAVIS) a čisto investičná spoločnosť typu REIT\* (HB Reavis Investments Holding S.A. a jej dcérske spoločnosti, spoločne označované ako „skupina HB REAVIS Investments“).

V roku 2024 skupina dokončila projekt Worship v Londýne a vykonala jeho presun na investičnú skupinu HB REAVIS. Skupina v priebehu roka 2024 pokračovala aj v predaji nehlavných aktív a odpredala pozemky v Bratislave, Trnave a Varšave.

V roku 2023 skupina dokončila a presunula projekt Nove Apollo v Bratislave na HB REAVIS Investment Group. Skupina predala pozemky v zóne Mlynské Nivy v Bratislave na Slovensku, pozemok v Budapešti v Maďarsku, ako aj pozemok v Brne v Českej republike. Symbiosy, technologická platforma poskytujúca riešenia pre inteligentné budovy, vytvorená interne v rámci skupiny HB REAVIS, bola získaná prostredníctvom strategického partnerstva s HqO, svetovo vedúcou platformou v oblasti realitných zážitkov.

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

Fond spustil svoj prvý podfond s názvom HB Reavis CE REIF (ďalej len „podfond A“ alebo „CE REIF“) v roku 2011. Druhý podfond s názvom HB Reavis Global REIF (ďalej len „podfond B“ alebo „Global REIF“) bol založený 15. septembra 2015. Fond spravoval v mene a výlučne v záujme svojich akcionárov jeho komplementár HB Reavis Investment Management S.à r.l. (ďalej len „správcovská spoločnosť“).

Skupina stratila kontrolu nad podfondom A v roku 2017 a zostávajúci podiel k 31. decembru 2024 je pre skupinu nevýznamný. V auguste 2023 bola dokončená likvidácia HB Reavis Global REIF.

Dňa 12. júna 2024 bol dokončený predaj 100 % podielov v spoločnosti HB Reavis Investment Management S.à r.l., ktorá spravuje realitný investičný fond HB Reavis.

Skupina sa tiež podieľa na obmedzenej výstavbe nehnuteľností pre tretie strany, vrátane prepojených osôb.

Stratégia Skupiny sa odzrkadľuje v prognóze peňažných tokov, ktorú pravidelne monitoruje predstavenstvo, vrátane posúdenia vhodnosti zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky na základe predpokladu nepretržitého trvania. Výhľad peňažných tokov je ďalej opísaný v popise riadenia likvidity v poznámke 28. Ocenenie nehnuteľností skupiny na menej likvidných trhoch nevyhnutne zahŕňa prvok úsudku. Kľúčové účtovné úsudky použité pri oceňovaní investičných nehnuteľností skupiny sú opísané v poznámke 3.

\*REIT – realitný investičný trust

## **1 Informácie o skupine HB Reavis a jej činnostiach (pokračovanie)**

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

21 Rue Glesener  
L-1631 Luxembursko  
Veľkovoľvodstvo Luxembursko

K 31. decembru 2024 mala skupina pobočky v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne, Nikózií a Berlíne.

## **2 Účtovné zásady**

Hlavné účtovné zásady uplatnené pri zostavovaní týchto konsolidovaných finančných výkazov sú opísané nižšie. Účtovné zásady boli konzistentne uplatňované vo všetkých prezentovaných obdobiach.

### **2.1 Základ vypracovania**

**Vyhlasenie o súlade.** Táto konsolidovaná účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s účtovnými štandardmi IFRS prijatými Európskou úniou („IFRS prijaté EÚ“) a je s nimi v súlade. Skupina uplatňuje všetky štandardy a interpretácie IFRS vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (ďalej len „IASB“) prijaté Európskou úniou, ktoré boli platné k 31. decembru 2024.

**Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov.** Skupina sa rozhodla prezentovať jediný „výkaz ziskov a strát a Ostatného komplexného zisku/(straty)“ a prezentuje svoje náklady podľa charakteru. Skupina vykazuje peňažné toky z prevádzkovej činnosti pomocou nepriamej metódy. Prijaté úroky a zaplatené úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Nadobudnutia investičných nehnuteľností sú vykázané ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odzrkadľuje obchodné aktivity Skupiny.

**Vypracovanie konsolidovanej účtovnej závierky.** Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur („EUR“) zaokrúhlených na jedno desatinné miesto, pokiaľ nie je uvedené inak.

Vypracovanie týchto konsolidovaných finančných výkazov v súlade s IFRS prijatými EÚ si vyžaduje použitie určitých kľúčových účtovných odhadov. Vyžaduje si tiež, aby vedenie pri uplatňovaní účtovných postupov Skupiny uplatňovalo svoj úsudok. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný vplyv na konsolidované finančné výkazy v období, v ktorom k týmto zmenám došlo. Vedenie sa domnieva, že základné predpoklady sú primerané. Oblasť, ktoré si vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, v ktorých sú predpoklady a odhady významné pre konsolidovanú účtovnú závierku, sú uvedené v poznámke 3.

Na stanovenie reálnej hodnoty určitých finančných nástrojov alebo investičných nehnuteľností, pre ktoré nie sú k dispozícii informácie o cenách na externom trhu, sa používajú oceňovacie techniky, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách za bežných trhových podmienok alebo zohľadnenie finančných údajov protistrán. Oceňovacie techniky môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú podložené pozorovateľnými trhovými údajmi. Pozri poznámku 30.

**Pokračovanie činnosti.** Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu pokračovania činnosti s použitím princípu historických nákladov, s výnimkou oceňovania investičných nehnuteľností (vrátane tých, ktoré sú určené na predaj) a derivátov v reálnej hodnote.

Vedenie skupiny HB Reavis vykonalo stresový test pokrývajúci obdobie 18 mesiacov od 31. decembra 2024, ktorý vyústil do prebytku hotovosti a dostatočnej likvidity na jej prevádzku na konci obdobia stresového testu. Okrem toho by skupina na úrovni skupiny stále udržiavala LTV kódex pod prahom spúšťajúcim neplnenie záväzkov, ako je definované v prospektoch dlhopisov, čo je najprísnejší zo všetkých platných LTV kódexov.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

## 2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

**Konsolidovaná účtovná závierka.** Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky sa individuálne účtovné závierky konsolidovaných subjektov agregujú po jednotlivých riadkoch sčítaním podobných položiek aktív, pasív, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky, výnosy a náklady medzi konsolidovanými subjektmi sa eliminujú.

**Dcérske spoločnosti.** Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti a iné účtovné jednotky (vrátane účelových spoločností), ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) je oprávnená riadiť príslušné činnosti týchto spoločností, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy plynúce z jej vzťahu s danou spoločnosťou a (iii) má možnosť využiť svoje právomoci na to, aby ovplyvnila výšku svojich výnosov ako investora. Pri posudzovaní, či má Skupina moc nad inou spoločnosťou, sa zohľadňuje existencia a vplyv podstatných práv, vrátane podstatných potenciálnych hlasovacích práv. Aby bolo právo podstatné, musí mať jeho držiteľ praktickú schopnosť toto právo uplatniť v prípade, že je potrebné prijať rozhodnutia o smerovaní príslušných činností spoločnosti, v ktorej má Skupina podiel. Skupina môže mať vplyv na investovanú spoločnosť aj vtedy, ak v nej nedrží väčšinu hlasovacích práv. V takom prípade Skupina posudzuje veľkosť svojich hlasovacích práv v porovnaní s veľkosťou a rozptylom podielov ostatných držiteľov hlasovacích práv, aby určila, či má de facto vplyv na investovanú spoločnosť. Ochranné práva ostatných investorov, ako sú napríklad práva týkajúce sa zásadných zmien v činnostiach spoločnosti, v ktorej sa realizuje investícia, alebo práva uplatiteľné len za výnimočných okolností, nebránia Skupine v ovládaní spoločnosti, v ktorej sa realizuje investícia. Dcérske spoločnosti sa konsolidujú odo dňa, kedy sa kontrola presunie na Skupinu, a dekonsolidujú sa odo dňa, kedy kontrola zanikne. Subjekty zahrnuté do týchto konsolidovaných finančných výkazov sú nasledovné:

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				31. december 2024	31. december 2023
1	<b>HB Reavis Holding S.A. (spoločnosť)</b>	<b>EUR</b>	<b>Luxembursko</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
2	FORTYTWO House S.à r.l. <sup>1</sup>	GBP	Luxembursko	-	100
3	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l. <sup>1</sup>	EUR	Luxembursko	-	100
6	PropCo DE4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
7	PropCo DE5 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
8	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
9	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
10	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
11	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
12	HBR IM Holding Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
13	HBR Investors Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
14	10 Leake Street Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
15	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
16	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
17	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
18	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
19	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
20	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
21	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
22	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
23	HubHub UK Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
24	HB Reavis IM Advisor <sup>2</sup>	EUR	Jersey	-	100
25	AGORA Budapest Kft., „v.a.“ <sup>2</sup>	HUF	Maďarsko	-	100
26	AGORA Sky Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
27	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
28	HB Reavis Hungary Kft., „v.a.“ <sup>2</sup>	HUF	Maďarsko	-	100
29	ALISTON Finance II s.r.o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
30	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
31	ALISTON Finance IV s. r. o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
32	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
33	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
34	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
35	Bus Station Services s. r. o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
36	DVL Engineering a.s. v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
37	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
38	HB Reavis Entity II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
39	HB Reavis Entity s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
40	HB REAVIS Finance SK III s. r. o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
41	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
42	HB REAVIS Finance SK IX s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

## 2.2 Konsolidované finančné výkazy (pokračovanie)

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				31. december 2024	31. december 2023
43	HB REAVIS Finance SK s. r. o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
44	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
45	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
46	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	HB REAVIS Finance SK X s. r. o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
49	HB Reavis Group s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
50	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
51	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
52	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
53	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
54	HBR SFA, s. r. o. v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
55	HubHub Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
56	ISTROCENTRUM s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
57	Logistické centrum Trnava s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
58	LUGO, s. r. o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
59	Pressburg Urban Projects a. s. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
60	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
61	Smart City s.r.o.	EUR	Slovensko	100	90
62	SPC Property III, s. r. o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
63	SPV Vištuk s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
64	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	Twin City V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	Vištuk Facilities s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
69	HB Reavis Finance CZ, s.r.o. v likvidácii <sup>2</sup>	EUR	Česká republika	-	100
70	HB Reavis Group CZ, s.r.o., v likvidácii <sup>2</sup>	CZK	Česká republika	-	100
71	HB Reavis Holding CZ a.s.	CZK	Česká republika	100	100
72	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
73	HubHub Česká republika s.r.o., v likvidácii <sup>2</sup>	CZK	Česká republika	-	100
74	ISTROCENTRUM CZ, a.s., v likvidácii <sup>2</sup>	CZK	Česká republika	-	100
75	HB Reavis Construction PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
76	HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
77	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
78	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. v likvidácii <sup>2</sup>	PLN	Poľsko	-	100
79	HubHub Poland sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
80	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
81	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
82	Polcom Investment III Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
83	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
84	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
85	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o. v likvidácii <sup>2</sup>	PLN	Poľsko	-	100
86	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o. v likvidácii <sup>2</sup>	PLN	Poľsko	-	100
87	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
88	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o. v likvidácii <sup>2</sup>	PLN	Poľsko	-	100
89	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
90	Nehnutelnost' Hetman Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
91	PSD Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
92	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
93	CentralTower Berlin GmbH	EUR	Nemecko	99	99,0
94	HB Reavis Construction Germany GmbH <sup>3</sup>	EUR	Nemecko	100	100
95	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
96	Elizabeth House GP LLC	GBP	100	100	100
97	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	USD	100	100

<sup>1</sup> Subjekty, ktoré boli počas roka končiaceho 31. decembra 2024 vyradené (pozri poznámku 24)

<sup>2</sup> Subjekty boli likvidované počas roka končiaceho 31. decembra 2024

<sup>3</sup> Spoločnosť HB Reavis Construction Germany GmbH so sídlom v Berlíne/Nemecko žiada o oslobodenie od požiadaviek § 264 ods. 3 HGB (nemecký obchodný zákonník).

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

**Zlúčenia podnikov.** Na účtovanie nadobudnutia dcérskych spoločností, ktoré predstavujú podnik, s výnimkou tých, ktoré boli nadobudnuté od strán pod spoločnou kontrolou, sa používa metóda akvizície. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a aktív, ktoré sa vykonávajú a spravujú s cieľom poskytnúť výnos investorom alebo nižšie náklady alebo iné ekonomické výhody priamo a proporcionálne poistníkom alebo účastníkom. Podnik zvyčajne pozostáva z vstupov, procesov uplatňovaných na tieto vstupy a výsledných výstupov, ktoré sa používajú alebo budú používať na generovanie výnosov. Ak sa v presunutom súbore činností a aktív nachádza goodwill, predpokladá sa, že tento presunutý súbor je podnikom.

Skupina uplatnila Definíciu podniku (zmeny a doplnenia k IFRS 3) na podnikové kombinácie, ktorých dátum nadobudnutia je 1. januára 2020 alebo neskôr, pri posudzovaní, či nadobudla podnik alebo skupinu aktív. Metóda akvizície sa používa pri podnikových kombináciách, ak nadobudnutý súbor činností a aktív spĺňa definíciu podniku a kontrola sa presúva na Skupinu, s výnimkou tých, ktoré boli nadobudnuté od strán pod spoločnou kontrolou. Pri určovaní, či je konkrétny súbor činností a aktív podnikom, Skupina posudzuje, či nadobudnutý súbor aktív a činností zahŕňa minimálne vstup a podstatný proces a či má nadobudnutý súbor schopnosť vytvárať výstupy.

Meno-kontrolný podiel je tá časť čistého výsledku a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá pripadá na podiely, ktoré Skupina priamo ani nepriamo nevlasťní. Meno-kontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina ocenila meno-kontrolný podiel, ktorý predstavuje súčasné vlastníctvo a pomerný podiel na čistých aktívach v prípade likvidácie, v reálnej hodnote.

Vnútro podnikové transakcie, zostatky a nerealizované zisky z transakcií medzi spoločnosťami v rámci skupiny sa eliminujú; nerealizované straty sa takisto eliminujú, pokiaľ nie je možné náklady získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy v súlade s postupmi skupiny.

**Akvizície dcérskych spoločností, ktoré vlastnia investičný majetok.** Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto zaobchádzajú ako s nadobudnutím majetku, a nie ako so zlúčením podnikov. Skupina alokuje náklady na akvizíciu na jednotlivé identifikovateľné aktíva a pasíva na základe ich relatívnych reálnych hodnôt k dátumu akvizície. Tieto transakcie nespôsobujú vznik goodwillu.

**Nákupy dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou.** Nákupy dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtujú metódou predchádzajúcich hodnôt. Podľa tejto metódy sa konsolidované finančné výkazy prezentujú tak, ako keby boli podniky konsolidované od začiatku najskoršieho prezentovaného obdobia alebo, ak je to neskôr, od dátumu, kedy boli konsolidované subjekty prvýkrát podrobené spoločnej kontrole. Aktíva a pasíva dcérskej spoločnosti presunuté pod spoločnú kontrolu sú v účtovných hodnotách predchádzajúceho subjektu. Predchodcovská spoločnosť sa považuje za najvyššiu vykazujúcu spoločnosť, v ktorej boli konsolidované finančné informácie dcérskej spoločnosti podľa IFRS. Súvisiaci goodwill vyplývajúci z pôvodných akvizícií predchodcovskej spoločnosti sa takisto vykazuje v týchto konsolidovaných finančných výkazoch. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistých aktív, vrátane goodwillu predchodcovskej spoločnosti, a protihodnotou za akvizíciu sa v týchto konsolidovaných finančných výkazoch účtuje ako úprava vlastného imania.

**Vyradenie dcérskych spoločností.** Ak skupina prestane mať kontrolu nad dcérskou spoločnosťou, vykazuje majetok a záväzky tejto dcérskej spoločnosti, ako aj akýkoľvek súvisiaci podiel menšinových akcionárov, ako nevykázané. Akýkoľvek výsledný zisk alebo strata sa vykazuje vo výsledku hospodárenia. Akýkoľvek zachovaný podiel v danej spoločnosti sa v čase straty kontroly precenuje na reálnu hodnotu. Reálna hodnota je počiatočnou účtovnou hodnotou na účely následného účtovania zachovaného podielu ako finančného aktíva. Okrem toho sa všetky sumy, ktoré boli predtým vykázané v Ostatnom komplexnom zisku/(strate) v súvislosti s touto spoločnosťou, účtujú tak, ako keby Skupina priamo vyradila príslušné aktíva alebo záväzky. To môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v Ostatnom komplexnom zisku/(strate), sa presunú do zisku alebo straty.

**Spoločnosti v spoločnom vplyve.** Investície do spoločností v spoločnom vplyve sa účtujú metódou vlastného imania a sú počiatočne vykazované v obstarávacej cene, pričom účtovná hodnota sa zvyšuje alebo znižuje s cieľom vykázať podiel investora na zisku alebo strate investovanej spoločnosti po dátume nadobudnutia. Dividendy prijaté od spoločností v spoločnom vplyve znižujú účtovnú hodnotu investície do spoločností v spoločnom vplyve.

**Podiely na spoločenských podnikaniach.** Investície do podielov na spoločenských podnikaniach sa klasifikujú buď ako spoločné činnosti, alebo ako spoločné podniky v závislosti od zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť posúdila povahu svojich podielov na spoločenských podnikaniach a určila ich ako spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtujú metódou vlastného imania.

Podľa metódy vlastného imania sú podiely v spoločných podnikoch pôvodne vykazované v obstarávacej cene a následne upravované tak, aby sa zohľadnil podiel Skupiny na zisku alebo strate po nadobudnutí a pohyby v Ostatnom komplexnom zisku/(strate). Ak podiel Skupiny na stratách v spoločnom podniku dosiahne alebo presiahne jej podiely v spoločných podnikoch (čo zahŕňa akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločných podnikov), Skupina nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ v mene spoločných podnikov neprevzala záväzky alebo neuskutočnila platby.

Nerealizované zisky z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sa eliminujú do výšky podielu Skupiny v spoločných podnikoch. Nerealizované straty sa takisto eliminujú, pokiaľ transakcia neposkytuje dôkaz o znížení hodnoty

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

majetku, ktorý bol presunutý. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v prípade potreby zmenené s cieľom zabezpečiť súlad s postupmi prijatými Skupinou.

**Nákup a predaj nekontrolných podielov.** Skupina používa model ekonomického subjektu na účtovanie transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpou cenou a účtovnou hodnotou nadobudnutého nekontrolného podielu sa vykazuje ako kapitálová transakcia priamo vo vlastnom imaní. Skupina vykazuje rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu ako kapitálovú transakciu v konsolidovanom výkaze zmien vlastného imania.

### 2.3 Transakcie v cudzích menách a prepočty

**Funkčná a prezentačná mena.** Položky zahrnuté do účtovnej závierky jednotlivých subjektov Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom subjekt pôsobí (ďalej len „funkčná mena“). Funkčnou menou všetkých subjektov Skupiny je ich miestna mena, s výnimkou subjektov vydávajúcich dlhopisy, ktoré sa považujú za rozšírenie Spoločnosti, a preto majú ako funkčnú menu euro (EUR). Konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je prezentačná mena Skupiny.

**Transakcie a zostatky.** Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na funkčnú menu pomocou výmenných kurzov podľa miestnych účtovných požiadaviek (výmenné kurzy platné k dátumu transakcií alebo pomocou metódy váženého priemeru). Zisky a straty z kurzových rozdielov vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočtu peňažných aktív a pasív denominovaných v cudzích menách k výmenným kurzom na konci roka sa vykazujú vo výsledku hospodárenia.

Nepeněžné položky oceňované reálnou hodnotou v cudzej mene, vrátane nehnuteľností alebo kapitálových investícií, sa prepočítavajú pomocou kurzov platných k dátumu stanovenia reálnej hodnoty. Vplyvy zmien kurzov na nepeňažné položky oceňované reálnou hodnotou v cudzej mene sa vykazujú ako súčasť zisku alebo straty z reálnej hodnoty.

**Spoločnosti skupiny.** Výsledky a finančná situácia všetkých subjektov skupiny (žiadny z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktoré majú funkčnú menu odlišnú od EUR, sa prepočítavajú takto:

- aktíva a pasíva ku každému dátumu súvahy sa prepočítavajú podľa záverečných kurzov k dátumu danej finančnej situácie;
- výnosy a náklady a pohyby vlastného imania sa prepočítavajú pri priemerných výmenných kurzoch (pokiaľ tento priemer nie je primeraným priblížením kumulatívneho vplyvu kurzov platných v dátumoch transakcií, v takom prípade sa výnosy a náklady prepočítavajú pri kurze platnom v dátumoch transakcií); a
- všetky výsledné kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Úvery medzi subjektmi skupiny a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. Ak však ide o úver medzi subjektmi skupiny, ktoré majú odlišné funkčné meny, kurzový zisk alebo strata nemôžu byť eliminované v plnej výške a vykazujú sa v konsolidovanom zisku alebo strate.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa predtým vykázané kurzové rozdiely z prepočtu reklasifikujú z Ostatného komplexného zisku/(straty) do zisku alebo straty za daný rok ako súčasť zisku alebo straty pri vyradení. Pri čiastočnom vyradení dcérskej spoločnosti bez straty kontroly sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov z prepočtu reklasifikuje do nekontrolného podielu v rámci vlastného imania.

### 2.4 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia

Všetky položky nehnuteľností, strojov a zariadení sú vykazované v obstarávacej cene zníženej o kumulované odpisy a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Budovy zahŕňajú hlavne administratívne kancelárie a priestory používané vedením Skupiny. Zariadenia, vybavenie a príslušenstvo zahŕňajú hlavne hardvér, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné. Motorové vozidlá zahŕňajú osobné automobily Skupiny.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Zariadenia, príslušenstvo a vybavenie	4 až 6 rokov
Vozidlá a ostatný majetok	6 až 8 rokov

Účtovná hodnota majetku sa okamžite zníži na jeho zostatkovú hodnotu, ak je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná zostatková hodnota (poznámka 2.8).

### 2.5 Investičné nehnuteľnosti

Investičné nehnuteľnosti, ktoré skupina drží s cieľom dosiahnuť výnosy z prenájmu alebo zhodnotenie kapitálu, alebo oboje, a ktoré skupina nevyužíva. Investičné nehnuteľnosti zahŕňajú aktíva vo výstavbe určené na budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti.

Investičný majetok pozostáva z pozemkov vo vlastníctve, komerčných nehnuteľností vo vlastníctve (maloobchodné, kancelárske a logistické) a prenájatých pozemkov.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.5 Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)

Investičné nehnuteľnosti sa pôvodne oceňujú v historických nákladoch vrátane súvisiacich transakčných nákladov. Náklady zahŕňajú vykonané práce, náklady na zamestnancov priamo súvisiacich s technickým dohľadom a riadením projektu na základe času stráveného do dátumu dokončenia. Po prvotnom zaúčtovaní v obstarávacej cene sa investičné nehnuteľnosti, vrátane nehnuteľností vo výstavbe alebo v príprave na budúce využitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálna hodnota je cena, ktorú by bolo možné získať za predaj majetku alebo zaplatiť za presun záväzku v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z transakčných cien na aktívnych trhoch, v prípade potreby upravených o akékoľvek rozdiely v povahe, umiestnení alebo stave konkrétneho majetku.

Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina používa alternatívne metódy oceňovania, ako sú nedávne ceny na menej aktívnych trhoch alebo prognózy diskontovaných peňažných tokov. Správy o ocenení k dátumu finančnej situácie pripravujú nezávislí odhadcovia, ktorí majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a ktorí majú nedávne skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností podobnej polohy a kategórie.

Reálna hodnota investičného majetku odráža okrem iného výnosy z prenájmu z aktuálnych nájomných zmlúv a predpoklady o výnosoch z prenájmu z budúcich nájomných zmlúv s ohľadom na aktuálne trhové podmienky. Reálna hodnota tiež odráža na podobnom základe akékoľvek výdavky hotovosti, ktoré by sa mohli očakávať v súvislosti s nehnuteľnosťou. Niektoré z týchto výdavkov sú vykázané ako záväzky, vrátane záväzkov z nájmu vo vzťahu k pozemkom klasifikovaným ako investičný majetok; ostatné, vrátane podmienených platieb nájomného alebo budúcich kapitálových výdavkov, nie sú vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Transakčné náklady, ako sú odhadované poplatky za sprostredkovanie, právne a účtovné poplatky a dane z presunu, sa na účely oceňovania investičného majetku v tejto konsolidovanej účtovnej závierke neodpočítavajú bez ohľadu na to, či tvoria súčasť opísaných ocenení.

Následné výdavky sa kapitalizujú do účtovnej hodnoty majetku len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúce ekonomické prínosy spojené s týmito výdavkami plynú skupine a náklady na túto položku možno spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné náklady na opravy a údržbu sa účtujú do zisku alebo straty počas účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Ak sa časť investičného majetku nahradí, účtovná hodnota nahradenej časti sa vyradí z účtovnej evidencie.

Reálna hodnota investičného majetku nezohľadňuje budúce kapitálové výdavky, ktoré majetok zhodnotia alebo vylepšia, a nezohľadňuje súvisiace budúce prínosy z týchto budúcich výdavkov, okrem tých, ktoré by racionálny účastník trhu zohľadnil pri určovaní hodnoty majetku. Zmeny reálnej hodnoty sa vykazujú vo výsledku hospodárenia ako „Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku“. Investičný majetok sa vyradí z účtovnej evidencie, ak bol predaný alebo klasifikovaný ako majetok určený na predaj.

Ak investičná nehnuteľnosť prejde zmenou využitia, o čom svedčí začatie výstavby s cieľom predaja, nehnuteľnosť sa presunie do zásob. Začatie výstavby sa iniciuje aktívnou komunikáciou s výkonnými zástupcami príslušných samospráv s cieľom získať príslušné územné povolenie pre investičné nehnuteľnosti, ktoré už potvrdili súlad s územným plánom.

Výstavba sa považuje za začatú po nadviazaní aktívnej komunikácie s výkonnými zástupcami príslušných samospráv s cieľom získať príslušné územné rozhodnutie, ak navrhovaná výstavba spĺňa územný plán samosprávy alebo jeho ekvivalent. Pokiaľ ide o zrýchlený proces udeľovania osobitných povolení prijatý mestom Bratislava, ktorý zahŕňa ústupky vo forme percentuálneho podielu postavených bytov, výstavba sa považuje za začatú v momente, keď vedenie požiada o zaradenie nehnuteľnosti do tohto programu a zaviazá sa k požadovaným ústupkom.

Skupina klasifikuje investičné nehnuteľnosti na účely prezentácie ako investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo voľné a investičné nehnuteľnosti vo výstavbe na základe stupňa dokončenia výstavby jednotlivých nehnuteľností a pokroku pri prenájme priestorov nájomcom. V súlade s klasifikáciou na účely segmentovej analýzy (pozri poznámku 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosť ako „v prevádzke alebo voľnú“ od konca účtovného obdobia, v ktorom boli splnené zákonné požiadavky. Skupina tiež vykazuje hodnotu investičných nehnuteľností a súvisiace výnosy a náklady podľa nasledujúcich typov nehnuteľností – kancelárske, maloobchodné a priemyselné – klasifikované podľa prevládajúcej funkcie nehnuteľnosti pre jej nájomcov.

### 2.6 Majetok s právom na užívanie

Skupina prenajíma rôzne kancelárie, zariadenia, vozidlá a pozemky. Nájomné zmluvy na kancelárie, zariadenia a vozidlá sa zvyčajne uzatvárajú na obdobie 3 až 10 rokov, môžu však obsahovať možnosti predĺženia. Zmluvy môžu obsahovať nájomné aj nenájomné zložky. Skupina rozdeľuje protihodnotu v zmluve na nájomné a nenájomné zložky na základe ich relatívnych samostatných cien.

Podmienky prenájmu sa dojednávajú individuálne a obsahujú širokú škálu rôznych podmienok. Zmluvy o prenájme neukladajú žiadne iné záväzky okrem záložných práv k prenajatým aktívam, ktoré má prenajímateľ. Prenajaté aktíva nemožno použiť ako záruku na účely úverov.

Majetok vznikajúci z lízingu sa počiatočne oceňuje na základe súčasnej hodnoty.

Majetok z práva na používanie sa oceňuje v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa:

- suma počiatočného ocenenia lízingu záväzku
- všetky splátky nájomného uhradené k dátumu začatia alebo pred ním znížené o všetky prijaté lízinguové stimuly
- akékoľvek počiatočné priame náklady a náklady na obnovenie
- náklady na uvedenie majetku do stavu požadovaného v lízinguových zmluvách.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.6 Majetok s právom na užívanie (pokračovanie)

Majetok s právom na užívanie sa odpisuje lineárnou metódou počas kratšej z dvoch lehôt: životnosti majetku alebo doby trvania lízingu. U väčšiny majetku s právom na užívanie nie je životnosť majetku kratšia ako doba trvania lízingu. Ak má Skupina primeranú istotu, že uplatní opciu na kúpu, majetok s právom na užívanie sa odpisuje počas doby trvania lízingu príslušného majetku.

Skupina uplatňuje model reálnej hodnoty na aktíva s právom na používanie, ktoré spĺňajú definíciu investičného majetku podľa IAS 40. Zmeny reálnej hodnoty sa vykazujú ako zisky alebo straty z precenenia vo výsledku hospodárenia.

### 2.7 Nehmotný majetok

Nehmotné aktíva sa odpisujú lineárnou metódou počas ich životnosti:

Softvér a softvérové licencie	<u>Životnosť v rokoch</u> 5 rokov
-------------------------------	--------------------------------------

### 2.8 Znehodnotenie nefinančných aktív

Goodwill a nehmotné aktíva, ktoré ešte nie sú k dispozícii na použitie, nepodliehajú amortizácii a každoročne sa testujú na zníženie hodnoty. Aktíva, ktoré podliehajú odpisom alebo amortizácii, sa testujú na zníženie hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že ich účtovná hodnota nemusí byť realizovateľná. Zníženie hodnoty sa vyazuje vo výške, o ktorú účtovná hodnota aktíva prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Získateľná suma je vyššia z reálnej hodnoty majetku zníženej o náklady na predaj alebo jeho hodnoty z používania. Na účely posúdenia zníženia hodnoty sa majetok zoskupuje na najnižších úrovniach, pre ktoré existujú individuálne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančné aktíva okrem goodwillu, ktoré boli znehodnotené, sa na konci každého vykazovaného obdobia posudzujú z hľadiska možného zvrátenia zníženia hodnoty.

### 2.9 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel, a preto nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie skupinou. Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím nezahŕňajú hotovosť v pokladni, vklady na požiadanie v bankách a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej. Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím vyplývajú zo zmlúv s bankami alebo nájomcami a zvyčajne predstavujú peňažné prostriedky držané na účtoch rezerv na splácanie dlhu, účtoch rezerv na zabezpečenie nájomcov a účtoch využitia.

### 2.10 Finančné nástroje

**Počiatkové zaúčtovanie.** Finančné nástroje oceňované v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát („FVTPL“) sa počiatkovo zaúčtujú v reálnej hodnote. Všetky ostatné finančné nástroje sa počiatkovo zaúčtujú v reálnej hodnote upravenej o transakčné náklady, s výnimkou obchodných pohľadávok, ktoré sa zaúčtujú v transakčnej cene. Reálnu hodnotu pri počiatkovom zaúčtovaní najlepšie dokazuje transakčná cena.

**Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – kategórie oceňovania.** Skupina klasifikuje finančné aktíva do nasledujúcich kategórií oceňovania: FVTPL, reálna hodnota cez ostatné súčasti komplexného výsledku („FVOCI“) a amortizovaná hodnota („AC“). Klasifikácia a následné oceňovanie dlhových finančných aktív závisí od: (i) obchodného modelu Skupiny pre riadenie príslušného portfólia aktív a (ii) charakteristiky peňažných tokov aktíva. Finančné aktíva Skupiny pozostávajú z pohľadávok a úverov, obchodných a ostatných pohľadávok a derivátov. Finančné aktíva vykázané v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii ako obchodné a ostatné pohľadávky a pohľadávky a úvery sa pri prvotnom zaúčtovaní oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v amortizovaných nákladoch znížených o opravnú položku na očakávané úverové straty („ECL“). Deriváty sa oceňujú v reálnej hodnote na konci každého vykazovaného obdobia, pričom zmeny hodnoty sa vykazujú vo výsledku hospodárenia.

**Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – obchodný model.** Obchodný model odzrkadľuje spôsob, akým Skupina spravuje aktíva s cieľom generovať peňažné toky – či je cieľom Skupiny: (i) výlučne inkasovať zmluvné peňažné toky z aktív („držať na účely inkasovania zmluvných peňažných tokov“) alebo (ii) inkasovať zmluvné peňažné toky aj peňažné toky vyplývajúce z predaja aktív („držať na účely inkasovania zmluvných peňažných tokov a predaja“), alebo ak sa neuplatňuje ani (i), ani (ii), finančné aktíva sa klasifikujú ako súčasť „iného“ obchodného modelu a oceňujú sa v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia.

Obchodný model sa stanovuje pre skupinu aktív (na úrovni portfólia) na základe všetkých relevantných dôkazov o činnostiach, ktoré skupina vykonáva na dosiahnutie cieľa stanoveného pre portfólio a ktoré sú k dispozícii k dátumu posúdenia. Medzi faktory, ktoré skupina zohľadňuje pri stanovovaní obchodného modelu, patria účel a zloženie portfólia, doterajšie skúsenosti s inkasovaním peňažných tokov z príslušných aktív, spôsob posudzovania a riadenia rizík a spôsob posudzovania výkonnosti aktív.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.10 Finančné nástroje (pokračovanie)

**Finančné aktíva v podobe pohľadávok – Klasifikácia a následné oceňovanie – charakteristiky peňažných tokov.** Ak je obchodným modelom držanie aktív s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky alebo držanie zmluvných peňažných tokov a ich predaj, Skupina posudzuje, či peňažné toky predstavujú výlučne splátky istiny a úrokov („SPPI“). Finančné aktíva s vloženými derivátmi sa pri určovaní, či sú ich peňažné toky v súlade s charakteristikou SPPI, posudzujú ako celok.

Ak zmluvné podmienky zavádzajú vystavenie riziku alebo volatilitie, ktoré nie je v súlade so základnou úverovou dohodou, finančný majetok sa klasifikuje a oceňuje v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL). Posúdenie SPPI sa vykonáva pri prvotnom zaúčtovaní majetku a následne sa neprehodnocuje.

**Finančné aktíva – reklasifikácia.** Spoločnosť nezmenila svoj obchodný model počas bežného a porovnávacieho obdobia a nevykonala žiadne reklasifikácie.

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

Finančné nástroje oceňované v obstarávacej cene a zmluvné aktíva sú vykázané v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii po odpočítaní opravnej položky na ECL. V prípade úverových záväzkov a finančných záruk, ak existujú, sa samostatná opravná položka na ECL vykazuje ako záväzok v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii. V prípade dlhových nástrojov oceňovaných v reálnej hodnote cez ostatné súčasti výsledku (FVOCI) sa zmeny v amortizovanej hodnote, zníženej o opravnú položku na ECL, vykazujú vo výsledku hospodárenia a ostatné zmeny v účtovnej hodnote sa vykazujú v ostatnom komplexnom zisku/(strate) (OCI) ako zisky mínus straty z dlhových nástrojov oceňovaných v reálnej hodnote cez ostatné súčasti výsledku (FVOCI).

Skupina uplatňuje zjednodušený model ECL na obchodné a podobné pohľadávky so splatnosťou kratšou ako 12 mesiacov. V prípade týchto pohľadávok sa ECL vypočítava na základe celkovej doby trvania od počiatku účtovania a posúdenie významného úverového rizika sa neuplatňuje. Skupina uplatňuje prístup založený na matici opravných položiek, ako je opísané v zásadách pre obchodné pohľadávky (poznámka 11). Zjednodušený model ECL a matica opravných položiek sa uplatňujú aj na obchodné pohľadávky so zmluvnou splatnosťou dlhšou ako 12 mesiacov.

**Finančné aktíva – odpis.** Finančné aktíva sa odpíšu v celom rozsahu alebo čiastočne, ak skupina vyčerpala všetky praktické možnosti vymáhania a dospela k záveru, že neexistuje žiadna rozumná nádej na vymáhanie. Odpis predstavuje udalosť vedúcu k vyradeniu z účtovnej evidencie. Skupina môže odpísať finančné aktíva, ktoré sú stále predmetom vymáhacích opatrení, ak sa skupina snaží vymáhať sumy, ktoré sú zmluvne splatné, avšak neexistuje žiadna rozumná nádej na vymáhanie.

**Finančné aktíva – vyradenie z účtovnej evidencie.** Skupina zruší vykazovanie finančných aktív, ak (a) sú aktíva splatené alebo práva na peňažné toky z aktív inak zaniknú, alebo (b) Skupina presunula práva na peňažné toky z finančných aktív alebo uzavrela kvalifikovanú dohodu o prenose, pričom (i) zároveň presunula podstatne všetky riziká a výnosy z vlastníctva aktív, alebo (ii) ani nepresunula, ani si nezachovala podstatne všetky riziká a výnosy z vlastníctva, ale nezachovala si kontrolu. Kontrola je zachovaná, ak protistrana nemá praktickú možnosť predať aktívum v celom rozsahu neprepojenej tretej strane bez toho, aby bolo potrebné uložiť dodatočné obmedzenia na predaj.

**Hotovosť a hotovostné ekvivalenty.** Hotovosť a hotovostné ekvivalenty zahŕňajú hotovosť v pokladni, vklady na požiadanie v bankách a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej. Hotovosť a hotovostné ekvivalenty sa vykazujú v amortizovanej hodnote, pretože: (i) sú držané na účely inkasovania zmluvných peňažných tokov a tieto peňažné toky predstavujú SPPI a (ii) nie sú určené na účtovanie v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia.

**Obchodné a ostatné pohľadávky.** Obchodné a ostatné pohľadávky sa pôvodne vykazujú v transakčnej cene a následne sa vykazujú v amortizovanej hodnote.

Skupina vypočítava ECL na obchodné pohľadávky pomocou techniky odhadu matice rezerv. Skupina používa svoje historické skúsenosti s úverovými stratami upravené o všetky rozumné a podložiteľné informácie, ktoré sú k dispozícii bez neprímeraných nákladov alebo úsilia, na odhad ECL pre obchodné a ostatné pohľadávky. Výška ECL sa stanovuje pomocou historických mier strát, ktoré sú upravené o informácie o budúcnosti a uplatňujú sa na rôzne časové intervaly pohľadávok.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.10 Finančné nástroje (pokračovanie)

**Derivátové finančné nástroje.** Derivátové finančné nástroje sú vykazované v ich reálnej hodnote. Všetky derivátové nástroje sú vykazované ako aktíva, ak je ich reálna hodnota kladná, a ako pasíva, ak je ich reálna hodnota záporná. Zmeny reálnej hodnoty derivátových nástrojov sú zahrnuté do zisku alebo straty za daný rok. Skupina neuplatňuje účtovanie zabezpečenia.

**Finančné záväzky – kategórie oceňovania.** Finančné záväzky sú klasifikované ako následne oceňované v amortizovanej hodnote, s výnimkou (i) finančných záväzkov v reálnej hodnote cez výsledovku (FVTPL): táto klasifikácia sa uplatňuje na deriváty, finančné záväzky držané na obchodovanie (napr. krátke pozície v cenných papieroch), podmienenú protihodnotu vykázanú nadobúdateľom pri podnikovej kombinácii a ostatné finančné záväzky označené ako také pri prvotnom zaúčtovaní a (ii) zmluvy o finančných zárukách a úverové záväzky.

**Finančné záväzky – vyradenie z účtovnej evidencie.** Finančné záväzky sa vyradia z účtovnej evidencie, keď zaniknú (t. j. keď je záväzok špecifikovaný v zmluve splnený, zrušený alebo uplynie jeho platnosť).

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

Úpravy záväzkov, ktoré nemajú za následok zánik, sa účtujú ako zmena odhadu pomocou metódy kumulatívneho dobiehania, pričom akýkoľvek zisk alebo strata sa vyazuje vo výsledku hospodárenia, pokiaľ sa ekonomická podstata rozdielu v účtovných hodnotách nepripisuje kapitálovej transakcii s vlastníckmi.

**Úvery a pôžičky.** Všetky úvery a pôžičky sa oceňujú v amortizovanej hodnote. Počiatočné zaúčtovanie sa vykonáva v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po počiatočnom zaúčtovaní sa úročené úvery a pôžičky následne oceňujú v amortizovanej hodnote pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby (pozri poznámku 2.15 týkajúcu sa účtovnej politiky pre pôžičky).

Finančné záväzky zahrnuté v obchodných a ostatných záväzkoch sa počiatočne vykazujú v reálnej hodnote a následne v amortizovanej hodnote. Reálna hodnota neúročeného záväzku je jeho diskontovaná splátková suma. Ak je splatnosť záväzku kratšia ako jeden rok, diskontovanie sa nevykonáva, pretože jeho vplyv by bol nevýznamný.

### 2.11 Záväzky z lízingu

Záväzky vyplývajúce z lízingu sa pôvodne oceňujú na základe súčasnej hodnoty.

Do ocenenia záväzku sa zahrnú aj lízingové splátky, ktoré sa majú uhradiť na základe primerane istých opcií na predĺženie.

Lízingové splátky sa diskontujú pomocou prírastkovej úrokovej sadzby nájomcu, čo je sadzba, ktorú by jednotlivý nájomca musel zaplatiť za vypožičanie prostriedkov potrebných na získanie majetku podobnej hodnoty ako majetok s právom na používanie v podobnom ekonomickom prostredí s podobnými podmienkami, zabezpečením a podmienkami. Na určenie prírastkovej úrokovej sadzby používa Skupina ako východiskový bod nedávne financovanie od tretej strany, ktoré získal jednotlivý nájomca, upravené tak, aby odzrkadľovalo zmeny v podmienkach financovania od momentu získania financovania od tretej strany.

Skupina je vystavená potenciálnemu budúcemu zvýšeniu variabilných splátok z lízingu na základe indexu alebo sadzby, ktoré nie sú zahrnuté do záväzku z lízingu, kým nenadobudnú účinnosť. Keď nadobudnú účinnosť úpravy splátok z lízingu na základe indexu alebo sadzby, záväzkov z lízingu sa precenuje a upraví voči majetku s právom na používanie.

Lízingové splátky sa rozdeľujú medzi istinu a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú do zisku alebo straty počas doby trvania lízingu tak, aby sa dosiahla konštantná periodická úroková sadzba zo zostatku záväzku za každé obdobie.

Platby súvisiace s krátkodobými lízingmi a všetkými lízingmi majetku nízkej hodnoty sa vykazujú lineárnou metódou ako náklad vo výsledku hospodárenia. Krátkodobé lízingy sú lízingy s dobou trvania 12 mesiacov alebo menej. Majetok nízkej hodnoty tvoria drobné položky rôznej povahy.

**Operatívny lízing.** Pohľadávky z operatívneho lízingu podliehajú modelu ECL. Skupina vypočítava ECL na pohľadávky z operatívneho lízingu pomocou techniky odhadu matice rezerv.

## **2 Účtovné zásady (pokračovanie)**

### **2.12 Bežné a odložené dane z príjmov**

Daň z príjmov bola zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré boli prijaté alebo v podstate prijaté k dátumu finančnej pozície, a to na základe jednotlivých subjektov. Daň z príjmov zahŕňa bežnú daň a odloženú daň a je vykazovaná vo výsledku hospodárenia, pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré sú vykázané v tom istom alebo inom období priamo vo vlastnom imaní alebo v ostatnom komplexnom výsledku.

Bežná daň je suma, ktorú sa očakáva, že bude zaplatená daňovým orgánom alebo od nich získaná v súvislosti so zdaniteľnými ziskami alebo stratami za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako dane z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

Odložená daň z príjmov sa vyказuje súvahovou záväzkovou metódou pre daňové straty prenesené do budúcich období a dočasné rozdiely vznikajúce medzi daňovými základmi aktív a pasív a ich účtovnými hodnotami na účely finančného výkazníctva. V súlade s výnimkou z prvotného zaúčtovania sa odložené dane nevykazujú pre dočasné rozdiely pri prvotnom zaúčtovaní aktíva alebo pasíva v transakcii inej ako podniková kombinácia, ak táto transakcia pri prvotnom zaúčtovaní neovplyvňuje ani účtovný, ani daňový zisk alebo stratu. Zostatky odloženej dane sa oceňujú podľa daňových sadzieb, ktoré sú platné alebo v podstate platné na konci príslušného vykazovaného obdobia a ktoré sa očakávajú v období, keď sa dočasné rozdiely zvrátia alebo keď sa využijú daňové straty prenesené do budúcich období. Aktíva z odloženej dane z odpočítateľných dočasných rozdielov a daňových strát prenesených do budúcich období sa vykazujú len v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii budúci zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné tieto odpočty využiť.

Predpokladá sa, že účtovná hodnota investičného majetku Skupiny bude realizovaná predajom. Použitá sadzba dane z kapitálových ziskov je tá, ktorá by sa uplatnila pri priamom predaji majetku vykázaného v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, bez ohľadu na to, či by Skupina štruktúrovala predaj prostredníctvom vyradenia dcérskej spoločnosti, ktorá drží tento majetok, na ktorý sa môže vzťahovať iná daňová sadzba. Odložená daň sa potom vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových hľadísk vyplývajúcich z realizácie prostredníctvom predaja.

Odložená daň z príjmov sa vyказuje na dočasné rozdiely vyplývajúce z investícií do dcérskych spoločností, okrem prípadov, keď načasovanie zrušenia dočasného rozdielu ovláda Skupina a je pravdepodobné, že sa dočasný rozdiel v dohľadnej budúcnosti nezruší.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa kompenzujú, ak existuje právne vymáhateľné právo kompenzovať bežné daňové pohľadávky proti bežným daňovým záväzkom a ak sa odložené daňové pohľadávky a záväzky týkajú daní z príjmov ukladaných tým istým daňovým orgánom buď na ten istý zdaniteľný subjekt, alebo na rôzne zdaniteľné subjekty, ak existuje zámer vyrovať zostatky na netto základe.

### **2.13 Základný kapitál a emisné ážio**

Kmeňové akcie sú klasifikované ako vlastné imanie. Dodatočné náklady priamo priraditeľné k emisii nových akcií sú vykázané vo vlastnom imaní ako odpočet, po zdanení, z výnosov. Akýkoľvek prebytok reálnej hodnoty prijatého alebo pohľadávkového plnenia nad nominálnou hodnotou emitovaných akcií je vykázaný ako emisné ážio.

### **2.14 Dividendy a iné výplaty vlastníkom**

Dividendy a iné výplaty vlastníkom sa vyказujú ako záväzok a odpočítavajú sa od vlastného imania (nerozdeleného zisku alebo účtu emisného ážia) k dátumu zostavenia súvahy len vtedy, ak boli vyhlásené pred koncom alebo na konci vykazovaného obdobia. Dividendy alebo iné výplaty vlastníkom sa uvádzajú v prílohe, ak boli vyhlásené po skončení vykazovaného obdobia, ale pred schválením konsolidovaného výkazu o finančnej situácii na zverejnenie.

### **2.15 Úvery**

Úvery sa pôvodne vyказujú v reálnej hodnote bez transakčných nákladov. Po pôvodnom zaúčtovaní sa úvery vyказujú v amortizovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a splatnou hodnotou sa vyказuje vo výsledku hospodárenia s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Skupina nekapitalizuje úroky súvisiace s kvalifikovanými aktívami, ktoré sú vyказované v reálnej hodnote, vrátane investičných nehnuteľností. V súlade s tým sú úrokové náklady na úvery účtované do nákladov v momente ich vzniku. Úvery sú klasifikované ako krátkodobé záväzky, pokiaľ skupina nemá bezpodmienečné právo odložiť splatenie záväzku najmenej o 12 mesiacov po skončení vykazovaného obdobia.

### **2.16 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky**

Záväzky z obchodného styku vznikajú v momente, keď protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pôvodne vyказujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v amortizovanej hodnote pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby.

## **2 Účtovné zásady (pokračovanie)**

### **2.17 Rezervy na záväzky a náklady**

Rezervy na záväzky a náklady sa vykazujú vtedy, keď má Skupina súčasný právny alebo faktický záväzok vyplývajúci z minulých udalostí, je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný odtok zdrojov, a je možné spoľahlivo odhadnúť jeho výšku.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote výdavkov, ktoré sa očakávajú na vyrovnanie záväzku, s použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové hodnotenie časovej hodnoty peňazí a rizík špecifických pre daný záväzok. Nárast rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykazuje ako úrokový náklad.

Ak skupina očakáva, že rezerva bude uhradená, napríklad na základe poisťovnej zmluvy, táto úhrada sa vykazuje ako samostatný majetok, avšak len vtedy, ak je úhrada prakticky istá.

### **2.18 Neisté daňové pozície**

Neisté daňové pozície Skupiny prehodnocuje vedenie k každému dátumu zostavenia súvahy. Záväzky sa vykazujú pre pozície v oblasti dane z príjmov, pri ktorých vedenie usúdilo, že je pravdepodobnejšie, že budú mať za následok uloženie dodatočných daní, ak by tieto pozície sponchybili daňové orgány.

Toto posúdenie vychádza z interpretácie daňových zákonov, ktoré boli prijaté alebo v podstate prijaté k dátumu zostavenia súvahy, a zo všetkých známych súdnych alebo iných rozhodnutí týkajúcich sa týchto otázok. Záväzky z pokút, úrokov a daní iných ako z príjmov sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia týkajúceho sa výdavkov potrebných na vyrovnanie záväzkov k dátumu zostavenia súvahy.

### **2.19 Vykazovanie výnosov**

Výnosy sú príjmy vznikajúce v priebehu bežnej činnosti Skupiny. Výnosy sa vykazujú vo výške transakčnej ceny. Transakčná cena je suma protihodnoty, na ktorú má Skupina nárok presunom kontroly nad sľúbeným tovarom alebo službami na zákazníka, s výnimkou súm vyberaných v mene tretích strán. Skupina dosahuje nasledujúce typy výnosov:

- Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností
- Výnosy zo stavebnej činnosti a
- Ostatné výnosy z predaja služieb.

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností zahŕňajú výnosy z prenájmu z operatívnych lízingov, poplatky za služby a poplatky za správu nehnuteľností.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú lineárnou metódou počas doby trvania lízingu. Ak skupina poskytuje svojim nájomcom stimuly, náklady na stimuly sa vykazujú počas doby trvania lízingu lineárnou metódou ako zníženie výnosov z prenájmu. To sa vzťahuje na obdobia zníženého nájomného a stupňovité nájomné. Výsledná pohľadávka sa vykazuje v dlhodobých aktívach alebo v obchodných a ostatných pohľadávkach v závislosti od očakávaného spôsobu inkasa. Pri stanovovaní reálnej hodnoty príslušnej investičnej nehnuteľnosti Skupina nezapočítava aktíva dvojnásobne; reálna hodnota takejto investičnej nehnuteľnosti nezahŕňa časovo rozlíšené príjmy z operatívneho lízingu, pretože sa vykazujú ako samostatné aktívum. Podmienené platby podľa nájomných zmlúv závislé od dohodnutej výšky obratu nájomcov sa vykazujú ako výnosy v období, v ktorom vznikli, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúci obrat nájomcov, aby mohla vykázať takéto očakávané podmienené nájomné lineárnou metódou počas doby trvania nájmu.

Tržby zo služieb, poplatky za služby a poplatky za správu sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom sú služby poskytnuté. Tržby sú uvedené bez DPH a zliav. Ak skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, ako výnos sa vykazuje provízia, a nie hrubý príjem.

Skupina neočakáva, že bude mať akékoľvek zmluvy, pri ktorých by obdobie medzi presunom sľúbeného tovaru alebo služieb zákazníkovi a platbou zo strany zákazníka presiahlo jeden rok. V dôsledku toho Skupina neupravuje žiadne transakčné ceny o časovú hodnotu peňazí.

Okrem vývoja a výstavby investičných nehnuteľností sa Skupina občas zaoberá výstavbou nehnuteľností na základe dlhodobých aj krátkodobých zmlúv so zákazníkmi. Podľa podmienok dlhodobých zmlúv je Skupina zvyčajne zmluvne obmedzená v presmerovaní nehnuteľností na iného zákazníka a má vymáhateľné právo na platbu za vykonanú prácu. Výnosy z výstavby nehnuteľností sa preto vykazujú postupne metódou pomeru nákladov, t. j. na základe pomeru zmluvných nákladov vynaložených na doteraz vykonanú prácu k odhadovaným celkovým zmluvným nákladom. Vedenie sa domnieva, že táto metóda je vhodným meradlom pokroku smerom k úplnému splneniu týchto záväzkov z plnenia. V prípade krátkodobých zmlúv so zákazníkmi skupina vykonáva analýzu dohodnutých podmienok a výnosy sa vykazujú buď postupne, alebo v čase dodania predmetu zmluvy.

## **2 Účtovné zásady (pokračovanie)**

### **2.19 Vykazovanie výnosov (pokračovanie)**

Skupina je oprávnená fakturovať zákazníkom výstavbu nehnuteľností na základe platobného harmonogramu. Ak služby poskytnuté Skupinou presiahnu platbu, vykazuje sa zmluvný majetok. Ak platby presiahnu poskytnuté služby, vykazuje sa zmluvný záväzok. Predpokladá sa, že v stavebných zmluvách so zákazníkmi nie je žiadna významná finančná zložka, keďže obdobie medzi vykazaním výnosov podľa metódy pomeru nákladov a platbou za dosiahnutie míľnika je vždy kratšie ako jeden rok.

### **2.20 Zamestnanecké výhody**

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných dôchodkových a sociálnych poisťovní, platená dovolenka a nemocenská, bonusy a nepenažné benefity (ako napríklad zdravotné služby a služby materských škôl) sú dodané zamestnancom skupiny v roku, v ktorom sú dodané príslušné služby.

Niektorí členovia vrcholového manažmentu majú nárok na platby od akcionárov Skupiny na základe čistej hodnoty majetku Skupiny. Keďže tento záväzok vznikol akcionárom, a nie Skupine, a nesúvisí s cenou akcií spoločnosti, Skupina tieto zamestnanecké výhody nevykazuje ako náklady vo výsledku hospodárenia.

### **2.21 Ostatné prevádzkové náklady**

Náklady zahŕňajú náklady na marketing, nájomné, právne, účtovné, audítorské a iné odborné poplatky. Vykazujú sa vo výsledku hospodárenia v období, v ktorom vznikli (na základe časového rozlíšenia).

### **2.22 Dlhodobý majetok klasifikovaný jako majetok určený na predaj**

Dlhodobý majetok a skupiny určené na vyradenie, ktoré môžu zahŕňať aj dlhodobý, aj krátkodobý majetok, sú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii klasifikované ako „dlhodobý majetok určený na vyradenie“, ak sa ich účtovná hodnota získa späť hlavne prostredníctvom predajnej transakcie, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, ktorá tento majetok vlastní, do dvanástich mesiacov po skončení vykazovaného obdobia. Aktíva sa reklasifikujú, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) aktíva sú k dispozícii na okamžitý predaj v ich súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo a iniciovalo aktívny program na vyhľadanie kupujúceho; (c) aktíva sa aktívne ponúkajú na predaj za primeranú cenu; (d) predaj je vysoko pravdepodobný a (e) je nepravdepodobné, že dôjde k významným zmenám v pláne predaja alebo že bude tento plán stiahnutý. Dlhodobé aktíva alebo skupiny určené na vyradenie, ktoré sú v súvahe za bežné obdobie klasifikované ako držané na predaj, sa v porovnávacej súvahe nepreklasifikujú ani neprezentujú tak, aby odzrkadľovali klasifikáciu na konci bežného obdobia.

Skupina určená na vyradenie je skupina aktív (krátkodobého majetku alebo dlhodobých aktív), ktoré sa majú vyradiť, predajom alebo iným spôsobom, spoločne ako skupina v jednej transakcii, a záväzky priamo spojené s týmito aktívami, ktoré budú presunuté v rámci transakcie. Dlhodobý majetok je majetok, ktorý zahŕňa sumy, ktorých splatenie alebo inkasovanie sa očakáva neskôr ako dvanásť mesiacov po skončení vykazovaného obdobia. Ak je potrebná reklasifikácia, reklasifikujú sa obe časti majetku, krátkodobá aj dlhodobá. Skupiny určené na vyradenie ako celok sa oceňujú na nižšiu z ich účtovnej hodnoty a reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj.

Záväzky priamo súvisiace s skupinami určenými na vyradenie, ktoré budú presunuté v rámci transakcie vyradenia, sa reklasifikujú a vykazujú samostatne v Konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

### **2.23 Prevádzkové segmenty**

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

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

Skupina vytvára odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Odhady a úsudky sa priebežne vyhodnocujú a vychádzajú zo skúseností vedenia a ďalších faktorov, vrátane očakávaní budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností považujú za primerané. Vedenie tiež pri uplatňovaní účtovných zásad robí určité úsudky, okrem tých, ktoré sa týkajú odhadov. Úsudky, ktoré majú najvýznamnejší vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke, a odhady, ktoré môžu spôsobiť významnú úpravu účtovnej hodnoty aktív a pasív v nasledujúcom účtovnom roku, zahŕňajú:

**Ocenenie investičných nehnuteľností.** Odhady reálnej hodnoty 98,3 % investičných nehnuteľností (31. december 2023: 92,1 %) stanovila Skupina na základe poradenských služieb v oblasti oceňovania od medzinárodných oceňovacích spoločností, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností s podobnou polohou a charakteristikami. Zostávajúce nehnuteľnosti boli ocenené na základe ponúk maklérov alebo odhadov vedenia (ktoré vychádzajú z kúpnej ceny uvedenej v predbežných zámeroch predložených potenciálnymi záujemcami). Reálna hodnota investičných nehnuteľností sa odhaduje na základe metódy kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhaduje na základe očakávaných budúcich prínosov, ktoré nehnuteľnosť priniesie vo forme výnosov z prenájmu. Metóda zohľadňuje čistý príjem generovaný existujúcou alebo porovnateľnou nehnuteľnosťou, kapitalizovaný pri primeranej trhovej kapitalizačnej sadzbe, aby sa stanovila hodnota nehnuteľnosti, ktorá je predmetom oceňovania. Predpoklady, na ktorých sa zakladá odhad reálnej hodnoty, sa týkajú: prijatia zmluvného nájomného; očakávaného budúceho trhového nájomného; obdobia neobsadenosti; stimulov na opätovné prenájmy; požiadaviek na údržbu; primeraných diskontných sadzieb; a v prípade nehnuteľností vo výstavbe budúcich stavebných, finančných a prenájomných nákladov a ziskov developerov na trhu. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú so skutočnými trhovými údajmi a skutočnými transakciami Skupiny a tými, ktoré vykazuje trh. Ďalšie podrobnosti nájdete v poznámke 30.

**Daň z príjmov.** Skupina podlieha dani z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovovaní rezervy na daň z príjmov sú potrebné významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Existujú niektoré transakcie a výpočty, pri ktorých je konečné stanovenie dane neisté, preto sa daňová povinnosť vykazuje pre expozície považované za pravdepodobné. Ak sa konečný daňový výsledok týchto záležitostí líši od súm, ktoré boli pôvodne zaúčtované, takéto rozdiely ovplyvnia opravné položky na daň z príjmov a odloženú daň v období, v ktorom sa takéto stanovenie vykoná.

Výpočet odloženej dane z investičných nehnuteľností nie je založený na skutočnosti, že by mohli byť realizované prostredníctvom transakcie s akciami, ale prostredníctvom transakcie s aktívami. V dôsledku štruktúry Skupiny môže byť potenciálny kapitálový zisk oslobodený od akejkoľvek dane v prípade transakcie s akciami, ak sú splnené určité podmienky, a preto môžu kumulované záväzky z odloženej dane viesť k vyššiemu zisku pri vyradení akcií v prípade predaja akcií v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi kupujúcimi.

**Počiatkové zaúčtovanie transakcií so spriaznenými stranami.** V rámci bežného obchodovania skupina uzatvára transakcie so svojimi spriaznenými stranami. IFRS 9 vyžaduje počiatkové zaúčtovanie finančných nástrojov na základe ich reálnej hodnoty. Pri určovaní, či sú transakcie oceňované podľa trhových alebo netrhových úrokových sadzieb, sa uplatňuje úsudok, ak neexistuje aktívny trh pre takéto transakcie. Základom pre posúdenie je oceňovanie podobných typov transakcií s neprepojenými stranami a analýzy efektívnej úrokovej sadzby. Podmienky zostatkov s prepojenými stranami sú uvedené v poznámke 7.

**Ocenenie očakávaných úverových strát (ECL).** Ocenenie ECL je významný odhad, ktorý zahŕňa metodiku určovania, modely a vstupné údaje. Podrobnosti o metodike oceňovania ECL sú uvedené v poznámke 28.

V súlade s IFRS 9 skupina používa praktické zjednodušenie pre obchodné a ostatné pohľadávky a vypočítava ECL pomocou matice rezerv na základe svojich historických skúseností s úverovými stratami upravených o všetky rozumné a podložiteľné informácie, ktoré sú k dispozícii bez neprimeraných nákladov alebo úsilia.

**Doba trvania nájmu.** Pri určovaní doby trvania nájmu vedenie zohľadňuje všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré vytvárajú ekonomický podnet na uplatnenie opcie na predĺženie alebo na neuplatnenie opcie na ukončenie. Opcie na predĺženie (alebo obdobia po uplatnení opcii na ukončenie) sa do doby trvania nájmu zahrnú len vtedy, ak je s primeranou istotou isté, že nájom bude predĺžený (alebo nebude ukončený).

V prípade prenájmov kancelárií sú zvyčajne najrelevantnejšie nasledujúce faktory:

- Ak sú s ukončením (alebo nepredĺžením) spojené významné sankcie, skupina má zvyčajne primeranú istotu, že nájom predĺži (alebo neukončí).

V opačnom prípade skupina zohľadňuje ďalšie faktory, vrátane dĺžky trvania nájemných zmlúv v minulosti a nákladů a narušení provozu, ktorá by si vyžádala náhrada pronajatého majetku.

**Odhady reálnej hodnoty derivátov** sú opísané v poznámke 30.

#### **4 Zavedenie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií**

Skupina po prvýkrát uplatnila nasledujúce štandardy a zmeny a doplnenia pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2024:

- Zmeny a doplnenia k IAS 1 Prezentácia finančných výkazov: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých (vydané 23. januára 2020 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Doplnky k IAS 1 Prezentácia finančných výkazov: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých – Odloženie dátumu účinnosti (vydané 15. júla 2020 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia k IAS 1 Prezentácia finančných výkazov: Dlhodobé záväzky s podmienkami (vydané 31. októbra 2022 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia k IAS 7 Výkaz peňažných tokov a IFRS 7 Finančné nástroje: Zverejňovanie informácií: Dohody o financovaní dodávateľov (vydané 25. mája 2023 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia k IFRS 16 Lízing: Lízingový záväzok pri predaji a spätnom prenájme (vydané 22. septembra 2022 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)

Uvedené štandardy a zmeny a doplnenia nemali žiadny významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

#### **5 Nové účtovné štandardy**

Boli uverejnené určité nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre vykazovacie obdobie začínajúce 1. januára 2024 a ktoré skupina predčasne neprijala:

- Zmeny a doplnenia k IAS 21 Vplyv zmien kurzov cudzích mien: Nedostatočná zameniteľnosť (vydané 15. augusta 2023 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2025 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov (zmeny a doplnenia IFRS 9 a IFRS 7 (vydané 30. mája 2024 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr)\*
- Ročné vylepšenia, zväzok 11 (vydané 18. júla 2024 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr)\*
- Zmeny a doplnenia k IFRS 9 a IFRS 7 Zmluvy týkajúce sa elektrickej energie závislej od prírodných podmienok (vydané 18. decembra 2024 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr)\*
- IFRS 18 Vykazovanie a zverejňovanie informácií vo finančných výkazoch (vydaný 9. apríla 2024 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)\*
- IFRS 19 Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejňovanie informácií (vydané 9. mája 2024 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)\*

\* Tieto nové štandardy, zmeny a doplnenia a interpretácie ešte neboli schválené Európskou úniou.

Očakáva sa, že nové a zmenené a doplnené štandardy a interpretácie nebudú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny s výnimkou IFRS 18 Prezentácia a zverejňovanie vo finančných výkazoch („IFRS 18“). IFRS 18 nahradí IAS 1 Prezentácia finančných výkazov a uplatňuje sa na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr. Skupina stále posudzuje vplyv nového účtovného štandardu, najmä pokiaľ ide o štruktúru konsolidovaného výkazu ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku, konsolidovaného výkazu peňažných tokov a dodatočných zverejnení požadovaných pre ukazovatele výkonnosti definované vedením („MPM“).

#### **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 Spoločnosť.

**6 Analýza segmentov (pokračovanie)****(a) Opis produktov a služieb, z ktorých každý vykazovaný segment získava svoje výnosy (pokračovanie)**

Skupina riadi svoje obchodné činnosti na základe nasledujúcich segmentov:

*Správa majetku* – predstavuje správu nehnuteľností generujúcich príjmy (nehnuteľností v prevádzke alebo voľných), ktoré skupina vybudovala alebo nadobudla bez očakávania významnejšieho rozvoja.

*Výstavba v realizácii* – predstavuje riadenie činností súvisiacich so stavebnými, marketingovými a prenájmovými aktivitami. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z kategórie Výstavba v realizácii do kategórie Správa majetku na konci účtovného obdobia, v ktorom bola nehnuteľnosť odovzdaná do užívania na zamýšľaný účel a bolo vydané konečné stavebné povolenie. To znamená, že výnosy, náklady vrátane ziskov alebo strát z precenenia súvisiacich s rokom, v ktorom nehnuteľnosť spĺňa uvedené kritériá, sú zahrnuté v položke „Výstavba v realizácii“, zatiaľ čo dokončená nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu takéhoto obdobia ako nehnuteľnosť „v prevádzke alebo prázdna“ v rámci činnosti „Správa majetku“.

*Výstavba v príprave* – predstavuje riadenie činností vrátane nadobudnutia pozemkov, koncepčného návrhu a získania povolení až do začatia výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z položky Výstavba v príprave do položky Výstavba v realizácii na konci účtovného obdobia, v ktorom sa začala výstavba nehnuteľnosti. Výnosy, náklady vrátane ziskov alebo strát z precenenia súvisiacich s rokom, v ktorom začala výstavba nehnuteľnosti, sú zahrnuté v položke „Výstavba v príprave“, zatiaľ čo nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť v položke „Výstavba v realizácii“.

*Správa investícií* – predstavuje riadenie činností súvisiacich so správou investícií tretích strán do nehnuteľností spravovaných Skupinou.

*Non-Core* – predstavuje riadenie položiek pozemkovej banky označených ako nehlavné nehnuteľnosti Skupiny.

*HUB HUB* – predstavuje riadenie činností súvisiacich so správou coworkingovej platformy Skupiny, ktorá poskytuje flexibilné pracovné priestory a organizuje obchodné podujatia. Prenajatá plocha sa tiež mení s trendom smerom k špecifickým pracovným stolom/kanceláriám. V rámci tohto konceptu je nepatrný počet celkových priestorov prenajatý externým nájomcom.

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

*Hotovosť* – predstavuje riadenie subjektov, ktoré sú zriadené na koncentráciu hotovosti na účely jej ďalších investícií a poskytovania úverov iným subjektom v rámci konsolidovanej skupiny.

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

Segmenty skupiny sú strategické obchodné jednotky, ktoré sa zameriavajú na rôzne činnosti skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá obchodná jednotka vyžaduje odlišné zručnosti, produkty a trhy, stratégie obstarávania a ľudských zdrojov.

Finančné informácie o segmentoch, ktoré preskúmala správna rada, zahŕňajú výnosy z prenájmu a podobné príjmy z činnosti správy majetku znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré sa rovnajú čistému prevádzkovému zisku (NOI). Správna rada tiež preskúmava zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. Pokiaľ ide o segment „Výstavba v príprave“, správna rada preskúmava akvizičné príležitosti a predkladá ponuky na pozemky a nehnuteľnosti a dohliada na návrh nehnuteľností, povolenia a územné rozhodnutia. Pokiaľ ide o segment „Výstavba v realizácii“, predstavenstvo posudzuje stavebné rozpočty a skutočné stavebné náklady a harmonogramy dodávok, ako aj marketingové a prenájmové aktivity nehnuteľností na konci vývojového cyklu. Pokiaľ ide o segment „Správa investícií“, vedenie posudzuje príležitosti na presun ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

**(c) Vykazovanie zisku alebo straty, aktív a pasív prevádzkových segmentov**

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie vypracované na základe medzinárodných štandardov finančného výkazníctva prijatých Európskou úniou. Predstavenstvo hodnotí výkonnosť každého segmentu na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistých aktív. Skupina alokuje náklady na segmenty na základe konkrétnej identifikácie subjektov, ktoré patria do konkrétnych segmentov. Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností sa alokujú na základe príslušného nákladového faktora (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej na náklady súvisiace s elektrickou energiou). Transakcie dcérskych spoločností sa alokujú do príslušného segmentu na základe podstaty transakcií (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sa alokujú do segmentu, pre ktorý bola energia zakúpená), pokiaľ nie je možné ich alokovať do explicitnej kategórie segmentu a zostávajú nealokované.

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## (d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach

Informácie o zisku a strate segmentu za rok končiaci 31. decembra 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu investičných nehnuteľností	18										
- Kancelárie		5,6	4,7	0,1	-	-	4,5	-	-	-	14,9
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária</i>		-	-	-	-	-	(0,4)	-	-	-	(0,4)
- Maloobchod		20,6	-	-	-	-	-	-	-	-	20,6
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Maloobchod</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		<b>26,2</b>	<b>4,7</b>	<b>0,1</b>	-	-	<b>4,1</b>	-	-	-	<b>35,1</b>
Príjmy z poplatkov za služby z investičných nehnuteľností	18										
- Kancelárie		4,3	-	-	2,0	-	0,2	-	-	-	6,5
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária</i>		-	-	-	-	-	(0,1)	-	-	-	(0,1)
- Maloobchod		10,6	-	-	-	-	-	-	-	-	10,6
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Maloobchod</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		<b>14,9</b>	-	-	<b>2,0</b>	-	<b>0,1</b>	-	-	-	<b>17,0</b>
Výnosy z investičných nehnuteľností	18										
- Kancelárie		0,5	-	-	0,3	-	0,6	-	-	-	1,4
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Maloobchod		1,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	1,4
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Maloobchod</i>		-	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
		<b>1,8</b>	-	-	<b>0,3</b>	-	<b>0,6</b>	-	-	-	<b>2,7</b>
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku	19										
- Kancelárie		(5,2)	(1,0)	(0,4)	(1,9)	-	(0,2)	-	-	-	(8,7)
- Maloobchod		(15,1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,1)
		<b>(20,3)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(1,9)</b>	-	<b>(0,2)</b>	-	-	-	<b>(23,8)</b>
<b>Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností</b>		<b>22,6</b>	<b>3,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,4</b>	-	<b>4,6</b>	-	-	-	<b>31,0</b>
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	8										
- Kancelárie		(5,1)	18,5	(0,5)	-	-	(4,7)	-	-	-	8,2
- Maloobchod		19,7	-	-	-	-	-	-	-	-	19,7
- Priemysel		-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	5,0
		<b>14,6</b>	<b>18,5</b>	<b>(0,5)</b>	-	<b>5,0</b>	<b>(4,7)</b>	-	-	-	<b>32,9</b>
Úrokové náklady – tretie strany	16	(13,3)	(15,0)	(20,6)	-	-	(0,9)	-	-	(1,6)	(51,4)

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## (d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o zisku a strate segmentov za rok končiaci 31. decembra 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Poplatok za správu investícií		-	-	-	0,6	-	-	-	-	-	0,6
Tržby zo stavebných a iných služieb		1,4	31,1	-	-	0,2	-	-	-	-	32,7
Eliminácia medzisegmentových IC	22	(0,2)	(1,5)	-	-	-	-	-	-	-	(1,7)
Stavebné služby	23	(0,4)	(21,3)	-	-	-	-	-	-	-	(21,7)
Čisté (straty)/zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	10,28	(12,5)	1,4	(0,3)	-	-	-	-	-	-	(11,4)
Kurzové zisky, netto	26	-	-	-	-	-	-	-	-	5,3	5,3
Výsledky z vyradenia dcérskych spoločností	24	(0,5)	(3,0)	(0,3)	4,3	4,9	0,1	-	-	-	5,5
Ostatné (náklady)/výnosy		(4,4)	(11,0)	(2,4)	(0,4)	(0,7)	(0,8)	-	0,1	-	(19,6)
<b>Zisk/(strata) pred zdanením (výsledok segmentu)</b>		<b>7,3</b>	<b>2,9</b>	<b>(24,4)</b>	<b>4,9</b>	<b>9,4</b>	<b>(1,7)</b>	-	<b>0,1</b>	<b>3,7</b>	<b>2,2</b>

Informácie o segmentoch týkajúce sa nákupov, stavebných nákladov a predaja investičných nehnuteľností za rok končiaci 31. decembra 2024 sú nasledovné:

Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	8	23,9	11,0	-	-	-	-	-	-	-	34,9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	23	0,4	21,3	-	-	-	-	-	-	-	21,7
<b>Celkové investície</b>		<b>24,3</b>	<b>32,3</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>56,6</b>
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja	24	-	(200,2)	(6,0)	-	(27,1)	-	-	-	-	(233,3)
<b>Celkové odpredaje</b>		-	<b>(200,2)</b>	<b>(6,0)</b>	-	<b>(27,1)</b>	-	-	-	-	<b>(233,3)</b>

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## (d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentov k 31. decembru 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Investičné nehnuteľnosti	8										
- Kancelárie		107,4	-	528,6	-	-	13,4	-	-	-	649,4
- Maloobchod		354,7	-	-	-	3,5	-	-	-	-	358,2
- Priemysel		-	-	-	-	17,9	-	-	-	-	17,9
- Investičné nehnuteľnosti určené na predaj	12	-	-	7,9	-	-	-	-	-	-	7,9
Odložená daňová pohľadávka	25	1,2	2,8	23,2	-	0,1	0,2	-	-	-	27,5
Pohľadávky a úvery	7,9	16,3	32,7	-	-	-	0,1	-	24,3	-	73,4
Ostatné dlhodobé aktíva	10	6,6	0,4	-	-	2,8	-	-	-	0,4	10,2
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	-	-	-	-	-	-	-	12,7	-	12,7
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	14	-	-	-	-	-	-	-	36,6	-	36,6
Obchodné a ostatné pohľadávky	7,11	10,7	40,5	6,3	-	-	1,9	-	3,2	63,9	126,5
Ostatné nepridelené aktíva*										1,7	1,7
<b>Súčet aktív</b>		<b>496,9</b>	<b>76,4</b>	<b>566,0</b>	<b>-</b>	<b>24,3</b>	<b>15,6</b>	<b>-</b>	<b>76,8</b>	<b>66,0</b>	<b>1 322,0</b>
Úvery	7,16										
- dlhodobé		(208,7)	(44,5)	(287,0)	-	-	-	-	-	(11,6)	(551,8)
- krátkodobý		(7,6)	(10,2)	(98,9)	-	-	-	-	-	(10,0)	(126,7)
Lízing	16										
- dlhodobý		-	-	-	-	-	(8,8)	-	-	-	(8,8)
- krátkodobý		-	(0,1)	-	-	-	(2,5)	-	-	-	(2,6)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,17										
- dlhodobé		(4,3)	(1,6)	-	-	-	(0,8)	-	-	(2,0)	(8,7)
- krátkodobý		(9,7)	(30,1)	(2,6)	-	-	(0,8)	-	(0,4)	(8,7)	(52,3)
Odložená daňová povinnosť	25	(22,5)	-	(10,5)	-	(1,6)	(0,1)	-	(0,1)	-	(34,8)
Ostatné nepridelené záväzky**										(0,6)	(0,6)
<b>Súčet pasív</b>		<b>(252,8)</b>	<b>(86,5)</b>	<b>(399,0)</b>	<b>-</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(13,0)</b>	<b>-</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(32,9)</b>	<b>(786,3)</b>
<b>Čistá hodnota aktív segmentu</b>		<b>244,1</b>	<b>(10,1)</b>	<b>167,0</b>	<b>-</b>	<b>22,7</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>	<b>76,3</b>	<b>33,1</b>	<b>535,7</b>

\*Ostatné nepridelené aktíva pozostávajú z: Ostatného krátkodobého majetku vo výške 1,3 milióna EUR a ostatných dlhodobých aktív klasifikovaných ako držané na predaj vo výške 0,4 milióna EUR.

\*\*Ostatné nepridelené záväzky pozostávajú z: Ostatných záväzkov priamo súvisiacich s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako držané na predaj vo výške 0,6 milióna EUR.

**6 Analýza segmentov (pokračovanie)****(d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)**

Geografické informácie. Výnosy, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Pozn ámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu	18	26,2	-	-	-	8,8	0,1	-	-	35,1
Poplatky za služby	18	16,9	-	-	-	0,1	-	-	-	17,0
Poplatky za správu	18	2,4	-	-	-	0,3	-	-	-	2,7
Priame prevádzkové náklady	19	(22,8)	-	-	-	(1,0)	-	-	-	(23,8)
<b>Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností</b>		<b>22,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31,0</b>
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	8	18,0	-	6,9	-	28,9	(20,9)	-	-	32,9
Tržby zo stavebných a iných služieb	22	14,3	0,8	18,7	-	3,6	1,4	0,9	-	39,7
Eliminácia medzisegmentových IC		(4,5)	(0,7)	(0,4)	-	(2,9)	-	(0,2)	-	(8,7)
Náklady na stavebné zmluvy	23	(4,1)	-	(17,3)	-	(0,3)	-	-	-	(21,7)
Podiel na strate spoločných podnikov		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úrokové náklady	16	(27,9)	(2,6)	(0,4)	-	(11,9)	(8,4)	(0,2)	-	(51,4)
Poplatok za správu investícií		-	-	-	-	-	-	0,6	-	0,6
Čisté (straty)/zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	10,28	0,7	(0,3)	0,3	-	0,8	(13,2)	0,3	-	(11,4)
Kurzové zisky, netto	26	-	0,5	(0,9)	1,0	-	-	4,7	-	5,3
Výsledky z vyradenia dcérskych spoločností	24	4,7	1,1	0,4	(4,8)	(1,5)	-	5,6	-	5,5
Ostatné (náklady)/výnosy		(5,7)	(1,1)	(2,8)	(0,1)	(6,4)	(1,5)	(2,0)	-	(19,6)
<b>Zisk/(strata) pred zdanením</b>		<b>18,2</b>	<b>(2,3)</b>	<b>4,5</b>	<b>(3,9)</b>	<b>18,5</b>	<b>(42,5)</b>	<b>9,7</b>	<b>-</b>	<b>2,2</b>
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo prázdne	8	462,6	-	-	-	12,9	-	-	-	475,5
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	8	50,0	-	3,0	-	347,3	149,7	-	-	550,0
Ostatné dlhodobé aktíva*		18,3	-	0,6	-	17,3	7,7	67,2	-	111,1
<b>Celkové dlhodobé aktíva</b>		<b>530,9</b>	<b>-</b>	<b>3,6</b>	<b>-</b>	<b>377,5</b>	<b>157,4</b>	<b>67,2</b>	<b>-</b>	<b>1 136,6</b>
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj	12	-	-	-	-	-	8,3	-	-	8,3
<b>Súčet dlhodobého majetku a aktív určených na predaj</b>		<b>530,9</b>	<b>-</b>	<b>3,6</b>	<b>-</b>	<b>377,5</b>	<b>165,7</b>	<b>67,2</b>	<b>-</b>	<b>1 144,9</b>
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	4,6	-	0,1	-	0,9	6,8	0,3	-	12,7
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	14	8,7	10,5	7,0	0,2	2,7	0,8	6,7	-	36,6
Obchodné a ostatné pohľadávky vrátane krátkodobého majetku		15,8	1,7	22,9	4,4	7,6	15,1	3,3	57,0	127,8
<b>Celkové aktíva</b>		<b>560,0</b>	<b>12,2</b>	<b>33,6</b>	<b>4,6</b>	<b>388,7</b>	<b>188,4</b>	<b>77,5</b>	<b>57,0</b>	<b>1 322,0</b>

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## (d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Geografické informácie. Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Úvery	16									
- dlhodobé		(447,0)	-	-	-	-	(104,8)	-	-	(551,8)
- krátkodobý		(47,9)	(56,1)	-	-	-	(22,7)	-	-	(126,7)
Lízing	16									
- dlhodobý		-	-	-	-	(8,8)	-	-	-	(8,8)
- krátkodobý		-	-	(0,1)	-	(2,5)	-	-	-	(2,6)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,17									
- dlhodobé		(5,9)	(0,1)	-	-	(0,7)	-	-	(2,0)	(8,7)
- krátkodobé		(18,4)	(0,3)	(16,6)	(2,7)	(5,1)	(4,0)	(5,1)	(0,1)	(52,3)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako majetok určený na predaj	12	-	-	-	-	-	(0,6)	-	-	(0,6)
Odložená daňová povinnosť	25	(29,5)	-	(0,6)	-	(4,7)	-	-	-	(34,8)
<b>Celkové pasíva</b>		<b>(548,7)</b>	<b>(56,5)</b>	<b>(17,3)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(21,8)</b>	<b>(132,1)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(786,3)</b>
<b>Čistá hodnota aktív</b>		<b>11,3</b>	<b>(44,3)</b>	<b>16,3</b>	<b>1,9</b>	<b>366,9</b>	<b>56,3</b>	<b>72,4</b>	<b>54,9</b>	<b>535,7</b>
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	8	1,0	-	-	-	26,3	7,6	-	-	34,9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	23	4,1	-	17,3	-	0,3	-	-	-	21,7
<b>Celkové investície</b>		<b>5,1</b>	<b>-</b>	<b>17,3</b>	<b>-</b>	<b>26,6</b>	<b>7,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56,6</b>
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja	24	(33,1)	-	-	-	(200,2)	-	-	-	(233,3)
<b>Celkové odpredaje</b>		<b>(33,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(200,2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(233,3)</b>

\*Ostatný dlhodobý majetok pozostáva z pohľadávok a úverov vo výške 73,4 milióna EUR, odloženej daňovej pohľadávky vo výške 27,5 milióna EUR a ostatného dlhodobého majetku vo výške 10,2 milióna EUR.

**6 Analýza segmentov (pokračovanie)****(d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach**

Informácie o zisku a strate segmentov za rok končiaci 31. decembra 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu investičných nehnuteľností	18										
- Kancelárie		6,6	3,3	0,3	-	-	8,9	-	-	-	19,1
Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária		-	-	-	-	-	(0,2)	-	-	-	(0,2)
- Maloobchod		18,3	-	-	-	-	-	-	-	-	18,3
Eliminácia medzisegmentových vnútorných transakcií Maloobchod		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		<b>24,9</b>	<b>3,3</b>	<b>0,3</b>	-	-	<b>8,7</b>	-	-	-	<b>37,2</b>
Príjmy z poplatkov za služby z investičných nehnuteľností	18										
- Kancelária		4,8	0,9	-	2,7	-	0,2	-	-	-	8,6
Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária		(0,6)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,6)
- Maloobchod		11,2	-	-	-	-	-	-	-	-	11,2
Eliminácia medzisegmentových vnútorných transakcií Maloobchod		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		<b>15,4</b>	<b>0,9</b>	-	<b>2,7</b>	-	<b>0,2</b>	-	-	-	<b>19,2</b>
Výnosy z investičných nehnuteľností	18										
- Kancelárie		1,5	0,1	-	0,2	-	0,4	-	-	-	2,2
Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Maloobchod		1,3	0,1	-	0,3	-	-	-	-	-	1,7
Eliminácia medzisegmentových IC Maloobchod		-	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
		<b>2,8</b>	<b>0,1</b>	-	<b>0,5</b>	-	<b>0,4</b>	-	-	-	<b>3,8</b>
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku	19										
- Kancelárie		(5,4)	(0,9)	(0,4)	(2,1)	-	(5,5)	-	-	-	(14,3)
- Maloobchod		(16,5)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,5)
- Bytové		-	-	(0,1)	-	-	-	-	-	-	(0,1)
		<b>(21,9)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(2,1)</b>	-	<b>(5,5)</b>	-	-	-	<b>(30,9)</b>
<b>Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností</b>		<b>21,2</b>	<b>3,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>1,1</b>	-	<b>3,8</b>	-	-	-	<b>29,3</b>
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	8										
- Kancelárie		(0,3)	(53,8)	(209,2)	-	-	(7,4)	-	-	-	(270,7)
- Maloobchod		6,1	0,3	-	-	-	-	-	-	-	6,4
- Priemysel		-	-	-	-	(0,5)	-	-	-	-	(0,5)
Podiel na strate spoločných podnikov		-	-	(2,6)	-	-	-	-	-	-	(2,6)
		<b>5,8</b>	<b>(53,5)</b>	<b>(211,8)</b>	-	<b>(0,5)</b>	<b>(7,4)</b>	-	-	-	<b>(267,4)</b>



## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentov k 31. decembru 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty v i realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovo st'	Nepridelené	Celkom
Investičné nehnuteľnosti	8										
- Kancelárie		113,4	228,6	432,8	-	-	15,4	-	-	-	790,2
- Maloobchod		334,5	-	-	-	3,5	-	-	-	-	338,0
- Priemysel		-	-	-	-	19,6	-	-	-	-	19,6
- Investičné nehnuteľnosti určené na predaj	12	-	-	14,3	-	20,5	-	-	-	-	34,8
Odložená daňová pohľadávka	25	-	9,4	18,3	-	0,1	0,1	-	0,5	-	28,4
Pohľadávky a úvery	7,9	15,9	2,1	-	-	-	0,1	-	17,8	-	35,9
Ostatné dlhodobé aktíva	10	7,8	1,1	-	-	2,3	0,1	-	-	6,6	17,9
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	-	-	-	-	-	-	-	8,9	-	8,9
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	14	-	-	-	-	-	-	-	51,9	-	51,9
Obchodné a ostatné pohľadávky	7,11	13,7	52,6	4,9	-	0,1	2,1	-	0,5	117,7	191,6
Ostatné nepridelené aktíva*		-	-	-	-	-	-	-	-	5,3	5,3
<b>Celkové aktíva</b>		<b>485,3</b>	<b>293,8</b>	<b>470,3</b>	<b>-</b>	<b>46,1</b>	<b>17,8</b>	<b>-</b>	<b>79,6</b>	<b>129,6</b>	<b>1 522,5</b>
Úvery	16										
- dlhodobý		(163,1)	(132,3)	(179,2)	-	-	-	-	-	-	(474,6)
- krátkodobý		(59,3)	(173,8)	(97,0)	-	-	-	-	-	(5,0)	(335,1)
Lízing	16										
- dlhodobý		-	(3,7)	-	-	-	(8,3)	-	-	-	(12,0)
- krátkodobý		-	(1,6)	-	-	-	(1,9)	-	-	-	(3,5)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,17										
- dlhodobé		(4,3)	(1,9)	-	-	-	(0,8)	-	-	(2,5)	(9,5)
- krátkodobý		(9,4)	(42,8)	-	-	(0,1)	(6,6)	-	(0,6)	(57,3)	(116,8)
Odložená daňová povinnosť	25	(20,9)	-	(12,3)	-	(2,8)	-	-	(0,1)	-	(36,1)
Ostatné nepridelené záväzky**		-	-	-	-	-	-	-	-	(4,4)	(4,4)
<b>Celkové pasíva</b>		<b>(257,0)</b>	<b>(356,1)</b>	<b>(288,5)</b>	<b>-</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(17,6)</b>	<b>-</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(69,2)</b>	<b>(992,0)</b>
<b>Čistá hodnota aktív segmentu</b>		<b>228,3</b>	<b>(62,3)</b>	<b>181,8</b>	<b>-</b>	<b>43,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>78,9</b>	<b>60,4</b>	<b>530,5</b>

\*Ostatné nepridelené aktíva pozostávajú z: Ostatného krátkodobého majetku vo výške 2,4 milióna EUR a ostatných dlhodobých aktív klasifikovaných ako držané na predaj vo výške 2,9 milióna EUR.

\*\*Ostatné nepridelené záväzky pozostávajú z: Ostatných záväzkov priamo súvisiacich s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako určené na predaj vo výške 4,4 milióna EUR.

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Geografické informácie. Výnosy, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Pozn ámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu	18	30,2	0,7	0,8	0,2	5,2	0,1	-	-	37,2
Poplatky za služby	18	18,9	-	-	-	0,3	-	-	-	19,2
Poplatky za správu	18	2,8	0,3	0,5	(0,1)	0,2	0,1	-	-	3,8
Priame prevádzkové náklady	19	(26,5)	(2,4)	(0,2)	-	(1,8)	-	-	-	(30,9)
<b>Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností</b>		<b>25,4</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>3,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29,3</b>
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	8	(8,3)	(4,7)	(0,5)	(20,6)	(132,0)	(98,7)	-	-	(264,8)
Tržby zo stavebných a iných služieb	22	22,6	1,0	44,1	2,8	0,9	22,5	3,6	-	97,5
Eliminácia medzisegmentových IC		(10,1)	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)	(0,1)	(2,3)	-	(13,7)
Náklady na stavebné zmluvy	23	(4,5)	(0,1)	(27,9)	(0,1)	(0,4)	(13,9)	-	-	(46,9)
Podiel na strate spoločných podnikov		-	-	(2,6)	-	-	-	-	-	(2,6)
Úrokové náklady	16	(28,3)	(7,5)	(3,1)	-	(9,6)	(7,6)	(0,8)	-	(56,9)
Poplatok za správu investícií		-	-	-	-	-	-	3,1	-	3,1
Čisté (straty)/zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	10,28	(1,1)	0,8	4,0	-	0,6	(4,8)	0,7	-	0,2
Kurzové zisky, netto	26	-	2,1	(3,7)	(1,2)	-	-	2,0	-	(0,8)
Výsledky z vyradenia dcérskych spoločností	24	22,1	2,0	-	(0,2)	(13,8)	-	(0,1)	-	10,0
Ostatné (náklady)/výnosy		(13,9)	(0,5)	(8,3)	(2,7)	(5,7)	(7,9)	(7,8)	0,2	(46,6)
<b>Zisk/(strata) pred zdanením</b>		<b>3,9</b>	<b>(8,7)</b>	<b>2,7</b>	<b>(21,9)</b>	<b>(156,5)</b>	<b>(110,3)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>0,2</b>	<b>(292,2)</b>
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo prázdne	8	449,4	-	1,0	-	12,9	-	-	-	463,3
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	8	51,7	-	4,3	-	465,8	162,7	-	-	684,5
Ostatné dlhodobé aktíva*		23,8	0,4	1,0	-	18,7	8,6	29,7	-	82,2
<b>Celkové dlhodobé aktíva</b>		<b>524,9</b>	<b>0,4</b>	<b>6,3</b>	<b>-</b>	<b>497,4</b>	<b>171,3</b>	<b>29,7</b>	<b>-</b>	<b>1 230,0</b>
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj	12	28,0	-	-	-	-	8,0	1,7	-	37,7
<b>Súčet dlhodobého majetku a aktív určených na predaj</b>										
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	7,7	-	0,1	-	0,8	-	0,3	-	8,9
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	14	11,7	0,9	17,8	0,5	5,0	7,1	8,9	-	51,9
Obchodné a ostatné pohľadávky vrátane krátkodobého majetku		23,6	2,5	18,5	3,9	6,3	26,1	0,6	112,5	194,0
<b>Celkové aktíva</b>		<b>595,9</b>	<b>3,8</b>	<b>42,7</b>	<b>4,4</b>	<b>509,5</b>	<b>212,5</b>	<b>41,2</b>	<b>112,5</b>	<b>1 522,5</b>

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)

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

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Úvery	16									
- dlhodobé		(417,3)	(57,3)	-	-	-	-	-	-	(474,6)
- krátkodobý		(92,2)	(2,2)	-	-	(79,3)	(132,3)	(29,1)	-	(335,1)
Lízing	16									
- dlhodobý		(3,6)	-	(0,1)	-	(8,3)	-	-	-	(12,0)
- krátkodobý		(1,3)	-	(0,3)	-	(1,8)	(0,1)	-	-	(3,5)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,17									
- dlhodobé		(6,3)	-	-	-	(0,7)	-	-	(2,5)	(9,5)
- krátkodobý		(23,2)	(0,1)	(12,1)	(2,1)	(14,7)	(11,5)	(53,1)	-	(116,8)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako majetok určený na predaj	12	(3,3)	-	-	-	-	(0,3)	(0,8)	-	(4,4)
Odložená daňová povinnosť	25	(28,8)	-	(0,3)	(0,3)	(1,0)	(5,7)	-	-	(36,1)
<b>Celkové pasíva</b>		<b>(576,0)</b>	<b>(59,6)</b>	<b>(12,8)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(105,8)</b>	<b>(149,9)</b>	<b>(83,0)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(992,0)</b>
<b>Čistá hodnota aktív</b>		<b>19,9</b>	<b>(55,8)</b>	<b>29,9</b>	<b>2,0</b>	<b>403,7</b>	<b>62,6</b>	<b>(41,8)</b>	<b>110,0</b>	<b>530,5</b>
Nákupy investičných nehnuteľností (vrátane nepeňažných)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	8	13,2	0,1	-	-	54,0	13,6	-	-	80,9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	23	4,5	0,1	27,9	0,1	0,4	13,9	-	-	46,9
<b>Celkové investície</b>		<b>17,7</b>	<b>0,2</b>	<b>27,9</b>	<b>0,1</b>	<b>54,4</b>	<b>27,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>127,8</b>
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja	8, 24	(183,5)	(25,0)	-	-	-	-	-	-	(208,5)
Predaj investičnej nehnuteľnosti v spoločnom podniku		-	-	(43,9)	-	-	-	-	-	(43,9)
<b>Celkové odpredaje</b>		<b>(183,5)</b>	<b>(25,0)</b>	<b>(43,9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(252,4)</b>

\*Ostatný dlhodobý majetok pozostáva z pohľadávok a úverov vo výške 35,9 milióna EUR, odloženej daňovej pohľadávky vo výške 28,4 milióna EUR a ostatného dlhodobého majetku vo výške 17,9 milióna EUR.

**7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami**

Prepojené strany sú definované v IAS 24, *Zverejňovanie informácií o prepojených stranách*.

Priama materská spoločnosť a konečná ovládajúca strana spoločnosti sú uvedené v poznámke 1. Transakcie sa spravidla uzatvárajú za bežných trhových podmienok.

Kľúčové vedenie Skupiny tvorí 8 vedúcich manažérov (2023: 9). Krátkodobé bonusy sú splatné v plnej výške do dvanástich mesiacov po skončení obdobia, v ktorom vedenie poskytlo príslušné služby.

Charakter vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými skupina uzavrela významné transakcie alebo mala k 31. decembru 2024 významné nesplatené zostatky, je podrobne uvedený nižšie.

K 31. decembru 2024 sú nesplatené zostatky voči prepojeným stranám nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Subjekty pod spoločnou kontrolou</b>	<b>Kľúčoví členovia vedenia</b>	<b>Spolu</b>
Obchodné a ostatné pohľadávky (poznámka 11)	105,5	-	<b>105,5</b>
Úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	3,2	-	<b>3,2</b>
Opravná položka ECL na obchodné pohľadávky a úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	(5,4)	-	<b>(5,4)</b>
Finančné aktíva – úvery (poznámka 9)	55,2	-	<b>55,2</b>
Krátkodobé obchodné a ostatné záväzky (poznámka 17)	(14,2)	-	<b>(14,2)</b>
Dlhodobé obchodné a ostatné záväzky (poznámka 17)	(0,3)	-	<b>(0,3)</b>

Príjmy, náklady a ostatné transakcie so spriaznenými stranami za rok končiaci 31. decembra 2024 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Subjekty pod spoločnou kontrolou</b>	<b>Kľúčoví členovia vedenia</b>	<b>Spolu</b>
Príjmy z predaja dcérskej spoločnosti (poznámka 24)	56,8	-	<b>56,8</b>
Tržby z poskytnutých služieb	6,1	-	<b>6,1</b>
Výnosy z fit-out (poznámka 22)	17,7	-	<b>17,7</b>
Výnosy zo stavebných zmlúv (poznámka 22)	1,2	-	<b>1,2</b>
Výnosy z prenájmu	5,7	-	<b>5,7</b>
Náklady na prenájom	(2,8)	-	<b>(2,8)</b>
Ostatné služby	(8,9)	-	<b>(8,9)</b>
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(1,7)	<b>(1,7)</b>
Dlhodobé zamestnanecké výhody (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,1)	<b>(0,1)</b>
Úrokové výnosy	2,7	-	<b>2,7</b>
Úrokové náklady	(0,8)	-	<b>(0,8)</b>
Náklady na výstavbu (poznámka 23)	(2,7)	-	<b>(2,7)</b>
Kapitálový vklad do nekonsolidovanej spoločnosti (poznámka 10)	(12,0)	-	<b>(12,0)</b>

K 31. decembru 2023 sú nesplatené zostatky voči prepojeným stranám nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Subjekty pod spoločnou kontrolou</b>	<b>Kľúčoví členovia vedenia</b>	<b>Spolu</b>
Obchodné a ostatné pohľadávky (poznámka 11)	148,5	0,1	<b>148,6</b>
Úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	0,5	-	<b>0,5</b>
Opravná položka ECL na obchodné pohľadávky a úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	(2,7)	-	<b>(2,7)</b>
Ostatný krátkodobý majetok	0,6	-	<b>0,6</b>
Finančné aktíva – úvery (poznámka 9)	17,8	-	<b>17,8</b>
Krátkodobé obchodné a ostatné záväzky (poznámka 17)	(57,4)	-	<b>(57,4)</b>
Dlhodobé obchodné a ostatné záväzky (poznámka 17)	(2,9)	-	<b>(2,9)</b>
Úvery – krátkodobé (poznámka 16)	(29,1)	-	<b>(29,1)</b>

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

Položky výnosov a nákladov so spriaznenými stranami za rok končiaci 31. decembra 2023 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spolu
Príjmy z predaja dcérskej spoločnosti (poznámka 24)	84,9	-	<b>84,9</b>
Výnosy z poskytnutých služieb	10,5	-	<b>10,5</b>
Výnosy zo stavebných zmlúv (poznámka 22)	62,8	0,2	<b>63,0</b>
Výnosy z prenájmu	6,8	-	<b>6,8</b>
Náklady na prenájom	(9,0)	-	<b>(9,0)</b>
Ostatné prevádzkové výnosy	1,0	0,6	<b>1,6</b>
Ostatné služby	(6,1)	-	<b>(6,1)</b>
Krátkodobé zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(4,5)	<b>(4,5)</b>
Dlhodobé zamestnanecké výhody (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,6)	<b>(0,6)</b>
Úrokové výnosy	0,9	-	<b>0,9</b>
Úrokové náklady	(0,5)	-	<b>(0,5)</b>
Náklady na výstavbu	(0,1)	-	<b>(0,1)</b>

Akcionárska spoločnosť sa zaviazala vyplatiť vedúcim pracovníkom Skupiny sumu v rámci programu podielu na zisku založeného na zvýšení čistej hodnoty aktív (upravenej) Skupiny. Keďže túto sumu má zaplatiť akcionár a podľa IFRS nepredstavuje platbu založenú na akciách, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Suma vyplatená alebo časovo rozlíšená v súvislosti s rokom 2023 a/alebo 2024 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmena predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2024 výšku 1,3 milióna EUR (2023: 3,7 milióna EUR).

Skupina nemala k 31. decembru 2024 žiadne nesplatené pohľadávky voči členom predstavenstva Skupiny (2023: 0).

Výplaty vlastníkom vyplatené skupinou v rokoch 2024 a 2023 sú opísané v poznámke 15.

V decembri 2024 skupina stratila kontrolu nad dcérskou spoločnosťou FORTYTWO House S.à r.l. v dôsledku predaja 100 % podielu jej prepojenej osobe pod spoločnou kontrolou, spoločnosti HB Reavis Investments Holding Europe a.s.

V roku 2023 skupina predala 100 % podiel vo svojich dcérskych spoločnostiach Nove Apollo s.r.o., HB REAVIS Consulting k.s. a HB REAVIS Finance SK II s.r.o. svojej prepojenej osobe pod spoločnou kontrolou, spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A.

Čisté aktíva, ktoré boli vyradené, a príjmy z týchto transakcií sú uvedené v poznámke 24.

## 8 Investičné nehnuteľnosti

V miliónoch EUR	Rok končiaci 31. decembra 2024					Rok končiaci 31. decembra 2023				
	Vo výstavbe		V prevádzke alebo neobsadené		Celkom	Vo výstavbe		V prevádzke alebo voľné		Celkom
	Vo vlastníctve	V prenájme	Vlastné	V prenájme		Vlastné	V prenájme	Vlastné	V prenájme	
<b>Reálna hodnota k 1. januáru</b>	<b>675,4</b>	<b>9,1</b>	<b>453,1</b>	<b>10,2</b>	<b>1 147,8</b>	<b>1 102,1</b>	<b>9,1</b>	<b>454,0</b>	<b>27,5</b>	<b>1 592,7</b>
Majetok získaný počas roka na základe práva na užívanie / index prenájmov a koncesií	-	-	-	2,6	<b>2,6</b>	-	-	-	0,8	<b>0,8</b>
Následné výdavky na investičný majetok	33,9	-	1,0	-	<b>34,9</b>	78,3	-	2,6	-	<b>80,9</b>
Vyradenie investičného majetku	(8,2)	-	(1,4)	-	<b>(9,6)</b>	(31,9)	-	(7,5)	(13,3)	<b>(52,7)</b>
Presuny z kategórie „vo vývoji“ do kategórie „v prevádzke“	(200,2)	-	200,2	-	-	(165,4)	-	165,4	-	-
Presuny do skupín určených na vyradenie	(6,2)	-	-	-	<b>(6,2)</b>	(14,3)	-	-	-	<b>(14,3)</b>
Vyradenie dcérskej spoločnosti	-	-	(200,2)	-	<b>(200,2)</b>	(49,0)	-	(159,5)	-	<b>(208,5)</b>
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty – nehnuteľnosti dokončené počas roka*	18,5	-	-	-	<b>18,5</b>	(1,6)	-	(5,9)	-	<b>(7,5)</b>
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty*	4,5	-	12,2	(2,3)	<b>14,4</b>	(255,7)	-	3,5	(5,1)	<b>(257,3)</b>
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu*	23,2	-	0,1	-	<b>23,3</b>	12,9	-	0,5	0,3	<b>13,7</b>
<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>	<b>540,9</b>	<b>9,1</b>	<b>465,0</b>	<b>10,5</b>	<b>1 025,5</b>	<b>675,4</b>	<b>9,1</b>	<b>453,1</b>	<b>10,2</b>	<b>1 147,8</b>

\* K 31. decembru 2024 bolo portfólio investičných nehnuteľností Skupiny s reálnou hodnotou 363,2 milióna EUR, čo predstavovalo 35,4 % celkových investičných nehnuteľností Skupiny k tomuto dátumu (2023: 484,0 mil. EUR, čo predstavuje 42,2 % celkových investičných nehnuteľností Skupiny) – pozri tiež Poznámku 6 Segmentová analýza – Geografické informácie – sa nachádzalo vo Veľkej Británii a v Poľsku. Funkčnou menou dcérskych spoločností Skupiny, ktoré vlastní tieto investičné nehnuteľnosti, je GBP, resp. PLN. Zhodnotenie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností vyjadrené v miestnych funkčných menách je uvedené vyššie ako zisk z reálnej hodnoty. S výnimkou Spojeného kráľovstva je toto zhodnotenie čiastočne pripísateľné skutočnosti, že väčšina nájomných zmlúv je uzatvorená v EUR, a na základe skúseností z iných rozvíjajúcich sa trhov by len výraznejšie znehodnotenie miestnej meny vyžadovalo, aby prenajímateľ poskytol úľavy na nájomnom s cieľom zohľadniť znehodnotené výmenné kurzy miestnej meny.

Vplyvy zhodnotenia/znehodnotenia miestnych funkčných mien v porovnaní s EUR v rokoch 2024 a 2023 sú uvedené vyššie ako vplyv prepočtu z funkčnej meny na prezentačnú menu.

Skupina klasifikovala určité nájomné ako investičný majetok. Účtovná hodnota tohto investičného majetku k 31. decembru 2024 bola 19,6 milióna EUR (2023: 19,3 milióna EUR).

K 31. decembru 2024 boli investičné nehnuteľnosti v hodnote 987,7 milióna EUR (k 31. decembru 2023: 1 088,1 milióna EUR) založené tretím stranám ako záruka v súvislosti s úvermi.

**8 Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)**

Ocenenia investičných nehnuteľností boli upravené na účely konsolidovanej účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému započítaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a s ohľadom na nezáväzné ponuky, výsledky due diligence potenciálnych kupujúcich a ďalšie faktory. Zosúladenie medzi získanými oceneniami a upraveným ocenením zahrnutým v konsolidovanej účtovnej závierke je nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2024	31. december 2023
<b>Získané ocenenia</b>		<b>1 039,1</b>	<b>1 188,2</b>
Pridat': aktíva s právom na užívanie klasifikované ako investičný majetok		10,5	10,2
Mínus: pohľadávky z lízingových stimulov	9(a)	(16,2)	(15,8)
Mínus: presuny do skupín určených na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj	12	(7,9)	(34,8)
<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>		<b>1 025,5</b>	<b>1 147,8</b>

**9 Pohľadávky a úvery**

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2024	31. december 2023
Pohľadávky z lízingových stimulov	(a)	16,2	15,8
Úvery pre prepojené osoby – dlhodobé (poznámka 7)	(b)	55,2	17,8
Ostatné dlhodobé pohľadávky		1,6	1,8
Úvery tretím stranám		0,4	0,5
<b>Súčet pohľadávok a úverov</b>		<b>73,4</b>	<b>35,9</b>

Popis a analýza pohľadávok a úverov podľa úverovej kvality je nasledovná:

- (a) Pohľadávky z lízingových stimulov vo výške 16,2 milióna EUR (31. december 2023: 15,8 milióna EUR) predstavujú náklady na stimuly vykazované počas doby trvania lízingu lineárnou metódou. Tieto pohľadávky predstavujú obdobia bez nájomného a hotovostné zálohy poskytnuté nájomcom a nie sú ani po splatnosti, ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné od širokého spektra nájomcov, pričom Skupina má možnosť vystáhnovať neplatiacich nájomcov.
- (b) Skupina poskytla svojim prepojeným stranám úvery vo výške 55,2 milióna EUR k 31. decembru 2024 (31. december 2023: 17,8 milióna EUR), z čoho 30,9 milióna EUR a 24,3 milióna EUR s úrokom 3,8 % a 11,46 % a dátumom splatnosti<sup>20</sup> decembra 2027 a<sup>31</sup> decembra 2027 (31. december 2023: úrok 6,86 % a dátum splatnosti 31. marca 2031).

**10 Ostatné dlhodobé aktíva**

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2024	31. december 2023
Nehmotný majetok		0,1	0,9
Nahnuteľnosti, stroje a zariadenia		0,2	0,5
Aktíva s právom na užívanie		0,1	5,2
Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti	(a)	9,4	10,1
Ostatné dlhodobé aktíva		0,4	1,2
<b>Súčet ostatných dlhodobých aktív</b>		<b>10,2</b>	<b>17,9</b>

(a) V decembri 2022 skupina stratila kontrolu nad svojou dcérskou spoločnosťou UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. v dôsledku predaja 89,9 % podielu subjektu pod spoločnou kontrolou. Zostávajúci 10,1 % podiel bol k dátumu predaja vykázaný v reálnej hodnote. Reálna hodnota podielu v tejto nekonsolidovanej spoločnosti k 31. decembru 2024 klesla na 6,6 mil. EUR (31. december 2023: 7,8 mil. EUR). Zostávajúci zostatok vo výške 2,8 mil. EUR predstavuje menšinový podiel v spoločnosti tretej strany vykázaný v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia.

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2024	31. december 2023
<b>Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti k 1. januáru</b>		<b>10,1</b>	<b>12,5</b>
Vklad do základného imania	7	12,0	-
Nadobudnutie podielu v nekonsolidovanej spoločnosti		0,5	2,3
Strata z precenenia na reálnu hodnotu		(13,2)	(4,7)
<b>Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti na konci roka</b>		<b>9,4</b>	<b>10,1</b>

**11 Obchodné a ostatné pohľadávky**

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2024	31. december 2023
Obchodné a ostatné pohľadávky voči prepojeným stranám	7	105,5	147,5
Nároky na výnosy od prepojených osôb	7	-	1,0
Úvery pre prepojené osoby	7 (a)	3,2	0,5
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty z obchodných pohľadávok a úverov pre prepojené osoby	7	(5,4)	(2,7)
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty z obchodných pohľadávok		(2,5)	(3,6)
Obchodné a ostatné finančné pohľadávky		11,9	27,9
Deriváty a ostatné finančné aktíva	28	3,6	11,5
Nárokované výnosy z prenájmu		4,0	3,2
<b>Súčet finančných aktív / pohľadávok</b>		<b>120,3</b>	<b>185,3</b>
Pohľadávky z DPH		2,5	1,3
Zálohy		3,7	2,3
Pohľadávka z dane z príjmov		-	2,7
<b>Obchodné a ostatné pohľadávky spolu</b>		<b>126,5</b>	<b>191,6</b>

(a) Skupina poskytla svojim prepojeným osobám k 31. decembru 2024 dve pôžičky v celkovej výške 3,2 milióna EUR (31. december 2023: 0,5 milióna EUR) s úrokom 4,3 % (31. december 2023: 1,70 %).

## 11 Obchodné a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Očakávaná opravná položka na úverové straty z obchodných pohľadávok sa stanovuje podľa matice opravných položiek uvedenej v tabuľke nižšie.

V miliónoch EUR	31. december 2024				31. december 2023			
	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota
Obchodné a ostatné pohľadávky a úvery voči prepojeným stranám								
- krátkodobé	0,25 %	78,2	(0,2)	78,0	0,25 %	113,5	(0,3)	113,2
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5	5,6	(0,1)	5,5	2,5	24,1	(0,6)	23,5
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0	7,6	(0,4)	7,2	5,0	4,5	(0,2)	4,3
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0	2,9	(0,3)	2,6	10,0	3,7	(0,4)	3,3
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0	10,2	(1,5)	8,7	15,0	2,4	(0,4)	2,0
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0	4,2	(2,9)	1,3	70,0 %	0,1	(0,1)	-
- viac ako 360 dní po splatnosti, individuálne znehodnotené	100,0	-	-	-	100,0 %	0,7	(0,7)	-
<b>Celkom</b>		<b>108,7</b>	<b>(5,4)</b>	<b>103,3</b>		<b>149,0</b>	<b>(2,7)</b>	<b>146,3</b>
Obchodné a ostatné pohľadávky								
- krátkodobé	0,25	8,6	-	8,6	0,25 %	19,5	-	19,5
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5	1,6	-	1,6	2,5	1,4	-	1,4
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0	1,0	(0,1)	0,9	5,0	4,1	(0,2)	3,9
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0	0,8	(0,1)	0,7	10,0	0,7	(0,1)	0,6
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0	0,7	(0,1)	0,6	15,0	0,9	(0,1)	0,8
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0	3,2	(2,2)	1,0	70,0 %	4,5	(3,2)	1,3
<b>Celkom</b>		<b>15,9</b>	<b>(2,5)</b>	<b>13,4</b>		<b>31,1</b>	<b>(3,6)</b>	<b>27,5</b>
Deriváty				3,6				11,5
<b>Finančné aktíva celkom</b>				<b>120,3</b>				<b>185,3</b>

Hlavným faktorom, ktorý skupina zohľadňuje pri posudzovaní, či došlo k zníženiu hodnoty pohľadávky, je jej splatnosť. V dôsledku toho skupina uvádza vyššie analýzu splatnosti obchodných a ostatných pohľadávok. Niektoré obchodné pohľadávky sú zabezpečené buď bankovou zárukou, alebo vkladom. Nezabezpečené obchodné pohľadávky pochádzajú od širokého spektra nájomcov a skupina má možnosť vystať s neplatiacich nájomcov.

Účtovná hodnota každej triedy obchodných a ostatných pohľadávok sa približovala ich reálnej hodnote.

V nasledujúcej tabuľke sú vysvetlené zmeny v opravnej položke na úverové straty z obchodných a ostatných pohľadávok podľa zjednodušeného modelu ECL medzi začiatkom a koncom ročného účtovného obdobia:

V miliónoch EUR	2024	2023
<b>Očakávaná opravná položka na úverové straty k 1. januáru</b>	<b>6,3</b>	<b>5,6</b>
Očakávané náklady na úverové straty zahrnuté do výsledku hospodárenia za rok	2,9	1,3
Odpisy	(1,3)	(0,6)
<b>Očakávaná opravná položka na úverové straty k 31. decembru</b>	<b>7,9</b>	<b>6,3</b>

Skupina zaviazala pohľadávky vo výške 7,4 milióna EUR ako záruku za úvery k 31. decembru 2024 (2023: 3,3 milióna EUR).

**12 Dlhodobý majetok určený na predaj**

Hlavné triedy aktív klasifikovaných ako držané na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2024</b>	<b>31. december 2023</b>
Investičné nehnuteľnosti	7,9	34,8
Obchodné a ostatné pohľadávky	0,2	0,3
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	-	1,5
Ostatné dlhodobé aktíva	-	0,2
Ostatné aktíva	0,2	-
Odložená daňová pohľadávka	-	0,9
<b>Súhrn aktív klasifikovaných ako držané na predaj</b>	<b>8,3</b>	<b>37,7</b>

K 31. decembru 2024 skupina klasifikovala aktíva a pasíva jednej (1) dcérskej spoločnosti HB Reavis DE1 S.à r.l. ako držané na predaj.

K 31. decembru 2023 Skupina klasifikovala aktíva a záväzky štyroch (4) dcérskych spoločností Logisticke centrum Trnava s.r.o., Pressburg Urban Projects a. s., HB Reavis DE1 S.à r.l. a HB Reavis Investment Management S.à r.l. ako držané na predaj.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s aktívami klasifikovanými ako určené na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2024</b>	<b>31. december 2023</b>
Odložená daňová povinnosť	0,3	3,6
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	0,3	0,8
<b>Celkové záväzky priamo súvisiace s aktívami klasifikovanými ako držané na predaj</b>	<b>0,6</b>	<b>4,4</b>

K 31. decembru 2024 neboli žiadne investičné nehnuteľnosti určené na predaj (k 31. decembru 2023: 0 EUR) ani žiadne pohľadávky (k 31. decembru 2023: 0 EUR) založené tretím stranám ako záruka v súvislosti s úvermi.

Tri (Logisticke centrum Trnava s.r.o., Pressburg Urban Projects a. s. a HB Reavis Investment Management S.à r.l.) zo štyroch dcérskych spoločností klasifikovaných k 31. decembru 2023 ako určené na predaj boli počas roka končiaceho 31. decembra 2024 predané (poznámka 24). Predaj spoločnosti HB Reavis DE1 S.à r.l. bol dokončený v januári 2025.

**13 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím**

Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím sú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel, a preto nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie Skupinou. K 31. decembru 2024 pozostáva zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2024</b>	<b>31. december 2023</b>
Účty rezervy na splácanie dlhu	6,2	4,6
Depozity nájomcov	6,2	4,0
Ostatné	0,3	0,3
<b>Celková suma peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím</b>	<b>12,7</b>	<b>8,9</b>

**Účet rezervy na splácanie dlhu.** Peňažný vklad, ktorý je potrebné držať na blokovanych účtoch v súvislosti s rozvojovými a investičnými zariadeniami Skupiny ako rezerva na pokrytie budúcich splátok dlhu.

**Depozit nájomcov.** Hotovosť držaná na úschovných účtoch súvisiaca so zálohami nájomcov vyplývajúcimi z nájomných zmlúv, ktorú môže skupina použiť na splnenie splatných záväzkov nájomcu.

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

Hrubý výdavok hotovosti pre peňažné prostriedky s obmedzeným použitím predstavoval 3,3 milióna EUR a hrubý prílev peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím dosiahol 9,9 milióna EUR počas roka končiaceho 31. decembra 2024. Ďalší pokles peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím o 2,8 milióna EUR súvisí s dekonsolidáciou dcérskych spoločností opísanou v poznámke 24.

**14 Hotovosť a hotovostné ekvivalenty**

V miliónoch EUR	31. december 2024	31. december 2023
Hotovosť v banke	36,5	51,8
Hotovosť v tranzite a v pokladni	0,1	0,1
<b>Súčet hotovosti a peňažných ekvivalentov</b>	<b>36,6</b>	<b>51,9</b>

V nasledujúcej tabuľke je uvedená úverová kvalita zostatkov hotovosti v bankách na základe stupňov úverového rizika k 31. decembru 2024. Popis systému klasifikácie úverového rizika Skupiny nájdete v poznámke č. 28.

V miliónoch EUR	31. december 2024	31. december 2023
- Vynikajúca	27,5	36,4
- Dobré	9,0	15,4
<b>Celková hotovosť v banke</b>	<b>36,5</b>	<b>51,8</b>

Spoločnosť klasifikuje banky na základe ratingov takto:

- Banky s ratingom „výborný“: rating agentúry Moody's A1, A2, A3 alebo rating agentúry Fitch A+, A, A-
- Banky s ratingom „dobrý“: rating od agentúry Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo rating od agentúry Fitch BBB+, BBB, BBB-
- Banky s ratingom „Uspokojivé“: Rating od agentúry Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo rating od agentúry Fitch BB+, BB, BB-

Účtovné hodnoty peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov k 31. decembru 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.

**15 Základný kapitál a emisné ážio**

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Celkom v EUR
k 1. januáru 2023	30 000	30 000	39 985 000	<b>40 015 000</b>
K 31. decembru 2023	31 000	31 000	26 319 953	<b>26 350 953</b>
k 31. decembru 2024	31 000	31 000	26 319 953	<b>26 350 953</b>

Celkový schválený počet kmeňových akcií je 31 000 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR na akciu. Všetky vydané kmeňové akcie sú v plnej výške splatené. Každá kmeňová akcia oprávňuje na jeden hlas. Dňa 20. októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií a ďalších 17 500 akcií bolo vydaných 4. septembra 2018 v dôsledku zmeny právnej formy spoločnosti z spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť. Dňa 3. februára 2023 bolo vydaných 1 000 nových akcií.

Výplaty vlastníkom vyhlásené a vyplatené počas roka boli nasledovné:

V miliónoch EUR, okrem výšky dividend na akciu	Poznámka	2024	2023
<b>Výplaty vlastníkom splatné k 1. januáru</b>	17	-	-
Výplaty vyhlásené počas roka (z emisného ážia)		-	13,7
Vyhlásené výplaty dividend počas roka		16,3	-
Výplaty vyplatené počas roka		(16,3)	(2,9)
Nepeňažné vyrovnanie výplat počas roka		-	(10,8)
<b>Výplaty vlastníkom k 31. decembru</b>	17	-	-
Suma na akciu vyhlásená počas roka v EUR		525,8	440,8

**16 Úvery a záväzky z lízingu**

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2024</b>	<b>31. december 2023</b>
<b>Dlhodobé</b>		
Bankové úvery	345,0	183,1
Vydané dlhopisy	206,8	291,5
Záväzky z lízingu	8,8	12,0
<b>Súčet dlhodobých úverov a záväzkov z lízingu</b>	<b>560,6</b>	<b>486,6</b>
<b>Krátkodobé</b>		
Bankové úvery	40,3	293,4
Úvery od prepojených osôb	-	29,1
Vydané dlhopisy	86,4	12,6
Záväzky z lízingu	2,6	3,5
<b>Súčet krátkodobých úverov a záväzkov z lízingu</b>	<b>129,3</b>	<b>338,6</b>
<b>Súčet úverov a záväzkov z lízingu</b>	<b>689,9</b>	<b>825,2</b>

Úvery Skupiny sú denominované v EUR, GBP alebo CZK.

Skupina vykázala vo svojich úveroch a záväzkoch z lízingu úrokové náklady vo výške 51,4 mil. EUR, z čoho 12,2 mil. EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi (2023: úrokové náklady 56,9 mil. EUR, z čoho 16,7 mil. EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi).

## 16 Úvery a záväzky z lízingu (pokračovanie)

V tabuľke nižšie je uvedená analýza nášho dlhu a pohybov v našom dlhu. Položky dlhu sú tie, ktoré sú vykázané ako financovanie v konsolidovanom výkaze peňažných tokov.

<i>V miliónoch EUR</i>	Úvery	Dlhopisy	Záväzky z lízingu	Spolu
<b>Celkové úvery a záväzky z lízingu k 1. januáru 2023</b>	<b>649,9</b>	<b>352,6</b>	<b>34,1</b>	<b>1 036,6</b>
<b>Peňažné toky</b>				
Príjmy z nových čerpaní	159,7	-	-	<b>159,7</b>
Splátky	(200,3)	(52,2)	(6,6)	<b>(259,1)</b>
<b>Zmeny bez peňažného charakteru</b>				
Nové líziny	-	-	0,4	<b>0,4</b>
Úpravy kurzových rozdielov	(0,9)	-	-	<b>(0,9)</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou	(108,6)	-	-	<b>(108,6)</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku vyradenia lízingu	-	-	(14,2)	<b>(14,2)</b>
Vplyv upravenej efektívnej úrokovej sadzby	-	2,0	-	<b>2,0</b>
Vplyv úpravy reálnej hodnoty	(4,2)	-	-	<b>(4,2)</b>
Zmena v časovo rozlíšených úrokoch	7,5	0,8	1,5	<b>9,8</b>
Zmena v amortizovaných transakčných nákladoch	0,1	1,0	-	<b>1,1</b>
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	2,4	(0,1)	0,3	<b>2,6</b>
<b>Celkové úvery a záväzky z lízingu k 31. decembru 2023</b>	<b>505,6</b>	<b>304,1</b>	<b>15,5</b>	<b>825,2</b>
<b>Peňažné toky</b>				
Príjmy z nových čerpaní	165,3	-	-	<b>165,3</b>
Splátky	(163,0)	(8,0)	(4,0)	<b>(175,0)</b>
<b>Nepeňažné zmeny</b>				
Nové líziny	-	-	2,9	<b>2,9</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou	(128,4)	-	-	<b>(128,4)</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku vyradenia lízingu	-	-	(4,4)	<b>(4,4)</b>
Vplyv upravenej efektívnej úrokovej sadzby	-	(1,9)	-	<b>(1,9)</b>
Zmena v narastených úrokoch	(0,1)	(0,8)	0,9	<b>-</b>
Zmena v amortizovaných transakčných nákladoch	1,9	0,8	-	<b>2,7</b>
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	4,0	(1,0)	0,5	<b>3,5</b>
<b>Celkové úvery a záväzky z lízingu k 31. decembru 2024</b>	<b>385,3</b>	<b>293,2</b>	<b>11,4</b>	<b>689,9</b>

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov sú uvedené nižšie:

<i>V miliónoch EUR</i>	Účtovné hodnoty k 31. decembru		Reálne hodnoty k 31. decembru	
	2024	2023	2024	2023
Bankové úvery	345,0	183,1	346,5	178,7
Vydané dlhopisy	206,8	291,5	205,0	278,0
<b>Dlhodobé úvery</b>	<b>551,8</b>	<b>474,6</b>	<b>551,5</b>	<b>456,7</b>

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov sú opísané v poznámke 30. Účtovné hodnoty krátkodobých úverov sa približujú ich reálnym hodnotám. Reálna hodnota záväzkov z lízingu by bola ovplyvnená možnosťami predĺženia a ukončenia lízingu, a preto nie je vykázaná, ako to povoľuje IFRS 7, odsek 29.

**16 Úvery a záväzky z lízingu (pokračovanie)**

Skupina má k dispozícii nasledujúce nevyčerpané úverové rámce:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2024</b>	<b>31. december 2023</b>
Dostupnosť: - S platnosťou do jedného roka	30,0	66,5
<b>Celkové nevyčerpané úverové rámce</b>	<b>30,0</b>	<b>66,5</b>

Investičné nehnuteľnosti (poznámka 8) a pohľadávky (poznámka 11) sú založené ako záruka za úvery vo výške 450,8 milióna EUR (2023: 522,2 milióna EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú maximálny pomer úveru k hodnote v rozmedzí od 60 % do 70 % (2023: 60 % až 70 %) a minimálny pomer krytia dlhovej služby na úrovni 1,2 (2023: v rozmedzí od 1,2 do 1,25).

Počas roka 2024 a až do dátumu schválenia týchto konsolidovaných finančných výkazov na zverejnenie skupina neporušila žiadne podstatné podmienky úverových zmlúv, ktoré by mohli viesť k predčasnému splateniu úveru alebo k prípadu neplnenia, a žiadne podmienky úverov neboli prerokované z dôvodu neplnenia alebo porušenia.

Po 31. decembri 2024 a až do dátumu schválenia týchto konsolidovaných finančných výkazov skupina splatila úvery vo výške 72,9 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 30,0 milióna EUR.

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

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Pozn ámka</b>	<b>31. december 2024</b>	<b>31. december 2023</b>
<b>Dlhodobé</b>			
Ostatné dlhodobé záväzky		8,4	6,6
Dlhodobé záväzky voči prepojeným osobám (poznámka 7)		0,3	2,9
<b>Súhrn dlhodobých záväzkov</b>		<b>8,7</b>	<b>9,5</b>
<b>Krátkodobé</b>			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči prepojeným osobám (poznámka 7)		14,2	57,4
Záväzky – časové rozlíšenie		4,7	21,0
Záväzky z výstavby investičných nehnuteľností		24,4	19,8
Záväzky z obchodného styku		0,7	3,8
Ostatné záväzky		0,1	0,2
<b>Súčet krátkodobých finančných záväzkov</b>		<b>44,1</b>	<b>102,2</b>
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Odložené výnosy z prenájmu		4,9	4,7
Záväzky zo zmlúv		0,3	0,5
Náklady na časovo rozlíšené zamestnanecké výhody		0,3	1,9
Ostatné splatné dane		0,3	0,9
Splatná DPH		2,1	2,8
Splatná daň z príjmov		0,2	1,1
Preddavky		0,1	2,7
<b>Súčet ostatných krátkodobých záväzkov</b>		<b>8,2</b>	<b>14,6</b>
<b>Súčet krátkodobých obchodných a ostatných záväzkov</b>		<b>52,3</b>	<b>116,8</b>

Reálna hodnota obchodných záväzkov, záväzkov z finančného lízingu, záväzkov z výstavby investičného majetku, časovo rozlíšených záväzkov, záväzkov z dividend, ostatných obchodných záväzkov voči prepojeným stranám a ostatných záväzkov sa významne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

**18 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností**

V miliónoch EUR	2024	2023
Výnosy z prenájmu		
Kancelárie	10,4	10,2
Maloobchod	20,6	18,3
HubHub	4,1	8,7
Poplatky za služby		
Kancelária	6,3	7,8
Maloobchod	10,6	11,2
HubHub	0,1	0,2
Poplatky za správu		
Kancelária	0,8	1,8
Maloobchod	1,3	1,6
HubHub	0,6	0,4
<b>Celkové výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností</b>	<b>54,8</b>	<b>60,2</b>

V prípadoch, keď je Skupina prenajímateľom, budúce minimálne splátky z operatívnych lízingov splatné počas doby trvania lízingu k 31. decembru 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	2024	2023
Najneskôr do 1 roka	25,5	24,1
Neskôr ako 1 rok a najneskôr do 2 rokov	24,5	24,0
Viac ako 2 roky a najviac 3 roky	18,5	24,3
Viac ako 3 roky a najviac 4 roky	18,0	19,2
Neskôr ako 4 roky a najneskôr 5 rokov	13,1	18,2
Viac ako 5 rokov	34,3	53,5
<b>Celkové pohľadávky z operatívneho lízingu</b>	<b>133,9</b>	<b>163,3</b>

Výnosy z prenájmu Skupiny zahŕňajú výnosy závislé od tržieb z maloobchodných jednotiek prenajatých nájomcami. Tieto sumy nie sú zahrnuté v uvedených pohľadávkach, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou istotou. Celkové pohľadávky z variabilných nájomných platieb vykázané ako výnosy v roku 2024 v rámci operatívnych lízingov Skupiny predstavovali 1,2 milióna EUR (2023: 1,1 milióna EUR).

**19 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku**

V miliónoch EUR	2024	2023
<i>Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku, ktorý generuje výnosy z prenájmu:</i>		
Služby súvisiace s investičným majetkom	10,8	18,6
Náklady na energie	9,4	9,2
Opravy a údržba	2,1	1,7
Spotrebované materiály	0,8	0,5
Daň z nehnuteľností	0,6	0,5
Ostatné náklady	0,1	0,4
<b>Spolu</b>	<b>23,8</b>	<b>30,9</b>

**20 Zamestnanecké výhody**

V miliónoch EUR	2024	2023
Mzdy a platy (vrátane sociálneho a zdravotného poistenia)	4,8	17,8
Náklady na dôchodky – programy s definovaným príspevkom	0,3	0,9
<b>Celkové zamestnanecké výhody</b>	<b>5,1</b>	<b>18,7</b>

Skupina mala k 31. decembru 2024 v hlavných realitných činnostiach skupiny 49 zamestnancov (na základe ekvivalentu plného pracovného úväzku) (2023: 184 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov v roku 2024 bol 56 (2023: 312).

**21 Ostatné prevádzkové náklady**

Ostatné prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Služby	8,1	16,2
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív a aktív zo zmlúv	2,9	1,3
Náklady na prenájom	0,7	1,0
Odmeny za služby auditu	0,6	0,6
Ostatné dane	0,5	1,0
Náklady na predané zásoby	0,3	0,9
Spotreba materiálu a energie	0,1	0,7
Ostatné	1,5	5,5
<b>Celkové ostatné prevádzkové náklady</b>	<b>14,7</b>	<b>27,2</b>

V nasledujúcej tabuľke je uvedený prehľad odmen za služby auditu, ktoré vznikli materskej spoločnosti a jej dcérskym spoločnostiam a ktoré fakturovala hlavná schválená audítorská spoločnosť KPMG Audit S.à r.l. a ďalšie spoločnosti siete hlavnej schválenej audítorskej spoločnosti za audit týchto konsolidovaných finančných výkazov:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poplatky fakturované hlavnou schválenou audítorskou spoločnosťou		Poplatky fakturované ostatnými firmami v sieti		Celkom	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Odmeny za služby auditu	0,4	0,3	-	-	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>
Poplatky súvisiace s auditom	-	-	-	-	-	-
Odmeny za daňové služby	-	-	-	-	-	-
Ďalšie poplatky	-	-	-	-	-	-
<b>Celkové odmeny za služby auditu</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>

**22 Tržby zo stavebných a iných služieb**

Tržby zo stavebných zmlúv a ostatných služieb pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tržby z fit-out – prepojené osoby	17,7	35,0
Tržby z fit-out – nájomníci	4,8	2,4
Výnosy zo stavebných zmlúv s prepojenými osobami	1,2	28,0
Predaj služieb	6,4	18,0
Predaj zásob	0,4	1,4
Ostatné	1,1	2,1
<b>Celkové tržby zo stavebných a ostatných služieb</b>	<b>31,6</b>	<b>86,9</b>

Pokles tržieb zo stavebných prác vrátane fit-out úprav je spôsobený dokončením realitných projektov v Nemecku, Poľsku a na Slovensku.

**23 Stavebné služby**

Náklady vyplývajúce zo stavebných služieb pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Stavebné zmluvy so spriaznenými stranami	2,7	18,4
Fit-out	19,0	28,5
<b>Celkové stavebné služby</b>	<b>21,7</b>	<b>46,9</b>

Pokles stavebných služieb je spôsobený dokončením realitných projektov v Nemecku, Poľsku a na Slovensku.

## 24 Predaj dcérskych spoločností

Skupina predala v priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2024 podiely v štyroch (4) dcérskych spoločnostiach: Pressburg Urban Projects a. s., Logistické centrum Trnava s.r.o., HB Reavis Investment Management S.à r.l. a FORTYTWO House S.à r.l., z ktorých tri dcérske spoločnosti Pressburg Urban Projects a. s., Logistické centrum Trnava s.r.o. a HB Reavis Investment Management S.à r.l. boli k 31. decembru 2023 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj. Vyradenie dcérskych spoločností viedlo k zisku vo výške 8,2 milióna EUR (2023: 25,3 milióna). Okrem toho skupina v roku 2024 zlikvidovala 19 dcérskych spoločností (2023: 28 dcérskych spoločností) (poznámka 2.2). Strata vo výške 2,7 mil. EUR (2023: 15,3 mil. EUR) z týchto likvidácií je vykázaná v položke Zisk z vyradenia dcérskych spoločností spolu s uvedeným ziskom z vyradenia dcérskych spoločností.

Aktíva a pasíva pri vyradení dcérskych spoločností, výnosy z predaja a zisk z predaja pozostávali z:

	Predané subjektu pod spoločnosťou kontrolou v roku 2024	Predané tretím stranám v roku 2024	Celkom predané v roku 2024	Predané subjektu pod spoločnosťou kontrolou v roku 2023	Predané tretím stranám v roku 2023	Celkový predaj v roku 2023
<i>V miliónoch EUR</i>						
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo neobsadené	200,2	-	200,2	159,5	-	159,5
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	-	33,1	33,1	-	49,0	49,0
Pohľadávky a úvery	8,1	-	8,1	36,9	-	36,9
Odložená daňová pohľadávka	1,5	1,1	2,6	-	0,5	0,5
Ostatné dlhodobé aktíva	0,5	0,3	0,8	-	0,7	0,7
Zásoby	-	-	-	-	47,3	47,3
Obchodné a ostatné pohľadávky	2,1	1,5	3,6	3,2	0,6	3,8
Ostatný krátkodobý majetok	0,9	-	0,9	0,1	0,8	0,9
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	2,8	-	2,8	0,2	-	0,2
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	1,1	3,9	5,0	0,3	1,3	1,6
Dlhodobé úvery	(127,3)	-	(127,3)	(77,9)	(0,7)	(78,6)
Odložená daňová povinnosť	-	(5,5)	(5,5)	(3,9)	(6,1)	(10,0)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – dlhodobé	(0,6)	-	(0,6)	(0,2)	-	(0,2)
Krátkodobé úvery	(1,1)	-	(1,1)	(30,0)	-	(30,0)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé	(3,4)	-	(3,4)	(1,5)	(0,5)	(2,0)
<b>Hodnota čistých aktív</b>	<b>84,8</b>	<b>34,4</b>	<b>119,2</b>	<b>86,7</b>	<b>92,9</b>	<b>179,6</b>
Mínus: Vnútro podnikové zostatky subjektov pri vyradení eliminované pri konsolidácii, z toho:	(27,8)	-	(27,8)	(17,0)	-	(17,0)
- Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	(27,8)	-	(27,8)	(21,5)	-	(21,5)
- Obchodné a ostatné pohľadávky	-	-	-	4,5	-	4,5
<b>Zisk/(strata) pri vyradení dcérskych spoločností</b>	<b>1,8</b>	<b>3,7</b>	<b>5,5</b>	<b>15,2</b>	<b>(5,2)</b>	<b>10,0</b>
Rozdiely z prepočtu cudzích mien presunuté z Ostatného komplexného zisku/(straty) pri strate kontroly	(2,0)	3,9	1,9	-	12,6	12,6
<b>Príjmy z predaja dcérskych spoločností</b>	<b>56,8</b>	<b>42,0</b>	<b>98,8</b>	<b>84,9</b>	<b>100,3</b>	<b>185,2</b>
Mínus hotovosť v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	(1,1)	(3,9)	(5,0)	(0,3)	(1,3)	(1,6)
Menej nepeňažných vyrovaní	-	-	-	-	(2,3)	(2,3)
Mínus pohľadávky z predaja dcérskej spoločnosti	(46,1)	(1,1)	(47,2)	(85,0)	(13,0)	(98,0)
Inkaso pohľadávok z predchádzajúceho roka z predaja dcérskej spoločnosti	85,0	11,5	96,5	-	-	-
<b>Výnosy z predaja za hotovosť</b>	<b>94,6</b>	<b>48,5</b>	<b>143,1</b>	<b>(0,4)</b>	<b>83,7</b>	<b>83,3</b>

**25 Daň z príjmov**

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú nasledujúce položky:

V miliónoch EUR	2024	2023
Bežná daň	0,3	(0,3)
Odložená daň	(0,7)	47,3
<b>Daň z príjmov (náklad)/príjem za rok</b>	<b>(0,4)</b>	<b>47,0</b>

Zosúladenie očakávanej a skutočnej daňovej povinnosti je uvedené nižšie.

V miliónoch EUR	2024	2023
<b>Zisk/(strata) pred zdanením</b>	<b>2,2</b>	<b>(292,2)</b>
Teoretická daňová úľava pri platnej sadzbe 19,5 % (2023: 19,7 %)	(0,4)	57,6
Daňový vplyv položiek, ktoré nie sú odpočítateľné alebo zdaniteľné:		
- Príjem/(strata) nepodliehajúci zdaneniu	3,3	7,6
- Dočasné zdaniteľné položky	(3,0)	(14,5)
- Využitie daňových strát	1,1	-
- Zmena v odhade daní z príjmov za predchádzajúce obdobie	1,5	3,9
- Nevykázané odložené daňové pohľadávky z daňových strát prenesených do budúcich období	(0,1)	(7,6)
- Vplyv zmien sadzby dane z príjmov v Slovenskej republike platných od roku 2025	(2,8)	-
<b>Daňový prínos/(náklad) za rok</b>	<b>(0,4)</b>	<b>47,0</b>

Skupina používa na výpočet svojho teoretického daňového zaťaženia sadzbu 19,5 % (2023: 19,7 %), ktorá je vypočítaná ako vážený priemer sadzieb platných v Slovenskej republike a Českej republike vo výške 21 % (2023: 21 % a 19 %), v Poľsku 19 % (2023: 19 %), v Nemecku 16 % (2023: 16 %), v Luxembursku 24,94 % (2023: 24,94 %) a vo Veľkej Británii 25 % (2023: 25 %), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny. Netrvalé zdaniteľné položky obsahujú hlavne nezdaniteľné kurzové rozdiely a úrokové náklady.

Rozdiely medzi IFRS a platnými zákonnými daňovými predpismi vedú k dočasným rozdielom medzi účtovnou hodnotou aktív a pasív pre účely finančného výkazníctva a ich daňovými základmi. Daňový vplyv zmien týchto dočasných rozdielov je podrobne uvedený nižšie.

V miliónoch EUR	1. január 2024	(Zaučtované)/ pripísané do zisku alebo straty	Presunuté do aktív určených na predaj	Odpredaj dcérskych spoločností	Kurzové rozdiely	31. december 2024
<b>Daňový vplyv odpočítateľných/(zdaniteľn ých) dočasných rozdielov</b>						
Investičné nehnuteľnosti	(16,0)	(10,0)	(2,2)	8,8	0,3	(19,1)
Daňové straty prenesené do budúcich období	10,4	6,1	(0,1)	(6,1)	0,3	10,6
Ostatné	(2,1)	3,2	-	0,2	-	1,3
<b>Čistá odložená daň (záväzok)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(2,3)</b>	2,9	0,6	<b>(7,2)</b>

Čistý odložený daňový záväzok vo výške 7,2 milióna EUR k 31. decembru 2024 (2023: 7,7 mil. EUR) pozostáva z odloženej daňovej povinnosti vo výške 34,8 mil. EUR (2023: 36,1 mil. EUR) a odloženej daňovej pohľadávky vo výške 27,5 mil. EUR (2023: 28,4 mil. EUR) uvedenej v Konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

**25 Daň z príjmov (pokračovanie)**

V kontexte súčasnej štruktúry Skupiny nie je možné kompenzovať daňové straty a bežné daňové pohľadávky rôznych spoločností Skupiny proti bežným daňovým záväzkom a zdaniteľným ziskom iných spoločností Skupiny. V dôsledku toho môžu vzniknúť dane aj v prípade, ak existuje konsolidovaná daňová strata. Preto sa odložené daňové pohľadávky a záväzky kompenzujú len vtedy, ak sa týkajú toho istého zdaniteľného subjektu. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka uvedené v Konsolidovanom výkaze o finančnej situácii k 31. decembru 2024 vychádzajú z čistej pozície všetkých konsolidovaných subjektov. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok uvedené v tabuľke vyššie zobrazujú čistú pozíciu podľa jednotlivých kategórií dočasných rozdielov a nezodpovedajú prezentácii podľa právnických osôb. Skupina očakáva, že podstatná časť odloženej daňovej povinnosti sa zrealizuje po uplynutí viac ako 12 mesiacov od dátumu zostavenia súvahy. Skupina k 31. decembru 2024 nevykázala odložený daňový pohľadávku vo výške 6,5 milióna EUR (2023: 7,6 milióna EUR) vyplývajúcu z daňových strát za rok vo výške 28,3 milióna EUR (2023: 38,6 milióna EUR) z dôvodu vysokej pravdepodobnosti, že tieto daňové straty nebude možné využiť voči dostatočnému zdaniteľnému zisku. Platnosť týchto daňových strát uplynie v rokoch 2025 – 2029.

**26 Kurzové zisky/(straty), netto**

V miliónoch EUR	2024	2023
<b>Nerealizované kurzové zisky/(straty)</b>		
Vnútropodnikové úvery zahraničným prevádzkam, ktoré nie sú súčasťou čistej investície	0,4	(4,3)
Obchodné a ostatné pohľadávky a záväzky	0,3	3,6
Bankové úvery	-	0,9
	<b>0,7</b>	<b>0,2</b>
<b>Realizované kurzové zisky/(straty)</b>		
Vnútropodnikové úvery zahraničným prevádzkam, ktoré nie sú súčasťou čistej investície	4,1	-
Obchodné a ostatné pohľadávky a záväzky	0,5	(1,0)
	<b>4,6</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Kurzové zisky/(straty), netto</b>	<b>5,3</b>	<b>(0,8)</b>

**27 Podmienené záväzky, záväzky a prevádzkové riziká**

**Daňová legislatíva.** Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde skupina pôsobí, podlieha rôznym interpretáciám a zmenám, ktoré sa môžu vyskytovať často. Interpretácia tejto legislatívy zo strany vedenia, pokiaľ ide o transakcie a činnosť skupiny, môže byť spochybnená príslušnými orgánmi. Skupina zahŕňa holdingové spoločnosti zaregistrované v rôznych jurisdikciách. Daňové záväzky Skupiny sú stanovené na základe predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani z príjmov v iných krajinách. Tento výklad príslušnej legislatívy môže byť spochybnený, avšak vplyv takéhoto spochybnenia nie je v súčasnosti možné spoľahlivo odhadnúť; môže však mať významný vplyv na finančnú situáciu a/alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež poznámku 3.

**Záväzky z kapitálových výdavkov.** Zmluvné záväzky na nákup, výstavbu alebo rozvoj investičných nehnuteľností dosiahli k 31. decembru 2024 celkovú výšku 6,9 milióna EUR (31. december 2023: 24,8 milióna EUR). Skupina sa domnieva, že budúce čisté príjmy a financovanie budú postačujúce na pokrytie týchto a akýchkoľvek podobných záväzkov.

**28 Riadenie finančných rizík**

Funkcia riadenia rizík v rámci Skupiny sa vykonáva s ohľadom na finančné riziká: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien kurzov cudzích mien, úrokového a cenového rizika) a riziká likvidity. Hlavnými cieľmi funkcie riadenia finančných rizík je stanoviť limity rizík a následne zabezpečiť, aby expozícia voči rizikám zostala v rámci týchto limitov. Funkcie riadenia prevádzkových a právnych rizík majú za cieľ zabezpečiť riadne fungovanie interných politík a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

**(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. Expozícia voči úverovému riziku vzniká v dôsledku výnosov Skupiny z prenájmu na úverových podmienkach a iných transakcií s protistranami, ktoré vedú k vzniku finančných aktív. Maximálna expozícia Skupiny voči úverovému riziku predstavuje účtovnú hodnotu jej finančných aktív v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Skupina nemá žiadne významné podsúvahové expozície voči úverovému riziku, keďže nevydala žiadne finančné záruky ani úverové záväzky voči iným stranám. Skupina štruktúruje úrovne úverového rizika, ktoré na seba berie, stanovením

## 28 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

limitov na výšku prijatého rizika vo vzťahu k protistranám alebo skupinám protistrán. Limity na úroveň úverového rizika pravidelne schvaľuje vedenie. Tieto riziká sa monitorujú priebežne a podliehajú ročnému preskúmaniu. Vedenie má zavedené dodatočné politiky na zabezpečenie pohľadávok z prenájmu. Skupina používa systém požadovaných bankových záruk alebo finančných záloh na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu na základe ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny prehodnocuje analýzu veku nesplatených obchodných pohľadávok a sleduje zostatky po splatnosti. Vedenie preto považuje za vhodné poskytovať informácie o veku a ďalšie informácie o úverovom riziku, ako je uvedené v poznámke 11.

V súlade so všeobecnými zmluvnými podmienkami so svojimi zákazníkmi vyžaduje Skupina buď hotovostnú záruku, alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila splatnosť svojich pohľadávok. Výšku hotovostnej záruky alebo bankovej záruky Skupina každoročne prehodnocuje. Skupina má právo započítať akékoľvek pohľadávky po splatnosti proti záruke alebo proti čerpanej sume v rámci 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 uložené v 21 bankách (2023: 26 bánk), avšak 97,46 % (2023: 92,01 %) hotovostných zostatkov k 31. decembru 2024 je uložených v 10 (2023: 10) hlavných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti s hotovostnými zostatkami v bankách za prijateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (bankového ratingu) je uvedená v poznámke 14.

### Ocenenie očakávanej úverovej straty (ECL)

Skupina používa metódu oceňovania očakávanej úverovej straty („ECL“), ktorá odráža pravdepodobnostne vážený odhad súčasnej hodnoty budúcich očakávaných úverových strát. Skupina uplatňuje zjednodušený prístup k obchodným pohľadávkam, nevyfakturovaným pohľadávkam z poplatkov za služby a časovo rozlíšeným výnosom z prenájmu („obchodné pohľadávky“) podľa IFRS 9 (vrátane pohľadávok voči spriazneným stranám), t. j. oceňuje ECL pomocou očakávanej straty počas životnosti. Skupina používa na výpočet očakávanej straty počas životnosti maticu opravných položiek, ktorá zohľadňuje vek obchodných pohľadávok a obchodných pohľadávok, ktoré boli nakoniec odpísané. Očakávané úverové straty sa modelujú počas životnosti pohľadávok.

ECL, ktoré odhaduje vedenie na účely týchto konsolidovaných finančných výkazov, sú odhadmi k určitému časovému bodu, a nie odhadmi za celý cyklus, ktoré sa bežne používajú na regulačné účely. Odhady zohľadňujú informácie o budúcnosti, t. j. ECL odrážajú pravdepodobnostne vážený vývoj kľúčových makroekonomických premenných, ktoré majú vplyv na úverové riziko.

Predpovede peňažných tokov poskytuje predstavenstvo a poskytujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v nasledujúcom roku. Skupina zvažila tieto informácie a vzhľadom na skutočnosť, že väčšina finančných aktív je krátkodobý majetok, nemalo to významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Rovnako ako pri každej ekonomickej prognóze, aj tieto prognózy a pravdepodobnosti výskytu podliehajú vysokej miere inherentnej neistoty, a preto sa skutočné výsledky môžu výrazne líšiť od prognózovaných. Skupina považuje tieto prognózy za svoj najlepší odhad možných výsledkov. Skupina pravidelne prehodnocuje svoju metodiku a predpoklady s cieľom znížiť akýkoľvek rozdiel medzi odhadmi a skutočnou úverovou stratou.

### (ii) Trhové riziko

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

**Menné riziko.** V dôsledku neustálej medzinárodnej expanzie si vedenie uvedomuje zvýšenú expozíciu Skupiny voči menovému riziku vyplývajúcej z rôznych menových expozícií, predovšetkým vo vzťahu k českej korune, poľskému zlotému, britskej libře a maďarskému forintu. Menové riziko vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykázaných aktív a pasív denominovaných v mene, ktorá nie je funkčnou menou spoločnosti. Z tohto dôvodu boli stanovené interné ciele, politiky a procesy na jeho riadenie. Vedenie stanovilo politiku, podľa ktorej sú spoločnosti v rámci Skupiny povinné riadiť svoju expozíciu voči menovému riziku prostredníctvom finančného oddelenia Skupiny. Na riadenie menového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií a vykazovaných aktív a pasív používajú subjekty v rámci Skupiny forwardové zmluvy, ktoré uzatvárajú s pomocou finančného oddelenia Skupiny. V dôsledku toho Skupina investovala do derivátových nástrojov, ktoré sú držané na účely riadenia rizika, prevažne do forwardov, ktoré sú zriadené s cieľom minimalizovať kurzové straty.

Ak by boli devízové kurzy o 5 % nižšie, ako boli počas celého roka končiaceho 31. decembra 2024, pričom všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, zisk za rok by bol približne o 4,4 milióna EUR nižší (2023: o 9,9 milióna EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo nižšie o 3,9 milióna EUR (2023: nižšie o 8,4 milióna EUR).

Keby boli kurzové sadzby o 5 % vyššie, ako boli počas celého roka končiaceho 31. decembra 2024, pričom všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, zisk za rok by bol približne o 4,4 milióna EUR vyšší (2023: o 9,9 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo o 3,9 milióna EUR vyššie (2023: o 8,4 milióna EUR vyššie).

**Úrokové riziko.** Skupina je vystavená vplyvu kolísania prevládajúcich úrovní trhových úrokových sadzieb na svoju finančnú situáciu a peňažné toky. Úrokové riziko Skupiny vyplýva z dlhodobých úverov. Úvery s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu úrokovému riziku peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované hotovosťou s variabilnou úrokovou sadzbou. V tabuľke nižšie je zhrnutá expozícia Skupiny voči úrokovým rizikám.

## 28 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

Tabuľka uvádza súhrnné sumy úročených finančných aktív a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa skoršieho z dátumov zmluvného prehodnotenia úrokových sadzieb alebo dátumov splatnosti.

V miliónoch EUR	Do 1 mesiac	1 až 3 mesiace	3 mesiace až 1 rok	1 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
31. december 2024						
<b>Úročené finančné aktíva</b>						
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	36,6	-	-	-	-	<b>36,6</b>
Deriváty a ostatné finančné aktíva	1,8	0,1	0,9	0,8	-	<b>3,6</b>
Obchodné a ostatné pohľadávky	-	-	3,2	-	-	<b>3,2</b>
Pohľadávky a úvery	-	-	-	55,6	-	<b>55,6</b>
<b>Úročené finančné záväzky</b>						
Úvery	(68,1)	(380,9)	(22,3)	(207,2)	-	<b>(678,5)</b>
Záväzky z lízingu	-	(0,8)	(1,8)	(8,8)	-	<b>(11,4)</b>
<b>Čistá úroková citlivosť k 31. decembru 2024</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(381,5)</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(159,2)</b>	<b>-</b>	<b>(590,9)</b>

V miliónoch EUR	Do 1 mesiac	1 až 3 mesiace	3 mesiace až 1 rok	1 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
31. december 2023						
<b>Úročené finančné aktíva</b>						
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	51,9	-	-	-	-	<b>51,9</b>
Deriváty a ostatné finančné aktíva	(0,2)	1,0	(0,2)	10,9	-	<b>11,5</b>
Úvery pre prepojené osoby	0,5	-	-	-	17,8	<b>18,3</b>
<b>Úročené finančné záväzky</b>						
Úvery	(113,6)	(387,8)	(71,3)	(237,0)	-	<b>(809,7)</b>
Záväzky z lízingu	(0,1)	(0,9)	(2,5)	(12,0)	-	<b>(15,5)</b>
<b>Čistá úroková citlivosť k 31. decembru 2023</b>	<b>(61,5)</b>	<b>(387,7)</b>	<b>(74,0)</b>	<b>(238,1)</b>	<b>17,8</b>	<b>(743,5)</b>

Skupina zmiernuje svoje úrokové riziko a kurzové riziko pomocou derivátových nástrojov. Skupina využíva medzi menové úrokové swapy, opcie na úrokové stropy a devízové forwardy. Tabuľka uvádza nominálne hodnoty a reálne hodnoty derivátov.

V miliónoch Mena	Mena	31. december 2024			31. december 2023		
Deriváty – aktíva		Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Zisk/(strata) z finančných derivátov	Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Zisk/(strata) z finančných derivátov
Úrokový strop	EUR	142,5	1,6	1,6	250,3	8,0	(0,5)
Úrokový swap	EUR	160,6	0,1	0,1	-	-	-
Medzimenový úrokový swap	EUR	101,3	1,7	(0,4)	101,3	2,5	0,7
Mezimenový úrokový swap	CZK	2 655,1	-	-	2 655,1	-	-
Mezimenový úrokový swap	PNL	-	-	-	-	-	-
Mena v forwardovej zmluve EUR/PLN	EUR	25,0	0,1	0,3	40,0	1,0	2,4
Mena v menovom páre EUR/GBP	EUR	5,6	0,1	0,3	15,0	-	0,8
<b>Celkom</b>			<b>3,6</b>	<b>1,9</b>		<b>11,5</b>	<b>5,0</b>

**28 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**

Ak by úrokové sadzby z úverov Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery od tretích strán) boli o 200 bázických bodov vyššie, ako boli počas celého roka končiaceho 31. decembra 2024, pričom všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, zisk pred zdanením za tento rok by bol nižší približne o 5,1 milióna EUR (2023: nižší o 6,9 milióna EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo nižšie približne o 4,2 milióna EUR (2023: vyššie o 5,6 milióna EUR).

Okrem určitých úverov s pevnou úrokovou sadzbou je politikou Skupiny aktívne riadiť úrokovú sadzbu svojich úverov s variabilnou úrokovou sadzbou vo vybraných prípadoch. Na tento účel uzatvára Skupina rôzne derivátové nástroje, ako sú úrokové swapy alebo úrokové stropy, v súvislosti s príslušnými úvermi.

Vedenie Skupiny zohľadňuje tieto ustanovenia pri uplatňovaní svojej politiky riadenia úrokových sadzieb. Obchodné a ostatné pohľadávky a obchodné a ostatné záväzky sú bezúročné a majú splatnosť kratšiu ako jeden rok, preto sa predpokladá, že s týmito finančnými aktívami a pasívami nie je spojené žiadne úrokové riziko.

Úrokové riziko Skupiny mesačne monitoruje vedenie Skupiny. Politiku úrokového rizika štvrťročne schvaľuje predstavenstvo. Vedenie analyzuje úrokovú expozíciu Skupiny na dynamickom základe. Simulujú sa rôzne scenáre, pričom sa zohľadňuje refinancovanie, obnovenie existujúcich pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta vplyv definovaného posunu úrokových sadzieb na výkaz ziskov a strát. Scenáre sa vykonávajú len pre záväzky, ktoré predstavujú hlavné úročené pozície. Simulácia sa vykonáva mesačne s cieľom overiť, či maximálna potenciálna strata je v rámci limitov stanovených vedením.

**(iii) Riziko likvidity**

Riziko likvidity je definované ako riziko, že subjekt bude mať ťažkosti so splnením záväzkov spojených s finančnými záväzkami.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené záväzky k 31. decembru 2024 podľa ich zostávajúcej zmluvnej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke splatností predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od sumy uvedenej v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, pretože účtovná hodnota je založená na diskontovaných peňažných tokoch.

Ak nie je splatná suma pevne stanovená, vykazovaná suma sa určí na základe podmienok existujúcich na konci príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sa prepočítavajú pomocou spotového výmenného kurzu k dátumu zostavenia súvahy.

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2024 je nasledovná:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov</b>	<b>Od 1 do 2 rokov</b>	<b>Od 2 do 5 rokov</b>	<b>Viac ako 5 rokov</b>	<b>Spolu</b>
<b>Záväzky</b>					
Úvery (splátky istiny)	119,0	207,3	345,8	-	<b>672,1</b>
Úvery (budúce úrokové platby)	26,8	20,1	23,3	-	<b>70,2</b>
Finančné záväzky – krátkodobé (poznámka 17)	44,1	-	-	-	<b>44,1</b>
Budúce splátky z lízingu	3,4	3,3	5,9	-	<b>12,6</b>
<b>Celkové budúce platby vrátane budúcich splátok istiny a úrokov</b>	<b>193,3</b>	<b>230,7</b>	<b>375,0</b>	<b>-</b>	<b>799,0</b>

**28 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**

Zostávajúce splatnosti finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2023 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov</b>	<b>Od 1 do 2 rokov</b>	<b>Od 2 do 5 rokov</b>	<b>Viac ako 5 rokov</b>	<b>Spolu</b>
<b>Závazky</b>					
Úvery (splátky istiny)	328,1	82,9	238,9	149,5	<b>799,4</b>
Úvery (budúce úrokové platby)	33,6	18,2	30,4	5,5	<b>87,7</b>
Finančné záväzky – krátkodobé (poznámka 17)	102,2	-	-	-	<b>102,2</b>
Budúce splátky z lízingu	4,4	4,8	9,4	0,5	<b>19,1</b>
<b>Celkové budúce platby vrátane budúcich splátok istiny a úrokov Závazky</b>	<b>468,3</b>	<b>105,9</b>	<b>278,7</b>	<b>155,5</b>	<b>1 008,4</b>

Predstavenstvo priebežne prehodnocuje konsolidovaný výkaz peňažných tokov. K dátumu zostavenia týchto konsolidovaných finančných výkazov a na základe našej finančnej kapacity predstavenstvo zvažilo scenáre peňažných tokov vrátane stresového scenára a dospelo k záveru, že pri zostavovaní týchto konsolidovaných finančných výkazov je vhodné použiť predpoklad o nepretržitom fungovaní (pozri aj poznámku 2).

**29 Riadenie kapitálu**

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny pokračovať v činnosti s cieľom poskytovať výnosy akcionárom a prínosy ostatným zainteresovaným stranám a udržiavať optimálnu kapitálovú štruktúru s cieľom znížiť náklady na kapitál. S cieľom udržiavať alebo upravovať kapitálovú štruktúru môže Skupina upraviť výšku dividend vyplácaných akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, vydať nové akcie alebo predať aktíva s cieľom znížiť zadlženosť.

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

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>31. december 2024</b>	<b>31. december 2023</b>
Vlastné imanie pripísateľné vlastníkom spoločnosti HB Reavis Holding S.A.		535,2	529,9
Upravené o Pridajte: Odložená daň z príjmov, netto (vrátane dlhodobých aktív určených na predaj)	12, 25	7,6	10,4
<b>Čistá hodnota aktív (upravená) podľa sledovania vedením</b>		<b>542,8</b>	<b>540,3</b>

Skupina tiež riadi pomer čistého zadlženia. Tento pomer je definovaný ako pomer úročených záväzkov voči tretím stranám mínus hotovosť a celkové aktíva skupiny.

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2024</b>	<b>31. december 2023</b>
Bankové úvery znížené o hotovosť a peňažné prostriedky s obmedzeným použitím vrátane tých, ktoré sú klasifikované ako držané na predaj	629,2	718,3
Súčet aktív	1 322,0	1 522,5
<b>Pomer čistého zadlženia</b>	<b>47,59</b>	<b>47,18</b>

Pomer čistého zadlženia dosiahol úroveň 47,59 % (2023: 47,18 %). Skupina vyvíja úsilie na zníženie svojho zadlženia prostredníctvom predaja kľúčových a nekľúčových aktív a splácania existujúcich úverov.

**30 Odhad reálnej hodnoty**

IFRS 13 vyžaduje použitie oceňovacích techník, pre ktoré sú k dispozícii dostatočné údaje, pričom sa maximalizuje použitie pozorovateľných vstupných údajov a minimalizuje použitie nepozorovateľných vstupných údajov. Miera podrobnosti zverejnených informácií závisí od pozorovateľnosti použitých vstupných údajov.

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

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identické aktíva alebo záväzky (úroveň 1).
- Vstupné údaje iné ako kótované ceny zahrnuté v úrovni 1, ktoré sú pozorovateľné pre aktívum alebo záväzok, buď priamo (t. j. ako ceny), alebo nepriamo (t. j. odvodené z cien) (úroveň 2).
- Vstupné údaje pre aktívum alebo pasívum, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (t. j. nepozorovateľné vstupné údaje) (úroveň 3).

**i) Investičné nehnuteľnosti**

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené investičné nehnuteľnosti Skupiny, ktoré sú oceňované v reálnej hodnote:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Spolu</b>
Investičné nehnuteľnosti – ocenenia k 31. decembru 2024 (poznámka 8)	-	-	1 039,1	<b>1 039,1</b>
Investičné nehnuteľnosti – ocenenia k 31. decembru 2023 (poznámka 8)	-	-	1 188,2	<b>1 188,2</b>

Investičné nehnuteľnosti úrovne 3 sú oceňované reálnou hodnotou pomocou metódy diskontovaných peňažných tokov, metódy zostatkových hodnôt, komparatívnej metódy, Metódy priamej kapitalizácie, Metódy pevného jadra (hard-core layer) a reálnej hodnoty pri nadobudnutí/predaji (v obstarávacej cene) v prípade aktív, ktoré boli nadobudnuté/držené na predaj tesne pred dátumom zostavenia súvahy, alebo v prípadoch, keď nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné informácie a vedenie použilo svoj úsudok a skúsenosti na posúdenie reálnej hodnoty. Techniky oceňovania pre úroveň 3 sú podrobnejšie opísané v poznámke 3.

**30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**

Kvantitatívne informácie o oceňovaní reálnej hodnoty s použitím nepozorovateľných vstupných údajov:

**Správa aktív**

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2024 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozpätie 31. decembra 2024	Rozpätie 31. decembra 2023
<b>Slovensko</b>						
Kancelárie	Metóda pevného jadra (hard-core layer)	108,5	113,8	priemerné ročné nájomné / m <sup>2</sup>	188–211	188–203
				kapitalizačná miera pre konečnú hodnotu	7,18 % – 7,27	7,10 % – 7,16
Maloobchod	Metóda priamej kapitalizácie	369,9	348,9	priemerné ročné nájomné / m <sup>2</sup>	247	223
				kapitalizačná miera pre konečnú hodnotu	6,50	6,50
<b>Celkom</b>		<b>478,4</b>	<b>462,7</b>			
<b>Celkom za segment</b>		<b>478,4</b>	<b>462,7</b>			

**Vývoj v realizácii a v príprave**

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2024 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozpätie 31. decembra 2024	Rozpätie 31. decembra 2023
<b>Slovensko</b>						
Kancelárie, kancelárie/maloobchod	Metóda zostatkových hodnôt	-	6,3	Kapitalizované čisté tržby mínus náklady na dokončenie (v mil. EUR)	-	9,3
				Miera kapitalizácie	-	5,80
Bytové	Metóda zostatkových hodnôt	28,5	28,5	cena v EUR za m <sup>2</sup>	4 550,0	4 570,0
<b>Celkom</b>		<b>28,5</b>	<b>34,8</b>			

Uvedené priemerné ročné nájomné zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu nájmu (EMRV), t. j. tržové nájomné za každý priestor (nemusí sa nutne zhodovať so súčasným nájomným) v danej nehnuteľnosti, vrátane výnosov z prenájmu kancelárskych a maloobchodných priestorov, ale aj vedľajších príjmov zo skladovania, parkovania, reklamných nápisov, technológií a iných príjmov, vydelených počtom metrov štvorcových prenajímateľných kancelárskych, maloobchodných a skladových priestorov.

## 30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

## Vývoj v realizácii a v príprave (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2024 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozpätie 31. decembra 2024	Rozpätie 31. decembra 2023
<b>Poľsko</b>						
Kancelária	Porovnávacía metóda	-	3,3	Cena v EUR za m <sup>2</sup> pozemku	-	984,0
Kancelárie	V obstarávacej cene	-	1,0	-		
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	3,0	-	Kapitalizačná miera	6,35	-
<b>Celkom</b>		<b>3,0</b>	<b>4,3</b>			
<b>Spojené kráľovstvo</b>						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	313,5	449,9	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	965,8 5,75	980,4 5,25 % – 5,35
Bytové	Metóda zostatkových hodnôt	33,8	15,9	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	32,3 4,75 %	21,0 5,15 %
<b>Celkom</b>		<b>347,3</b>	<b>465,8</b>			

**30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**

## Vývoj v realizácii a v príprave (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2024 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozpätie 31. decembra 2024	Rozpätie 31. decembra 2023
<b>Nemecko</b>						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	157,6	170,7	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	142,2 4,20 – 4,30 %	207,7 4,20 – 5,00
<b>Celkom</b>		<b>157,6</b>	<b>170,7</b>			
<b>Celkom za segment</b>		<b>536,4</b>	<b>675,6</b>			
<b>Žiadne – hlavná činnosť</b>						
Logistika	Porovnávací metóda	9,2	41,0	Cena v EUR za m <sup>2</sup>	4,3	4,7
Bytové	Metóda zostatkových hodnôt	7,7	-	Kapitalizačná miera	6,5	-
Bytové	Porovnávací metóda	1,0	-	Cena v EUR za m <sup>2</sup>	3,44	-
Maloobchod	V obstarávacej cene	3,5	3,7	-		
HubHub	V obstarávacej cene	2,9	5,2	-		
<b>Celkom za segment</b>		<b>24,3</b>	<b>49,9</b>			

### 30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

#### Proces oceňovania

Ocenenia nehnuteľností sa vykonávajú dvakrát ročne. Ocenenia na konci roka sa pripravujú na základe správ o ocenení od nezávislých a kvalifikovaných odhadcov.

Tieto správy vychádzajú jednak z

- informácií poskytnutých spoločnosťou, ako sú aktuálne nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky atď. Tieto informácie pochádzajú z finančných a systémov správy nehnuteľností spoločnosti a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu spoločnosti.
- predpoklady a oceňovacie modely používané odhadcami – predpoklady sa zvyčajne týkajú trhu, ako sú výnosy a diskontné sadzby. Vychádzajú z ich odborného posúdenia a pozorovania trhu. Vo všeobecnosti sa v prípade aktív generujúcich príjem používajú metóda DCF, metóda „hardcore layer“ a Metóda priamej kapitalizácie, v prípade aktív vo výstavbe sa používa Metóda zostatkových hodnôt a v prípade nehlavných aktív a pozemkov v portfóliu sa používa komparatívna metodika.

Informácie poskytnuté odhadcom – ako aj predpoklady a modely oceňovania, ktoré odhadcovia používajú – preveruje kontrolné oddelenie a finančný riaditeľ skupiny („CFO“). To zahŕňa preverenie zmien reálnej hodnoty za dané obdobie.

#### Citlivosť ocenenia na zmeny významných nepozorovateľných vstupných údajov

Zníženie odhadovaného ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontných sadzieb a sadzieb kapitalizácie (používaných pri Metóde pevného jadra (hard-core layer) a pri Metóde priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

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

Hlavné použité predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na súhrnné ocenenia sú pre nehnuteľnosti v **západnej Európe** nasledovné:

- Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zmluvne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb, ako ich odhadli kvalifikovaní odhadcovia. Ak by sa úroveň nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičných nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 332,1 milióna EUR (2023: 345,7 milióna).
- Miera kapitalizácie príjmov (výnos) v rámci portfólia bola predpokladaná na úrovni 4,20 % až 5,75 %, resp. v priemere 5,13 % (2023: od 4,20 % do 5,35 %, resp. v priemere 5,00 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázičkových bodov, účtovná hodnota investičného majetku by bola nižšia o 23,6 milióna EUR alebo vyššia o 26,0 milióna EUR (2023: nižšia o 30,4 milióna EUR alebo vyššia o 33,6 milióna EUR).

Hlavné použité predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na súhrnné ocenenia nehnuteľností v **regióne strednej a východnej Európy** sú nasledovné:

- Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zmluvne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb, ako ich odhadli kvalifikovaní odhadcovia. Ak by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičnej nehnuteľnosti by bola vyššia alebo nižšia o 65,2 milióna EUR (2023: 77,5 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov (výnos) v rámci celého portfólia bola stanovená na 5,75 % až 7,27 %, v priemere 6,30 % (2023: 5,75 % až 7,16 %, v priemere 5,99 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázičkových bodov, účtovná hodnota investičného majetku by bola nižšia o 20,3 milióna EUR alebo vyššia o 22,0 milióna EUR (2023: nižšia o 22,0 milióna EUR alebo vyššia o 23,9 milióna EUR).

#### ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je cena, ktorú by bolo možné získať pri predaji finančného nástroja v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia a najlepšie ju dokazuje transakčná cena alebo aktívna kótovaná tržová cena. Odhadované reálne hodnoty finančných nástrojov stanovila Skupina na základe dostupných trhových informácií, ak existujú, a vhodných metodík oceňovania, ako je opísané nižšie. Na interpretáciu trhových údajov s cieľom stanovenia odhadovanej reálnej hodnoty je však nevyhnutne potrebný úsudok.

**Finančné aktíva vykazované v amortizovanej hodnote.** Reálna hodnota nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou je zvyčajne ich účtovná hodnota. Odhadovaná reálna hodnota nástrojov s pevnou úrokovou sadzbou je založená na odhadovaných budúcich peňažných tokoch, ktoré sa očakávajú, diskontovaných súčasnými úrokovými sadzbami pre nové nástroje s podobným úverovým rizikom a zostávajúcou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

### 30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

**Závazky vykazované v amortizovanej hodnote.** Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa podstatne 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 mohla byť požadovaná jej úhrada. Diskontná sadzba bola 4,45 % p.a. (2023: 4,56 % p.a.). Odhadované reálne hodnoty úverov sú uvedené v poznámke 16 (pre krátkodobé úvery sa používajú vstupné údaje úrovne 2, pre dlhodobé úvery sa používajú vstupné údaje úrovne 3). Účtovné hodnoty obchodných a ostatných záväzkov sa približujú reálnym hodnotám.

**Finančné deriváty.** Reálne hodnoty derivátov vychádzajú z kotácií partnerských bánk a považujú sa za ocenenia úrovne 2. Reálna hodnota bola odhadnutá takto:

**Forwardové devízové kontrakty.** Reálna hodnota sa stanovuje na základe kótovaných forwardových devízových kurzov k dátumu vykazovania a výpočtov súčasnej hodnoty založených na výnosových krivkách s vysokou úverovou kvalitou 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 medzibankových úrokových sadzieb. Odhadované peňažné toky sa diskontujú pomocou výnosovej krivky zostavenej z podobných zdrojov, ktorá odráža relevantné referenčné medzibankové sadzby používané účastníkmi trhu na tento účel pri oceňovaní úrokových swapov. Odhad reálnej hodnoty podlieha úprave o úverové riziko, ktorá odráža úverové riziko Skupiny a protistrany; táto sa vypočíta na základe úverových spreadov odvodených z aktuálnych cien úverových swapov alebo dlhopisov.

**Úrokový strop.** 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 medzibankových úrokových sadzieb. Odhadované peňažné toky sa diskontujú pomocou výnosovej krivky zostavenej z podobných zdrojov, ktorá odráža relevantné referenčné medzibankové sadzby používané účastníkmi trhu na tento účel pri oceňovaní úrokových swapov. Definované náklady zaplatené pri nákupe opcie IR CAP zabezpečujú, že reálna hodnota derivátu nemôže byť záporná.

### 31 Zosúladenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania

Na účely oceňovania klasifikuje IFRS 9 „Finančné nástroje“ finančné aktíva do nasledujúcich kategórií: (a) finančné aktíva v FVTPL; (b) dlhové nástroje v FVOCI, (c) kapitálové nástroje v FVOCI a (c) finančné aktíva v AC. Finančné aktíva v hodnote FVTPL majú dve podkategórie: (i) aktíva povinné oceňované v hodnote FVTPL a (ii) aktíva takto určené pri prvotnom zaúčtovaní alebo následne. Okrem toho tvoria samostatnú kategóriu pohľadávky z finančného lízingu.

Finančné deriváty Skupiny sú klasifikované ako finančné aktíva v hodnote FVTPL. Všetky ostatné finančné aktíva Skupiny sú oceňované v amortizovanej hodnote, keďže spĺňajú obe nasledujúce podmienky a nie sú určené ako aktíva v hodnote FVTPL:

- sú držané v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je držať aktíva s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a
- zmluvné podmienky vedú k peňažným tokom v stanovených termínoch, ktoré predstavujú výlučne splátky istiny a úrokov z nesplatené istiny.

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

**32 Konsolidované štruktúrované subjekty**

Nasledujúca tabuľka uvádza podrobnosti o emitovaných dlhopisoch Skupiny:

Subjekt	Krajina registrácie	ISIN	Kupón	Doba splatnosti
HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.	Slovensko	SK4120013244	4,45 %	14. september 2027
HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	Slovensko	SK4120014853	3,25 %	8. február 2025
	Slovensko	SK4000015814	3,25 %	30. september 2025
	Slovensko	SK4000016218	3,25 %	18. november 2025
HB REAVIS Finance SK VI s. r. o.	Slovensko	SK4000015590	2,75 %	17. júl 2026
HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	Slovensko	SK4000018586	3,35 %	24. marec 2025
	Slovensko	SK4000018701	3,35 %	24. marec 2025
HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	Slovensko	SK4000019378	3,40 %	15. január 2026
HB REAVIS Finance SK IX s. r. o.	Slovensko	SK4000020087	3,60 %	14. december 2026
	Slovensko	SK4000020459	3,75 %	31. marec 2026
	Slovensko	SK4000020855	3,85 %	30. jún 2026
	Slovensko	SK4000021424	4,10 %	31. august 2027
HB Reavis Finance CZ II s.r.o.	Česká republika	CZ0003541245	6M PRIBOR + marža 2,25 %	8. január 2025
	Česká republika	CZ0003528911	4,85 %	8. január 2025

Tieto subjekty boli konsolidované, keďže sú v úplnom vlastníctve Skupiny, boli zriadené výlučne na účely Skupiny a Skupina znáša prakticky všetky riziká a výnosy prostredníctvom vlastníctva a poskytnutých záruk za záväzky týchto subjektov. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov reprezentované emitovanými dlhopismi v hodnote 234,3 mil. EUR a 1 368,6 mil. CZK (54,3 mil. EUR). Dlhopisy emitované subjektmi so sídlom na Slovensku sú kótované na burze cenných papierov v Bratislave, v Českej republike na burze cenných papierov v Prahe.

**33 Udalosti po skončení vykazovaného obdobia**

V januári 2025 skupina dokončila predaj pozemku v Drážďanoch, ktorý bol k 31. decembru 2024 klasifikovaný ako majetok určený na predaj.

Skupina splatila 8. januára 2025 dlhopisy v hodnote 1 368,6 mil. CZK (54,3 mil. EUR).

Po skončení vykazovaného obdobia nedošlo k žiadnym ďalším významným udalostiam, ktoré by mali vplyv na pochopenie týchto konsolidovaných finančných výkazov.