

HB Reavis Holding S.A.

**Konsolidovaná účtovná zvierka
31. december 2025**

Obsah

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná závierka k 31. decembru 2025 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	17
4	Zavedenie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	18
5	Nové účtovné štandardy	18
6	Analýza segmentov	18
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami	30
8	Investičné nehnuteľnosti	32
9	Pohľadávky a úvery	33
10	Ostatné dlhodobé aktíva	34
11	Obchodné a ostatné pohľadávky	34
12	Dlhodobý majetok určený na predaj	36
13	Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	36
14	Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	37
15	Základné imanie a emisné ážio	37
16	Úvery a záväzky z lízingu	38
17	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	40
18	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností	41
19	Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku	41
20	Zamestnanecké výhody	42
21	Ostatné prevádzkové náklady	42
22	Tržby zo stavebných a iných služieb	42
23	Stavebné služby	43
24	Predaj dcérskych spoločností	43
25	Daň z príjmov	44
26	Kurzové zisky/(straty), netto	45
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
Internet: 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 2025, 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 2025 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 naším 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 tykajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by malo v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemalo inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

Správa o ostatných právnych a regulačných požiadavkách

Konsolidovaná manažérska správa je v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou a bola vypracovaná v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Luxemburg, 30. apríla 2026

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

Michael Eichmüller de Souza
Partner

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2025	31. december 2024
AKTÍVA			
Dlhodobý majetok			
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo voľné	8	554,6	475,5
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	8	491,6	550,0
Pohľadávky a úvery	9	61,4	73,4
Odložená daňová pohľadávka	25	33,1	27,5
Ostatné dlhodobé aktíva	10	14,7	10,2
Dlhodobý majetok spolu		1 155,4	1 136,6
Krátkodobý majetok			
Dlhodobý majetok určený na predaj	12	30,3	8,3
Obchodné a ostatné pohľadávky	7, 11	52,3	126,5
Ostatný krátkodobý majetok		1,5	1,3
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	7,2	12,7
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	14	46,9	36,6
		107,9	177,1
Krátkodobý majetok spolu		138,2	185,4
MAJETOK SPOLU		1 293,6	1 322,0
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (31 000 akcií po 1,00 EUR)	15	-	-
Emisné ážio	15	26,3	26,3
Nerozdelený zisk		526,6	496,5
Rezerva z precenenia majetku presunutého do investičných nehnuteľností v reálnej hodnote		3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov		(6,2)	8,6
Prípadajúce na vlastníkov Spoločnosti		550,5	535,2
Nekontrolný podiel		0,5	0,5
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		551,0	535,7
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery	16	404,2	551,8
Odložená daňová povinnosť	25	44,5	34,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,17	10,4	8,7
Záväzky z lízingu	16	5,5	8,8
Súčet dlhodobých záväzkov		464,6	604,1
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	12	0,9	0,6
Úvery	16	229,0	126,7
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 17	45,2	52,3
Záväzky z lízingu	16	2,9	2,6
		277,1	181,6
Krátkodobé záväzky spolu		278,0	182,2
ZÁVÄZKY SPOLU		742,6	786,3
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 293,6	1 322,0

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A. dňa 28. apríla 2026 členmi predstavenstva spoločnosti HB Reavis Holding S.A. Akcionári majú právo túto konsolidovanú účtovnú závierku po zverejnení zmeniť.

Liviu-Constantin Rusu
Riaditeľ A

Steven Skinner
Riaditeľ B

V miliónoch EUR	Poznámka	2025	2024
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností	18	47,8	54,8
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností	19	(25,6)	(23,8)
Čistý prevádzkový zisk z investičného majetku		22,2	31,0
Čistý zisk z precenenia investičného majetku	8	59,1	32,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností	24	3,4	5,5
Výnosy zo stavebných a iných služieb	22	31,2	31,6
Stavebné služby	23	(27,0)	(21,7)
Zamestnanecké výhody	7, 20	(5,2)	(5,1)
Odpisy a amortizácia		(0,3)	(1,5)
Ostatné prevádzkové náklady	21	(5,5)	(14,7)
Prevádzkový zisk		77,9	58,0
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby		4,6	4,0
Úrokové náklady	16	(30,7)	(51,4)
Kurzové (straty)/zisky, netto	26	(4,8)	5,3
Čisté zisky/(straty) z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	10, 28	5,2	(11,4)
Ostatné finančné náklady		-	(2,3)
Finančné náklady, netto		(25,7)	(55,8)
Zisk pred zdanením		52,2	2,2
Splatná daň z príjmu (náklad)/benefit	25	(1,4)	0,3
Odložená daň z príjmov	25	(5,4)	(0,7)
Náklady na daň z príjmov		(6,8)	(0,4)
Čistý zisk za rok		45,4	1,8
Ostatný komplexný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu alebo nemusia byť následne reklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných operácií do prezentačnej meny za rok		(14,8)	17,8
Prepočet zahraničných operácií reklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou	24	-	1,9
Celkový ostatný komplexný zisk/(strata)		(14,8)	19,7
Celkový komplexný zisk za rok		30,6	21,5
Čistý zisk/(strata) pripadá na:			
- Vlastníkom spoločnosti		45,4	1,9
- Mimokontrolný podiel		-	(0,1)
Zisk za rok		45,4	1,8
Celkový komplexný zisk/(strata) pripadá na:			
- Vlastníkom spoločnosti		30,6	21,6
- Mimokontrolný podiel akcionárom		-	(0,1)
Celkový výsledok hospodárenia za rok		30,6	21,5

Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti									
V miliónoch EUR	Poznámka	Základné imanie (poznámka 15)	Emisné ážio (Poznámka 15)	Nerozdelený zisk	Rezerva z prepočtu	Rezerva z precenenia	Spolu	Nekontrolný Podiel	Vlastné imanie
Zostatok k 1. januáru 2024									
		-	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
Ostatný súhrnný zisk									
		-	-	-	19,7	-	19,7	-	19,7
Celkový komplexný zisk/(strata) za rok 2024									
		-	-	1,9	19,7	-	21,6	(0,1)	21,5
Rozdelenie vlastníkom									
	15	-	-	(16,3)	-	-	(16,3)	-	(16,3)
Zostatok k 31. decembru 2024									
		-	26,3	496,5	8,6	3,8	535,2	0,5	535,7
Zisk za rok									
		-	-	45,4	-	-	45,4	-	45,4
Ostatná súhrnná strata									
		-	-	-	(14,8)	-	(14,8)	-	(14,8)
Celkový komplexný zisk/(strata) za rok 2025									
		-	-	45,4	(14,8)	-	30,6	-	30,6
Rozdelenie vlastníkom									
	15	-	-	(15,3)	-	-	(15,3)	-	(15,3)
Zostatok k 31. decembru 2025									
		-	26,3	526,6	(6,2)	3,8	550,5	0,5	551,0

V miliónoch EUR	Poznámka	2025	2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		52,2	2,2
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy a amortizáciu		0,3	1,5
Zisky z precenenia investičných nehnuteľností	8	(59,1)	(32,9)
Zisky z predaja dcérskych spoločností	24	(3,4)	(5,5)
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby		(4,6)	(4,0)
Úrokové náklady	16	30,7	51,4
Prehodnotenie (zisk)/strata z investície do nekonsolidovanej spoločnosti	10	(4,8)	13,2
Nerealizované kurzové straty/(zisky)	26	5,4	(0,7)
Nerealizované straty z finančných derivátov		3,2	7,2
Znehodnotenie pohľadávok	11	(1,4)	2,9
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami v prevádzkovom kapitále		18,5	35,3
<i>Zmeny v prevádzkovom kapitále:</i>			
Zníženie/(zvýšenie) obchodných a ostatných pohľadávok, pohľadávok a úverov, peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím a ostatných aktív		40,0	(32,0)
Nárast obchodných a ostatných záväzkov		(4,1)	(45,3)
Peňažné prostriedky vytvorené z/(použitie na) prevádzkové činnosti		54,4	(42,0)
Zaplatené úroky		(31,9)	(50,6)
Prijaté úroky		2,8	2,7
Daň z príjmov (zaplatená)/prijatá		(1,8)	0,3
Čisté peňažné toky z/(použitie na) prevádzkové činnosti		23,5	(89,6)
Peňažné toky z investičných činností			
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, po odpočítaní peňažných prostriedkov	24	48,5	143,1
Príjmy z vyradenia nehnuteľností a zariadení určených na vlastné použitie		-	0,3
Príjmy z predaja investičných nehnuteľností		8,5	9,6
Nákup nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotných aktív		(0,4)	-
Príjmy z úverov poskytnutých prepojeným osobám		27,1	23,1
Úvery poskytnuté prepojeným osobám		(3,0)	(35,0)
Kapitálový vklad do nekonsolidovanej spoločnosti	10	-	(12,0)
Stavebné náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami		(31,2)	(30,3)
Čisté peňažné toky z investičných činností		49,5	98,8
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmy z úverov	16	59,8	165,3
Splatenie úverov	16	(104,1)	(171,0)
Splatenie záväzkov z lízingu	16	(3,3)	(4,0)
Výplaty vlastníkom	15	(15,1)	(16,3)
Čisté peňažné prostriedky použité na financovanie		(62,7)	(26,0)
Čistý pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov		10,3	(16,8)
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty na začiatku roka		36,6	53,4
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty na konci roka, z toho:		46,9	36,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty vykázané ako určené na predaj		-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené vo výkaze o finančnej situácii		46,9	36,6

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 2025 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.

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

Významné projekty (akvizície a predaje). V roku 2017 skupina realizovala najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis, a to kúpu projektu One Waterloo v Londýne, ktorý sa nachádza na prominentnom mieste v štvrti South Bank vedľa stanice Waterloo. V roku 2019 projekt získal povolenie na výstavbu kancelárskych priestorov s rozlohou viac ako 122 000 m² s predpokladanou hrubou hodnotou projektu (GDV) vo výške 2,5 miliardy EUR.

V roku 2021 bola zabezpečená realizácia projektu Platform v Berlíne, ktorého celková hodnota výstavby (GDV) dosahuje 280 miliónov EUR. V roku 2022 boli zakúpené ďalšie dva projekty v Berlíne. Ide o pozemok susediaci s projektom DSTRCT I, nazvaný DSTRCT II, s celkovou hodnotou výstavby 150 miliónov EUR, a projekt s názvom Central Tower Berlin, ktorého budúca celková hodnota výstavby dosahuje 340 miliónov EUR.

V roku 2024 skupina dokončila a presunula projekt Worship v Londýne na HB REAVIS Investment Group. Skupina tiež odpredala pozemky v Bratislave, Trnave a Varšave.

V roku 2025 skupina pokračovala v predaji non-core aktív a predala pozemky v Malackách na Slovensku a v Drážďanoch v Nemecku.

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.

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

21 Rue Glesener
L-1631 Luxembursko
Veľkovojevodstvo Luxembursko

K 31. decembru 2025 mala skupina pobočky v Luxemburgu, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne, Nikózii a Berlíne.

2 Účtovné zásady

Hlavné účtovné zásady uplatnené pri zostavovaní tejto konsolidovanej účtovnej závierky 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 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 2025.

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.

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

Príprava týchto konsolidovaných účtovných závierok v súlade s IFRS prijatými EÚ si vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Vyžaduje si tiež, aby vedenie uplatňovalo svoj úsudok pri uplatňovaní účtovných zásad Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný vplyv na konsolidované účtovné závierky v období, v ktorom sa predpoklady zmenili. Vedenie sa domnieva, že základné predpoklady sú primerané. Oblasti, 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 2025, ktorý vyústil do prebytku hotovosti a dostatočnej likvidity na jej prevádzku na konci obdobia stresového testu. Okrem toho by skupina stále udržiavala pomer LTV pod prahom, ktorý by vyvolal nepĺnenie podmienok dlhopisov, ako je definované v prospektoch dlhopisov, čo je najprísnejší zo všetkých platných pomerov LTV.

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky sa individuálne účtovné závierky konsolidovaných subjektov agregujú po jednotlivých riadkoch sčítaním zhodných 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 uplatniteľné len za výnimočných okolností, nebránia Skupine v ovládaní spoločnosti, v ktorej sa realizuje investícia. Dcérske spoločnosti sa konsolidujú odo dňa, kedy sa kontrola preniesla na Skupinu, a dekonsolidujú sa odo dňa, kedy kontrola zanikne.

2 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Subjekty zahrnuté do týchto konsolidovaných účtovných závierok sú nasledovné:

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				31. december 2025	31. december 2024
1	HB Reavis Holding S.A. (spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
3	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	PropCo DE4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	PropCo DE5 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
7	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
8	HB REAVIS GROUP B.V. ¹	EUR	Holandsko	-	100
9	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
10	HBR IM Holding Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
11	HBR Investors Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
12	10 Leake Street Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
13	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
14	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
15	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
16	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
17	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
18	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
19	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
20	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
21	HubHub UK Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
22	AGORA Sky Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
23	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
24	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
25	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
26	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
27	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
28	DVL Engineering a.s. v likvidácii ²	EUR	Slovensko	-	100
29	Eurovalley, a.s. ³	EUR	Slovensko	-	100
30	HB Reavis Entity II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
31	HB Reavis Entity s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
32	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
33	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
34	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
35	Twin City VI s. r. o. ³	EUR	Slovensko	-	100
36	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
37	HB REAVIS Finance SK IX s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
38	HB Reavis Group s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
39	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
40	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
41	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
42	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
43	HBR SFA, s. r. o. v likvidácii ²	EUR	Slovensko	-	100
44	HubHub Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
45	ISTROCENTRUM s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
46	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	Smart City s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
48	SPV Vištuk s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
49	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
50	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
51	Twin City V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
52	Vištuk Facilities s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
53	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o., v likvidácii	EUR	Česká republika	100	100
54	HB Reavis Holding CZ a.s.	CZK	Česká republika	100	100
55	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
56	HB Reavis Construction PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
57	HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
58	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
59	HubHub Poland sp. Z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
60	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
61	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
62	Polcom Investment III Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
63	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
64	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

2 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				31. december 2025	31. december 2024
65	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
66	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
67	Nehnutelnosť Hetman Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
68	PSD Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
69	Rainhill Sp. z o. o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
70	CentralTower Berlin GmbH	EUR	Nemecko	99	99
71	HB Reavis Construction Germany GmbH ⁴	EUR	Nemecko	100	100
72	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
73	Elizabeth House GP LLC	GBP	Spojené štáty	100	100
74	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	Spojené štáty	100	100

¹ Subjekty zanikli v dôsledku právnej fúzie počas roka končiaceho 31. decembra 2025

² Subjekty boli zlikvidované v priebehu roka končiaceho 31. decembra 2025

³ Subjekty boli počas roka končiaceho 31. decembra 2025 vyradené (pozri poznámku 24)

⁴ Spoločnosť HB Reavis Construction Germany GmbH so sídlom v Berlíne/Nemecko žiada o oslobodenie od požiadaviek § 264 ods. 3 HGB (nemecký obchodný zákonník).

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 vykonávaných a spravovaných s cieľom poskytovať výnos investorom alebo nižšie náklady, alebo iné ekonomické výhody priamo a proporcionálne poistníkom alebo účastníkom. Podnik sa všeobecne skladá zo 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.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá pripadá na podiely, ktoré skupina priamo ani nepriamo nevládni. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania skupiny. K dátumu akvizície skupina ocenila nekontrolný podiel, ktorý predstavuje súčasné vlastníctvo a pomerný podiel na čistých aktívach v prípade likvidácie, v reálnej hodnote.

Vnútropodnikové 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.

Nadobudnutia dcérskych spoločností, ktoré vlastnia investičný majetok. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia nehnuteľnosti, ale nepredstavujú samostatnú podnikateľskú činnosť. Tieto transakcie sa preto posudzujú ako nadobudnutia majetku, a nie ako zlúčenia podnikov. Skupina rozdeľuje nadobúdaciu cenu medzi jednotlivé identifikovateľné aktíva a pasíva na základe ich relatívnych reálnych hodnôt k dátumu nadobudnutia. 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 konsolidovaná účtovná závierka prezentuje 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 vykazované v účtovnej hodnote 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 vyказuje v týchto konsolidovaných účtovných závierkach. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistých aktív, vrátane goodwillu predchodcovskej spoločnosti, a protihodnotou za akvizíciu sa v týchto konsolidovaných účtovných závierkach účtuje ako úprava vlastného imania.

2 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Predaj dcérskych spoločností. Keď skupina prestane mať kontrolu nad dcérskou spoločnosťou, vykazuje majetok a záväzky dcérskej spoločnosti a akýkoľvek súvisiaci mimokontrolný podiel. Akýkoľvek výsledný zisk alebo strata sa vykazuje vo výsledku hospodárenia. Akýkoľvek zadržaný podiel v spoločnosti sa preceňuje na reálnu hodnotu v momente straty kontroly. Reálna hodnota je počiatočná účtovná hodnota na účely následného účtovania zachovaného podielu ako finančného aktíva. Okrem toho sa akékoľvek 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 vlastníctve. Investície do spoločností v spoločnom vlastníctve 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 vlastníctve znižujú účtovnú hodnotu investície do týchto spoločností.

2.3 Transakcie v cudzej mene a prepočítavanie

Funkčná a prezentačná mena. Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej zo spoločností Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom spoločnosť 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.

Nepeňažné 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 (žiaden 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 z vyradenia. 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 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

2.4 Nehnutelnosti, 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.

Investičný majetok je počiatočne ocenený 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 počiatočnom zaúčtovaní v obstarávacej cene je investičný majetok, vrátane nehnuteľností vo výstavbe alebo v príprave na budúce použitie ako investičný majetok, vykazovaný v reálnej hodnote. Reálna hodnota je cena, ktorú by bolo možné získať pri predaji aktíva alebo zaplatiť pri presune 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 aktíva.

Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, skupina používa alternatívne metódy oceňovania, ako sú napríklad aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo prognózy diskontovaných peňažných tokov. Správy o ocenení k dátumu zostavenia súvahy vypracúvajú nezávislí odhadcovia, ktorí disponujú uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a majú aktuálne 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.

2 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.5 Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)

Výstavba sa považuje za začatú po nadviazaní aktívnej komunikácie s výkonnými zástupcami príslušných samospráv s cieľom získať príslušné územné rozhodnutie, ak navrhovaná výstavba spĺňa požiadavky územného plánu samosprávy alebo ekvivalentného dokumentu.

Skupina klasifikuje investičný majetok na účely prezentácie ako investičný majetok v prevádzke alebo voľný a investičný majetok 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 – klasifikovaných podľa prevládajúcej funkcie nehnuteľnosti pre jej nájomcov.

2.6 Majetok s právom na užívanie

Skupina prenája rôzne kancelárie, zariadenia a vozidlá. 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 lízingového záväzku
- všetky splátky nájomného uhradené k dátumu začatia alebo pred ním znížené o všetky prijaté lízingové stimuly
- akékoľvek počiatočné priame náklady a náklady na obnovenie
- náklady na uvedenie majetku do stavu požadovaného v lízingových zmluvách.

Majetok s právom na užívanie sa odpisuje lineárnou metódou počas kratšej z dvoch lehôt: životnosti majetku alebo doby trvania lízingu. Pre väčšinu 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 užívanie, 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

Nehmotný majetok sa amortizuje lineárnou metódou počas jeho životnosti:

Softvér a softvérové licencie

Životnosť v rokoch
5 rokov

2.8 Znehodnotenie nefinančných aktív

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na používanie, sa neodpisuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Majetok, ktorý podlieha odpisom alebo amortizácii, sa testuje na zníženie hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota nemusí byť realizovateľná. Zníženie hodnoty sa vykazuje vo výške, o ktorú účtovná hodnota majetku 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 s obmedzeným použitím, 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 Účtovné zásady (pokračovanie)

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 pohľadávok z obchodného styku, 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 pri správe príslušného portfólia aktív a (ii) charakteristiky peňažných tokov daného 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 počiatkovo vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v amortizovanej hodnote zníženej o opravnú položku na očakávané úverové straty („ECL“). Deriváty sa oceňujú v reálnej hodnote 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 s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky“) alebo (ii) inkasovať zmluvné peňažné toky aj peňažné toky vyplývajúce z predaja aktív („držať s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a predat“), 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.

Finančné aktíva z dlhu – 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 volatility, 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 amortizovanej hodnote 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 výsledok hospodárenia (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 výsledok hospodárenia (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 počiatkového zaúčtovania 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.

2 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.10 Finančné nástroje (pokračovanie)

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 primerané očakávanie na vymáhanie. Odpis predstavuje udalosť vedúcu k vyradeniu z účtovnej evidencie. Skupina môže odpísať finančné aktíva, ktoré sú stále predmetom exekučného konania, ak sa skupina snaží vymáhať sumy, ktoré sú zmluvne splatné, avšak neexistuje žiadna rozumná nádej na vymáhanie.

Finančné aktíva – vyradenie z účtovnej evidencie. Skupina vyradí finančné aktíva z účtovnej evidencie, 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 neprimeraných 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 aplikované na rôzne časové intervaly pohľadávok.

Derivátové finančné nástroje. Derivátové finančné nástroje sú vykazované v ich reálnej hodnote. Všetky derivátové nástroje sú vykazované ako aktíva, ak je reálna hodnota kladná, a ako pasíva, ak je reálna hodnota záporná. Zmeny reálnej hodnoty derivátových nástrojov sú zahrnuté do zisku alebo straty za 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 výsledok (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 takto označené 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 vykazuje vo výsledku hospodárenia, pokiaľ sa ekonomická podstata rozdielu v účtovných hodnotách nepripisuje kapitálovej transakcii s vlastníkmi.

Úvery a pôžičky. Všetky úvery a pôžičky sa oceňujú v amortizovanej hodnote. Pri prvotnom zaúčtovaní sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom zaúčtovaní sa úročené úvery a pôžičky následne oceňujú v amortizovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby (účtovná zásada týkajúca sa pôžičiek je uvedená v poznámke 2.15).

Finančné záväzky zahrnuté v obchodných a ostatných záväzkoch sa pri prvotnom zaúčtovaní 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 neuplatňuje, pretože jeho vplyv by bol zanedbateľný.

2 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.11 Závazky z lízingu

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

Lízingové platby, ktoré sa majú uhradiť na základe primerane istých opcii na predĺženie, sú tiež zahrnuté do ocenenia záväzku.

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 ustanoveniami. 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 budúceму 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, záväzok z lízingu sa preceňuje 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 líziny sú líziny 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.

2.12 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 situácie, 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 predaja 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 vyrovnáť zostatky na netto základe.

2.13 Základné imanie 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 prijateľného plnenia nad nominálnou hodnotou emitovaných akcií je vykázaný ako emisné ážio.

2 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.14 Dividendy a iné výplaty vlastníkom

Dividendy a ostatné výplaty vlastníkom sa vykazujú ako záväzok a odpočítavajú sa od vlastného imania (nerozdeleného zisku alebo účtu emisného ážia) k dátumu finančnej situácie len vtedy, ak sú vyhlásené pred alebo na konci vykazovaného obdobia. Dividendy alebo ostatné výplaty vlastníkom sa uvádzajú, ak sú vyhlásené po vykazovanom období, ale pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na vydanie.

2.15 Úvery

Úvery sa pôvodne vykazujú v reálnej hodnote bez transakčných nákladov. Po pôvodnom zaúčtovaní sa úvery vykazujú v amortizovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a splatnou hodnotou sa vyazuje vo výsledku hospodárenia s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Skupina nekapitalizuje úroky súvisiace s kvalifikovanými aktívami, ktoré sú vykazované 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 vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v amortizovanej hodnote pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby.

2.17 Rezervy na záväzky a náklady

Rezervy na záväzky a náklady sa vykazujú vtedy, keď má Skupina súčasný právny alebo faktický záväzok v dôsledku minulých udalostí a 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 vyazuje ako úrokový náklad.

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

2.18 Neisté daňové pozície

Neisté daňové pozície Skupiny prehodnocuje vedenie ku 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 spochybnili daňové orgány.

Toto ocenenie vychádza z interpretácie daňových zákonov, ktoré boli k dátumu zostavenia súvahy prijaté alebo v podstate prijaté, 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 spoločnosti týkajúceho sa výdavkov potrebných na vyrovnanie týchto 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 vyinkasovaných 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 nájmu. Ak skupina poskytuje svojim nájomcom stimuly, náklady na stimuly sa vykazujú počas doby trvania nájmu lineárnou metódou ako zníženie výnosov z prenájmu. To sa vzťahuje na obdobia zníženého nájomného a stupňovité nájomné. Výsledná pohľadávka sa vyazuje 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 lízingových 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 vykázat takéto očakávané podmienené nájomné lineárnou metódou počas doby trvania lízingu.

2 Účtovné zásady (pokračovanie)

2.19 Vykazovanie výnosov (pokračovanie)

Tržby z predaja 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.

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 vykazovaním výnosov podľa metódy pomeru nákladov a platbou za dosiahnutie mílnika je vždy kratšie ako jeden rok.

2.20 Zamestnanecké výhody

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

Niektorí vedúci manažéri 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 svoje náklady vo výsledku hospodárenia.

2.21 Ostatné prevádzkové náklady

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

2.22 Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny určené na predaj, ktoré môžu zahŕňať aj dlhodobý, aj krátkodobý majetok, sú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii klasifikované ako „dlhodobý majetok určený na predaj“, 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 vykonáva 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 97,2 % investičných nehnuteľností (31. december 2024: 98,3 %) 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 realitných 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 lízingu. Pri určovaní doby trvania lízingu vedenie zohľadňuje všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré vytvárajú ekonomický stimul na uplatnenie opcie na predĺženie alebo neuplatnenie opcie na ukončenie. Opcie na predĺženie (alebo obdobia po opciách na ukončenie) sa do doby trvania lízingu zahrnú len vtedy, ak je s primeranou istotou isté, že lízing bude predĺžený (alebo nebude ukončený).

V prípade lízingu kancelárskych priestorov sú zvyčajne najrelevantnejšie nasledujúce faktory:

- Ak sú s ukončením (alebo nepredĺžením) spojené významné sankcie, skupina je zvyčajne primerane istá, že nájom predĺži (alebo neukončí).

V opačnom prípade skupina zohľadňuje aj ďalšie faktory, vrátane historickej dĺžky trvania nájomných zmlúv a nákladov spojených s náhradou prenajatého majetku, ako aj možného narušenia prevádzky.

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 finančný rok začínajúci 1. januára 2025:

- 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)

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 2025 a ktoré skupina predčasne neuplatnila:

- Zmeny a doplnenia klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov – zmeny a doplnenia IFRS 9 a IFRS 7 (vydané 30. mája 2024 s účinnosťou 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 Prezentácia a zverejňovanie informácií v účtovnej závierke (vydané 9. apríla 2024 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 21 Vplyv zmien kurzov cudzích mien: Prepočet na hyperinflačnú prezentačnú menu (vydané 13. novembra 2025 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)*
- IFRS 19 Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejňovanie informácií (vydané 9. mája 2024 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)*
- Zmeny a doplnenia k IFRS 19 Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejňovanie informácií (vydané 21. augusta 2025 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 informácií v účtovnej závierke („IFRS 18“). IFRS 18 nahradí IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky 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 Skupiny, 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 Spoločnosti.

6 Segmentová analýza (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 vybuďovala alebo nadobudla bez očakávania významnejšieho rozvoja.

Projekty vo výstavbe – predstavuje riadenie činností súvisiacich so stavebnými, marketingovými a prenájmovými aktivitami. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z kategórie Projekty vo výstavbe 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 „Projekty vo výstavbe“, zatiaľ čo dokončená nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu takéhoto obdobia ako nehnuteľnosť „v prevádzke alebo prázdna“ v rámci činnosti „Správa majetku“.

Projekty v príprave – predstavuje riadenie činností vrátane nadobudnutia pozemku, koncepčného návrhu a získania povolení až do začatia výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z položky Projekty v príprave do položky Projekty vo výstavbe 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 „Projekty v príprave“, zatiaľ čo nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť v položke „Projekty vo výstavbe“.

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

Non-Core – predstavuje riadenie pozemkov označených ako vedľajšie 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.

Hotovosť – predstavuje riadenie subjektov, ktoré sú zriadené na koncentráciu hotovosti na jej ďalšie investície a poskytovanie 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, produktové a trhové stratégie obstarávania a ľudských zdrojov.

Finančné informácie o segmentoch, ktoré preskúmala správna rada, zahŕňajú výnosy z prenájmu a podobné príjmy z činností 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 „Projekty 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 „Projekty vo výstavbe“, 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 energiu 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 2025 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Non-core	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu investičných nehnuteľností	18									
- Kancelárie		5,9	-	0,4	-	-	4,4	-	-	10,7
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária</i>		-	-	-	-	-	(0,1)	-	-	(0,1)
- Maloobchod		21,9	-	-	-	-	-	-	-	21,9
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Maloobchod</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		27,8	-	0,4	-	-	4,3	-	-	32,5
Príjmy z poplatkov za služby z investičného majetku	18									
- Kancelárie		4,6	-	-	-	-	0,1	-	-	4,7
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Maloobchod		8,6	-	-	-	-	-	-	-	8,6
<i>Eliminácia medzisegmentových vnútro podnikových nákladov – maloobchod</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		13,2	-	-	-	-	0,1	-	-	13,3
Výnosy z investičných nehnuteľností	18									
- Kancelárie		0,6	-	-	-	-	0,2	-	-	0,8
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Maloobchod		1,2	-	-	-	-	-	-	-	1,2
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Maloobchod</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1,8	-	-	-	-	0,2	-	-	2,0
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku	19									
- Kancelárie		(6,0)	-	(0,3)	-	-	(2,7)	-	-	(9,0)
- Maloobchod		(16,5)	-	-	-	-	-	-	-	(16,5)
- Rezidenčné		-	-	(0,1)	-	-	-	-	-	(0,1)
		(22,5)	-	(0,4)	-	-	(2,7)	-	-	(25,6)
Čistý prevádzkový zisk z investičných nehnuteľností		20,3	-	-	-	-	1,9	-	-	22,2
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	8									
- Kancelárie		2,6	-	(11,2)	-	-	(3,4)	-	-	(12,0)
- Maloobchod		76,7	-	-	-	-	-	-	-	76,7
- Rezidenčné		-	-	(5,2)	-	-	-	-	-	(5,2)
- Priemysel		-	-	-	-	(0,4)	-	-	-	(0,4)
		79,3	-	(16,4)	-	(0,4)	(3,4)	-	-	59,1
Úrokové náklady – tretie strany	16	(10,4)	(2,4)	(14,1)	-	-	(0,8)	-	(3,0)	(30,7)

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 2025 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	Správa majetku	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Non-core	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Tržby zo stavebných a iných služieb	22	1,6	32,1	0,7	-	0,1	0,1	-	-	34,6
Eliminácia medzisegmentových IC		-	(3,4)	-	-	-	-	-	-	(3,4)
Stavebné služby	23	(0,8)	(25,8)	(0,4)	-	-	-	-	-	(27,0)
Čisté zisky/(straty) z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	10,28	5,0	0,2	-	-	-	-	-	-	5,2
Kurzové zisky/(straty), netto	26	-	-	-	-	-	-	-	(4,8)	(4,8)
Výsledky z predaja dcérskych spoločností	24	(0,1)	-	1,8	-	1,6	-	0,1	-	3,4
Ostatné (náklady)/výnosy		(3,1)	(1,1)	(2,6)	(0,1)	(0,4)	(1,0)	1,9	-	(6,4)
Zisk/(strata) pred zdanením (výsledok segmentu)		91,8	(0,4)	(31,0)	(0,1)	0,9	(3,2)	2,0	(7,8)	52,2

Informácie o segmente týkajúce sa nákupov, stavebných nákladov a predaja investičných nehnuteľností za rok končiaci 31. decembra 2025 sú nasledovné:

Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	8	4,2	-	15,0	-	-	0,1	-	-	19,3
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	23	0,8	25,8	0,4	-	-	-	-	-	27,0
Celkové investície		5,0	25,8	15,4	-	-	0,1	-	-	46,3
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja	24	-	-	(7,1)	-	(9,7)	(0,2)	-	-	(17,0)
Celkové predaje		-	-	(7,1)	-	(9,7)	(0,2)	-	-	(17,0)

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 2025 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Non-core	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Investičné nehnuteľnosti	8									
- Kancelárie		110,6	-	454,3	-	-	9,6	-	-	574,5
- Maloobchod		434,4	-	-	-	3,5	-	-	-	437,9
- Rezidenčné		-	-	33,8	-	-	-	-	-	33,8
- Investičné nehnuteľnosti určené na predaj	12	-	-	22,3	-	7,9	-	-	-	30,2
Odložená daňová pohľadávka	25	0,2	1,5	31,1	-	-	0,3	-	-	33,1
Pohľadávky a úvery	7,9	13,1	48,2	-	-	-	0,1	-	-	61,4
Ostatné dlhodobé aktíva	10	11,4	0,1	-	-	2,8	-	-	0,4	14,7
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	-	-	-	-	-	-	7,2	-	7,2
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	14	-	-	-	-	-	-	46,9	-	46,9
Obchodné a ostatné pohľadávky	7,11	9,1	24,4	2,8	-	-	1,3	2,5	12,2	52,3
Ostatné nepridelené aktíva*									1,6	1,6
Celkové aktíva		578,8	74,2	544,3	-	14,2	11,3	56,6	14,2	1 293,6
Úvery	7,16									
- dlhodobé		(232,6)	(10,9)	(131,0)	-	-	-	-	(29,7)	(404,2)
- krátkodobé		(8,1)	(33,6)	(167,9)	-	-	-	-	(19,4)	(229,0)
Lízing	16									
- dlhodobý		-	-	-	-	-	(5,5)	-	-	(5,5)
- krátkodobý		-	-	-	-	-	(2,9)	-	-	(2,9)
Závázky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,17									
- dlhodobé		(3,3)	(5,0)	-	-	-	-	-	(2,1)	(10,4)
- krátkodobé		(12,1)	(20,7)	(0,5)	-	-	(2,0)	(0,3)	(9,6)	(45,2)
Odložená daňová povinnosť	25	(33,6)	(0,1)	(10,1)	-	(0,7)	-	-	-	(44,5)
Ostatné nepridelené záväzky**									(0,9)	(0,9)
Súčet pasív		(289,7)	(70,3)	(309,5)	-	(0,7)	(10,4)	(0,3)	(61,7)	(742,6)
Čistá hodnota aktív segmentu		289,1	3,9	234,8	-	13,5	0,9	56,3	(47,5)	551,0

*Ostatné nepridelené aktíva pozostávajú z: Ostatného krátkodobého majetku vo výške 1,5 milióna EUR a ostatných dlhodobých aktív klasifikovaných ako držané na predaj vo výške 0,1 milióna EUR.

**Ostatné nepridelené záväzky pozostávajú z: Ostatných záväzkov priamo spojených s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako určené na predaj vo výške 0,9 mil. 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 2025 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu	18	27,9	-	0,1	-	4,4	0,1	-	-	32,5
Poplatky za služby	18	13,2	-	-	-	0,1	-	-	-	13,3
Poplatky za správu	18	1,8	-	-	-	0,2	-	-	-	2,0
Priame prevádzkové náklady	19	(22,7)	-	-	-	(2,9)	-	-	-	(25,6)
Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností		20,2	-	0,1	-	1,8	0,1	-	-	22,2
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	8	82,7	-	-	-	(3,0)	(20,6)	-	-	59,1
Tržby zo stavebných a iných služieb	22	4,6	0,8	22,3	0,2	3,8	3,5	0,3	-	35,5
Eliminácia medzisegmentových IC		(2,2)	(0,7)	-	-	(1,2)	-	(0,2)	-	(4,3)
Náklady na stavebné zmluvy	23	(1,9)	(0,1)	(20,9)	-	(1,7)	(2,4)	-	-	(27,0)
Úrokové náklady	16	(23,1)	(0,1)	(0,1)	-	(0,8)	(6,3)	(0,3)	-	(30,7)
Čisté zisky/(straty) z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	10,28	0,2	-	0,3	-	-	4,8	(0,1)	-	5,2
Kurzové zisky, netto	26	-	(1,6)	(0,5)	(1,2)	0,1	-	(1,6)	-	(4,8)
Výsledky z predaja dcérskych spoločností	24	3,0	-	0,3	-	-	-	0,1	-	3,4
Ostatné (náklady)/výnosy		(3,5)	(0,5)	(1,5)	(0,6)	(3,8)	(1,4)	4,9	-	(6,4)
Zisk/(strata) pred zdanením		80,0	(2,2)	-	(1,6)	(4,8)	(22,3)	3,1	-	52,2
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo prázdne	8	545,0	-	-	-	9,6	-	-	-	554,6
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	8	36,6	-	3,0	-	338,6	113,4	-	-	491,6
Ostatné dlhodobé aktíva*		13,7	0,4	0,3	-	23,4	8,2	63,2	-	109,2
Súčet dlhodobého majetku		595,3	0,4	3,3	-	371,6	121,6	63,2	-	1 155,4
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj	12	8,0	-	-	-	-	22,3	-	-	30,3
Súčet dlhodobého majetku a aktív určených na predaj		603,3	0,4	3,3	-	371,6	143,9	63,2	-	1 185,7
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	3,6	-	0,1	-	0,8	2,5	0,2	-	7,2
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	14	10,8	0,5	11,0	0,3	2,4	1,9	20,0	-	46,9
Obchodné a ostatné pohľadávky vrátane ostatného krátkodobého majetku		11,5	-	10,8	2,3	2,6	13,6	2,5	10,5	53,8
Celkové aktíva		629,2	0,9	25,2	2,6	377,4	161,9	85,9	10,5	1 293,6

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 2025 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Úvery	16									
- dlhodobé		(353,2)	-	-	-	-	(51,0)	-	-	(404,2)
- krátkodobé		(161,2)	-	-	-	-	(67,8)	-	-	(229,0)
Lízing	16									
- dlhodobý		-	-	-	-	(5,5)	-	-	-	(5,5)
- krátkodobý		-	-	-	-	(2,9)	-	-	-	(2,9)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,17									
- dlhodobé		(4,4)	(0,1)	(3,9)	-	-	-	-	(2,0)	(10,4)
- krátkodobé		(22,2)	(0,8)	(4,8)	(2,3)	(4,4)	(5,4)	(5,2)	(0,1)	(45,2)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako majetok určený na predaj	12	(0,9)	-	-	-	-	-	-	-	(0,9)
Odložená daňová povinnosť	25	(39,9)	-	(0,4)	-	(3,7)	(0,5)	-	-	(44,5)
Celkové pasíva		(581,8)	(0,9)	(9,1)	(2,3)	(16,5)	(124,7)	(5,2)	(2,1)	(742,6)
Čistá hodnota aktív		47,4	-	16,1	0,3	360,9	37,2	80,7	8,4	551,0
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	8	4,2	-	-	-	8,5	6,6	-	-	19,3
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	23	1,9	0,1	20,9	-	1,7	2,4	-	-	27,0
Celkové investície		6,1	0,1	20,9	-	10,2	9,0	-	-	46,3
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja	24	(9,9)	-	-	-	-	(7,1)	-	-	(17,0)
Celkové odpredaje		(9,9)	-	-	-	-	(7,1)	-	-	(17,0)

*Ostatný dlhodobý majetok pozostáva z pohľadávok a úverov vo výške 61,4 milióna EUR, odloženej daňovej pohľadávky vo výške 33,1 milióna EUR a ostatného dlhodobého majetku vo výške 14,7 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 2024 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Non-core	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu investičných nehnuteľností	18									
- Kancelárie		5,8	4,7	0,1	-	-	4,5	-	-	15,1
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária</i>		-	-	-	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)
- Maloobchod		23,6	-	-	-	-	-	-	-	23,6
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Maloobchod</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		29,4	4,7	0,1	-	-	4,1	-	-	38,3
Príjmy z poplatkov za služby z investičných nehnuteľností	18									
- Kancelárie		4,0	-	-	2,0	-	0,2	-	-	6,2
<i>Eliminácia medzisegmentových IC Kancelária</i>		-	-	-	-	-	(0,1)	-	-	(0,1)
- Maloobchod		7,7	-	-	-	-	-	-	-	7,7
<i>Eliminácia medzisegmentových vnútorných transakcií Maloobchod</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		11,7	-	-	2,0	-	0,1	-	-	13,8
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)
		1,8	-	-	0,3	-	0,6	-	-	2,7
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)
		(20,3)	(1,0)	(0,4)	(1,9)	-	(0,2)	-	-	(23,8)
Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností		22,6	3,7	(0,3)	0,4	-	4,6	-	-	31,0
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	8									
- Kancelária		(5,1)	18,5	(0,5)	-	-	(4,7)	-	-	8,2
- Maloobchod		19,7	-	-	-	-	-	-	-	19,7
- Priemysel		-	-	-	-	5,0	-	-	-	5,0
		14,6	18,5	(0,5)	-	5,0	(4,7)	-	-	32,9
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 majetku	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Non-core	HUB HUB	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 predaja 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)
Zisk/(strata) pred zdanením (výsledok segmentu)		7,3	2,9	(24,4)	4,9	9,4	(1,7)	0,1	3,7	2,2

Informácie o segmente 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
Celkové investície		24,3	32,3	-	-	-	-	-	-	56,6
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja	24	-	(200,2)	(6,0)	-	(27,1)	-	-	-	(233,3)
Celkové odpredaje		-	(200,2)	(6,0)	-	(27,1)	-	-	-	(233,3)

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 majetku	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Non-core	HUB HUB	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
Odlžovaná 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
Súčet aktív		496,9	76,4	566,0	-	24,3	15,6	76,8	66,0	1 322,0
Úvery	7,16									
- dlhodobé		(208,7)	(44,5)	(287,0)	-	-	-	-	(11,6)	(551,8)
- krátkodobé		(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)
- krátkodobé		(9,7)	(30,1)	(2,6)	-	-	(0,8)	(0,4)	(8,7)	(52,3)
Závazok z odloženej dane z príjmov	25	(22,5)	-	(10,5)	-	(1,6)	(0,1)	(0,1)	-	(34,8)
Ostatné nepridelené záväzky**									(0,6)	(0,6)
Súčet pasív		(252,8)	(86,5)	(399,0)	-	(1,6)	(13,0)	(0,5)	(32,9)	(786,3)
Čistá hodnota aktív segmentu		244,1	(10,1)	167,0	-	22,7	2,6	76,3	33,1	535,7

*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 určené 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	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu	18	29,4	-	-	-	8,8	0,1	-	-	38,3
Poplatky za služby	18	13,7	-	-	-	0,1	-	-	-	13,8
Poplatky za správu	18	2,4	-	-	-	0,3	-	-	-	2,7
Priame prevádzkové náklady	19	(22,8)	-	-	-	(1,0)	-	-	-	(23,8)
Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností		22,7	-	-	-	8,2	0,1	-	-	31,0
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 predaja 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)
Zisk/(strata) pred zdanením		18,2	(2,3)	4,5	(3,9)	18,5	(42,5)	9,7	-	2,2
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
Celkové dlhodobé aktíva		530,9	-	3,6	-	377,5	157,4	67,2	-	1 136,6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj	12	-	-	-	-	-	8,3	-	-	8,3
Súčet dlhodobého majetku a aktív určených na predaj		530,9	-	3,6	-	377,5	165,7	67,2	-	1 144,9
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 ostatného krátkodobého majetku		15,8	1,7	22,9	4,4	7,6	15,1	3,3	57,0	127,8
Celkové aktíva		560,0	12,2	33,6	4,6	388,7	188,4	77,5	57,0	1 322,0

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)
- krátkodobé		(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)
Celkové pasíva		(548,7)	(56,5)	(17,3)	(2,7)	(21,8)	(132,1)	(5,1)	(2,1)	(786,3)
Čistá hodnota aktív		11,3	(44,3)	16,3	1,9	366,9	56,3	72,4	54,9	535,7
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
Celkové investície		5,1	-	17,3	-	26,6	7,6	-	-	56,6
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja	24	(33,1)	-	-	-	(200,2)	-	-	-	(233,3)
Celkové odpredaje		(33,1)	-	-	-	(200,2)	-	-	-	(233,3)

*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.

Údaje za predchádzajúce účtovné obdobie boli preklasifikované tak, aby zodpovedali prezentácii bežného účtovného roka. Skupina prehodnotila vykazovanie výnosov súvisiacich s vlastnou spotrebou energií nájomcami tým, že tieto výnosy preklasifikovala z položky „Servisné poplatky“ do položky „Výnosy z nájmu“, v súlade s manažérskym reportingom. Táto zmena predstavuje výlučne zmenu prezentácie segmentového vykazovania a nemá žiadny vplyv na konsolidované súčty zisku, aktív, záväzkov ani vlastného imania.

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 (2024: 8). 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 2025 významné nesplatené zostatky, je podrobne uvedený nižšie.

K 31. decembru 2025 sú nesplatené zostatky voči prepojeným stranám nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Celkom
Obchodné a ostatné pohľadávky (poznámka 11)	35,8	-	35,8
Úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	2,5	-	2,5
Opravná položka ECL na obchodné pohľadávky a úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	(0,9)	-	(0,9)
Nároky na výnosy od prepojených osôb (poznámka 11)	0,2	-	0,2
Finančné aktíva – úvery (poznámka 9)	47,2	-	47,2
Ostatné aktíva	0,1	-	0,1
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (poznámka 17)	(18,2)	-	(18,2)
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky (poznámka 17)	(0,5)	-	(0,5)

Príjmy, náklady a ostatné transakcie so spriaznenými stranami za rok končiaci 31. decembra 2025 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spolu
Príjmy z predaja dcérskej spoločnosti (poznámka 24)	0,1	-	0,1
Výnosy z poskytnutých služieb	3,4	-	3,4
Výnosy z fit-out (poznámka 22)	25,6	-	25,6
Výnosy zo stavebných zmlúv (poznámka 22)	2,1	-	2,1
Výnosy z prenájmu	5,7	-	5,7
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku	(4,1)	-	(4,1)
Ostatné služby	(5,8)	-	(5,8)
Zamestnanecké výhody (mzdy)	-	(1,8)	(1,8)
Zamestnanecké výhody (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,3)	(0,3)
Úrokové výnosy	4,1	-	4,1
Úrokové náklady	(0,4)	-	(0,4)
Náklady na výstavbu	(1,0)	-	(1,0)

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

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spolu
Obchodné a ostatné pohľadávky (poznámka 11)	105,5	-	105,5
Úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	3,2	-	3,2
Opravná položka ECL na obchodné pohľadávky a úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	(5,4)	-	(5,4)
Finančné aktíva – úvery (poznámka 9)	55,2	-	55,2
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (poznámka 17)	(14,2)	-	(14,2)
Dlhodobé obchodné a ostatné záväzky (poznámka 17)	(0,3)	-	(0,3)
Krátkodobé záväzky z lízingu (poznámka 16)	(0,6)	-	(0,6)
Dlhodobé záväzky z lízingu (poznámka 16)	(2,0)	-	(2,0)

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

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

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

Akcionársky subjekt sa zaviazal vyplatiť vedúcim pracovníkom Skupiny sumu v rámci programu podielu na zisku založeného na raste upravenej čistej hodnoty majetku Skupiny. Keďže túto sumu má uhradiť akcionár a podľa IFRS nepredstavuje platbu vo forme akcií, Skupina ju nezúčtovala do nákladov. Suma vyplatená alebo časovo rozlíšená v súvislosti s rokmi 2024 a/alebo 2025 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmena predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2025 výšku 1,5 milióna EUR (2024: 1,3 milióna EUR).

Skupina nemala k 31. decembru 2025 žiadne nesplatené pohľadávky voči členom predstavenstva Skupiny (2024: 0).

Výplaty vlastníkom vyplatené skupinou v rokoch 2025 a 2024 sú opísané v poznámke 15.

V roku 2025 skupina predala 100 % podiel vo svojej dcérskej spoločnosti Twin City VI s. r. o. svojej prepojenej osobe pod spoločnou kontrolou, spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A..

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

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 2025					Rok končiaci 31. decembra 2024				
	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	
Reálna hodnota k 1. januáru	540,9	9,1	465,0	10,5	1 025,5	675,4	9,1	453,1	10,2	1 147,8
Majetok získaný počas roka na základe práva na užívanie / index prenájmov a koncesíí	-	-	-	-	-	-	-	-	2,6	2,6
Následné výdavky na investičný majetok	15,5	0,1	3,7	-	19,3	33,9	-	1,0	-	34,9
Vyradenie investičného majetku	(0,5)	-	(0,2)	-	(0,7)	(8,2)	-	(1,4)	-	(9,6)
Presuny z fázy vývoja do fázy používania	-	-	-	-	-	(200,2)	-	200,2	-	-
Presuny do skupín určených na vyradenie	(30,2)	-	-	-	(30,2)	(6,2)	-	-	-	(6,2)
Predaj dcérskych spoločností	-	(9,2)	-	-	(9,2)	-	-	(200,2)	-	(200,2)
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty – nehnuteľnosti dokončené počas roka*	-	-	-	-	-	18,5	-	-	-	18,5
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty*	(16,7)	-	78,4	(2,6)	59,1	4,5	-	12,2	(2,3)	14,4
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu*	(17,4)	-	(0,1)	(0,1)	(17,6)	23,2	-	0,1	-	23,3
Reálna hodnota k 31. decembru	491,6	-	546,8	7,8	1 046,2	540,9	9,1	465,0	10,5	1 025,5

* K 31. decembru 2025 bolo portfólio investičných nehnuteľností Skupiny s reálnou hodnotou 351,2 milióna EUR, čo predstavuje 33,6 % celkových investičných nehnuteľností Skupiny k tomuto dátumu (2024: 363,2 mil. EUR, čo predstavuje 35,4 % 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.

Vplyvy zhodnotenia/znehodnotenia miestnych funkčných mien v porovnaní s EUR v rokoch 2025 a 2024 sú uvedené vyššie ako vplyv prepočtu z funkčnej meny na prezentačnú menu.

Skupina klasifikovala určité prenájmy ako investičný majetok. Účtovná hodnota tohto investičného majetku k 31. decembru 2025 bola 7,8 milióna EUR (2024: 19,6 milióna EUR).

K 31. decembru 2025 boli investičné nehnuteľnosti vykázané v hodnote 1 030,1 milióna EUR (k 31. decembru 2024: 987,7 milióna EUR) zadané 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 2025	31. december 2024
Získané ocenenia		1 081,6	1 039,1
Pridat': aktíva s právom na užívanie klasifikované ako investičný majetok		7,8	10,5
Mínus: pohľadávky z lízingových stimulov	9(a)	(13,0)	(16,2)
Mínus: presuny do skupín určených na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj	12	(30,2)	(7,9)
Reálna hodnota k 31. decembru		1 046,2	1 025,5

9 Pohľadávky a úvery

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2025	31. december 2024
Pohľadávky z lízingových stimulov	(a)	13,0	16,2
Úvery pre prepojené osoby – dlhodobé (poznámka 7)	(b)	47,2	55,2
Ostatné dlhodobé pohľadávky		1,0	1,6
Úvery tretím stranám		0,2	0,4
Súčet pohľadávok a úverov		61,4	73,4

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

- (a) Pohľadávky z lízingových stimulov vo výške 13,0 mil. EUR (31. december 2024: 16,2 mil. 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 47,2 milióna EUR k 31. decembru 2025 (31. december 2024: 55,2 milióna EUR) s úrokom 3,8 % a dátumom splatnosti 20. decembra 2027 (31. december 2024: 30,9 milióna EUR s úrokom 3,8 % a dátumom splatnosti 20. decembra 2027 a 24,3 milióna EUR s úrokom 11,46 % a dátumom splatnosti 31. decembra 2027).

10 Ostatné dlhodobé aktíva

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2025	31. december 2024
Nehmotný majetok		-	0,1
Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia		0,4	0,2
Aktíva s právom na užívanie		-	0,1
Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti	(a)	14,2	9,4
Ostatné dlhodobé aktíva		0,1	0,4
Súčet ostatných dlhodobých aktív		14,7	10,2

Ostatný dlhodobý majetok je vykazovaný v amortizovanej hodnote, s výnimkou podielu v nekonsolidovanej spoločnosti, ktorý je vykazovaný v reálnej hodnote.

- (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 sa k 31. decembru 2025 zvýšila na 11,4 milióna EUR (31. december 2024: 6,6 milióna EUR). Zostávajúci zostatok vo výške 2,8 milióna EUR (31. december 2024: 2,8 milióna EUR) predstavuje mimokontrolné podiely tretích strán vykázané v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia.

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2025	31. december 2024
Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti k 1. januáru		9,4	10,1
Vklad do základného imania	7	-	12,0
Nadobudnutie podielu v nekonsolidovanej spoločnosti		-	0,5
Zisk/(strata) z precenenia na reálnu hodnotu		4,8	(13,2)
Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti na konci roka		14,2	9,4

11 Obchodné a ostatné pohľadávky

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2025	31. december 2024
Obchodné a ostatné pohľadávky voči prepojeným stranám	7	35,8	105,5
Nároky na výnosy od prepojených osôb	7	0,2	-
Úvery pre prepojené osoby	7 (a)	2,5	3,2
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty z obchodných pohľadávok a úverov pre prepojené osoby	7	(0,9)	(5,4)
Obchodné a ostatné finančné pohľadávky od tretích strán		12,9	11,9
Výnosy z prenájmu od tretích strán – časové rozlíšenie		2,4	4,0
Mínus očakávaná opravná položka na úverové straty z pohľadávok voči tretím stranám		(5,6)	(2,5)
Deriváty a ostatné finančné aktíva	28	0,5	3,6
Súčet finančných aktív / pohľadávok		47,8	120,3
Pohľadávky z DPH		2,7	2,5
Zálohy		1,0	3,7
Pohľadávky z dane z príjmov		0,8	-
Obchodné a ostatné pohľadávky spolu		52,3	126,5

- (a) Skupina poskytla svojim prepojeným osobám k 31. decembru 2025 dve pôžičky v celkovej výške 2,5 milióna EUR (31. december 2024: 3,2 milióna EUR) s úrokom 4,3 % (31. december 2024: 4,3 %).

11 Obchodné a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Očakávaná opravná položka na úverové straty z obchodných a ostatných pohľadávok je uvedená v tabuľke nižšie.

V miliónoch EUR	31. december 2025			31. december 2024		
	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota
Obchodné a ostatné pohľadávky a úvery voči prepojeným stranám						
- krátkodobé	30,6	-	30,6	78,2	(0,2)	78,0
- menej ako 30 dní po splatnosti	0,6	-	0,6	5,6	(0,1)	5,5
- 30 až 90 dní po splatnosti	2,2	(0,1)	2,1	7,6	(0,4)	7,2
- 91 až 180 dní po splatnosti	1,4	(0,1)	1,3	2,9	(0,3)	2,6
- 181 až 360 dní po splatnosti	2,0	(0,3)	1,7	10,2	(1,5)	8,7
- viac ako 360 dní po splatnosti	1,7	(0,4)	1,3	4,2	(2,9)	1,3
Celkom	38,5	(0,9)	37,6	108,7	(5,4)	103,3
Obchodné a ostatné pohľadávky a časovo rozlíšené výnosy z prenájmu voči tretím stranám						
- krátkodobé	6,9	(0,2)	6,7	8,6	-	8,6
- menej ako 30 dní po splatnosti	0,9	-	0,9	1,6	-	1,6
- 30 až 90 dní po splatnosti	0,5	(0,1)	0,4	1,0	(0,1)	0,9
- 91 až 180 dní po splatnosti	0,6	(0,2)	0,4	0,8	(0,1)	0,7
- 181 až 360 dní po splatnosti	1,2	(0,6)	0,6	0,7	(0,1)	0,6
- viac ako 360 dní po splatnosti	1,5	(0,8)	0,7	3,2	(2,2)	1,0
- individuálne postihnutý	3,7	(3,7)	-	-	-	-
Spolu	15,3	(5,6)	9,7	15,9	(2,5)	13,4
Deriváty			0,5			3,6
Finančné aktíva celkom			47,8			120,3

Hlavným faktorom, ktorý Skupina zohľadňuje pri určovaní, 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, pričom výška vkladu ovplyvňuje ocenenie očakávanej úverovej straty. Nezabezpečené obchodné pohľadávky pochádzajú od širokej škály nájomcov a Skupina má možnosť vysťahovať 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 úverovú stratu u obchodných a ostatných pohľadávok podľa zjednodušeného modelu ECL medzi začiatkom a koncom ročného účtovného obdobia:

V miliónoch EUR	2025	2024
Očakávaná opravná položka na úverové straty k 1. januáru	7,9	6,3
Očakávané náklady na úverové straty zahrnuté do výsledku hospodárenia za rok	(1,4)	2,9
Odpisy	-	(1,3)
Očakávaná opravná položka na úverové straty k 31. decembru	6,5	7,9

Skupina zaviazala pohľadávky vo výške 7,3 milióna EUR ako záruku za úvery k 31. decembru 2025 (2024: 7,4 milióna EUR).

12 Dlhodobý majetok určený na predaj

Hlavné triedy aktív klasifikovaných ako držané na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	31. december 2025	31. december 2024
Investičné nehnuteľnosti	30,2	7,9
Obchodné a ostatné pohľadávky	-	0,2
Ostatné aktíva	-	0,2
Odložená daňová pohľadávka	0,1	-
Súčet aktív klasifikovaných ako držané na predaj	30,3	8,3

K 31. decembru 2025 skupina klasifikovala aktíva a pasíva dvoch (2) dcérskych spoločností SPV Vištuk s.r.o. a Vištuk Facilities s.r.o. a aktíva jednej (1) dcérskej spoločnosti PropCo DE4 S.à r.l. ako držané na predaj.

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

V priebehu roku 2025 bol pozemok v Drážďanoch, ktorý bol predtým klasifikovaný ako určený na predaj, predaný formou transakcie s aktívami (asset deal).

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

<i>V miliónoch EUR</i>	31. december 2025	31. december 2024
Odložená daňová povinnosť	0,9	0,3
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	-	0,3
Súčet pasív priamo súvisiacich s aktívami klasifikovanými ako držané na predaj	0,9	0,6

K 31. decembru 2025 boli investičné nehnuteľnosti klasifikované ako určené na predaj v hodnote 22,3 milióna EUR (k 31. decembru 2024: 0 EUR) a žiadne pohľadávky klasifikované ako určené na predaj (k 31. decembru 2024: 0 EUR) boli zadane tretím stranám ako záruka v súvislosti s úvermi.

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 2025 pozostáva zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	31. december 2025	31. december 2024
Účty rezerv na splácanie dlhu	2,5	7,1
Depozity nájomcov	4,4	5,3
Ostatné	0,3	0,3
Celková suma peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím	7,2	12,7

Účet rezervy na splácanie dlhu. Peňažná záloha, ktorú je potrebné držať na blokováných účtoch v súvislosti s developerskými a investičnými úvermi Skupiny ako rezerva na pokrytie budúcich splátok dlhu.

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

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

Hrubý výdavok hotovosti pre peňažné prostriedky s obmedzeným použitím predstavoval 6,5 milióna EUR a hrubý prílev peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím dosiahol 1,0 milióna EUR počas roka končiaceho 31. decembra 2025.

14 Hotovosť a hotovostné ekvivalenty

V miliónoch EUR	31. december 2025	31. december 2024
Hotovosť v banke	46,8	36,5
Hotovosť v tranzite a v pokladni	0,1	0,1
Súčet hotovosti a peňažných ekvivalentov	46,9	36,6

V tabuľke nižšie je uvedená úverová kvalita zostatkov hotovosti v bankách na základe stupňov úverového rizika k 31. decembru 2025. Popis systému klasifikácie úverového rizika Skupiny je uvedený v poznámke 28.

V miliónoch EUR	31. december 2025	31. december 2024
- Vynikajúca	45,7	27,5
- Dobré	1,1	9,0
Celková hotovosť v banke	46,8	36,5

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 2025 a 31. decembru 2024 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 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisné ážio v EUR	Celkom v EUR
k 1. januáru 2024	31 000	31 000	26 319 953	26 350 953
k 31. decembru 2024	31 000	31 000	26 319 953	26 350 953
k 31. decembru 2025	31 000	31 000	26 319 953	26 350 953

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	2025	2024
Výplaty vlastníkom splatné k 1. januáru	17	-	-
Vyhlásené výplaty dividend počas roka		15,3	16,3
Výplaty vyplatené počas roka		(15,1)	(16,3)
Nepeňažné vyrovnanie výplat počas roka		(0,2)	-
Výplaty splatné vlastníkom k 31. decembru	17	-	-
Suma na akciu vyhlásená počas roka v EUR		492,1	525,8

16 Úvery a záväzky z lízingu

<i>V miliónoch EUR</i>	31. december 2025	31. december 2024
Dlhodobé		
Bankové úvery	313,3	345,0
Vydané dlhopisy	90,9	206,8
Záväzky z lízingu	5,5	6,8
Záväzky z lízingu voči prepojeným osobám (poznámka 7)	-	2,0
Súčet dlhodobých úverov a záväzkov z lízingu	409,7	560,6
Krátkodobé		
Bankové úvery	115,2	40,3
Vydané dlhopisy	113,8	86,4
Záväzky z lízingu	2,9	2,0
Záväzky z lízingu voči prepojeným osobám (poznámka 7)	-	0,6
Súčet krátkodobých úverov a záväzkov z lízingu	231,9	129,3
Súčet úverov a záväzkov z lízingu	641,6	689,9

Úvery a dlhopisy Skupiny sú denominované v EUR a CZK (2024: EUR a CZK).

Skupina vykázala na svojich úveroch a záväzkoch z lízingu úrokové náklady vo výške 30,7 mil. EUR, z čoho 8,8 mil. EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi (2024: úrokové náklady 51,4 mil. EUR, z čoho 12,2 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
Celkové úvery a záväzky z lízingu k 1. januáru 2024	505,6	304,1	15,5	825,2
Peňažné toky				
Príjmy z nových čerpaní	165,3	-	-	165,3
Splátky	(163,0)	(8,0)	(4,0)	(175,0)
Nepeňažné zmeny				
Nové líziny	-	-	2,9	2,9
Nepeňažný pohyb v dôsledku straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou	(128,4)	-	-	(128,4)
Nepeňažný pohyb v dôsledku vyradenia lízingu	-	-	(4,4)	(4,4)
Vplyv upravenej efektívnej úrokovej sadzby	-	(1,9)	-	(1,9)
Zmena v časovo rozlíšených úrokoch	(0,1)	(0,8)	0,9	-
Zmena v amortizovaných transakčných nákladoch	1,9	0,8	-	2,7
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	4,0	(1,0)	0,5	3,5
Celkové úvery a záväzky z lízingu k 31. decembru 2024	385,3	293,2	11,4	689,9
Peňažné toky				
Príjmy z nových čerpaní	59,8	-	-	59,8
Splátky	(16,5)	(87,6)	(3,3)	(107,4)
Nepeňažné zmeny				
Zmena v časovo rozlíšených úrokoch	(0,4)	(2,4)	0,8	(2,0)
Zmena v amortizovaných transakčných nákladoch	0,3	0,5	-	0,8
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	-	1,0	(0,5)	0,5
Celkové úvery a záväzky z lízingu k 31. decembru 2025	428,5	204,7	8,4	641,6

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	
	2025	2024	2025	2024
Bankové úvery	313,3	345,0	317,0	346,5
Vydané dlhopisy	90,9	206,8	90,4	205,0
Dlhodobé úvery	404,2	551,8	407,4	551,5

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov sú opísané v poznámke 30. Účtovné hodnoty krátkodobých úverov sa približujú ich reálnej hodnote. Na reálnu hodnotu záväzkov z lízingu by mali vplyv možnosti predĺženia a ukončenia lízingu, a preto sa táto hodnota neuvádza, ako to povoľuje odsek 29 štandardu IFRS 7.

16 Úvery a záväzky z lízingu (pokračovanie)

Skupina má k dispozícii nasledujúce nevyčerpané úverové rámce:

V miliónoch EUR	31. december 2025	31. december 2024
Dostupnosť:		
- S platnosťou do jedného roka	-	30,0
- Platnosť vyprší po viac ako jednom roku	40,0	-
Celkové nevyčerpané úverové rámce	40,0	30,0

Investičné nehnuteľnosti (poznámka 8) a pohľadávky (poznámka 11) sú založené ako záruka za úvery vo výške 464,1 milióna EUR (2024: 450,8 milióna EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú maximálny pomer úveru k hodnote v rozmedzí od 60 % do 70 % (2024: 60 % až 70 %) a minimálny pomer krytia dlhovej služby na úrovni 1,2 (2024: 1,2).

K 31. decembru 2025 a až do dátumu schválenia týchto konsolidovaných účtovných závierok na zverejnenie skupina neporušila žiadne materiálne podmienky úverových zmlúv, ktoré by mohli viesť k predčasnému splateniu úveru alebo k udalosti neplnenia, a žiadne podmienky úverov neboli prerokované z dôvodu neplnenia alebo porušenia.

Po 31. decembri 2025 a až do dátumu schválenia týchto konsolidovaných účtovných závierok skupina splatila dlhové záväzky vo výške 16,4 miliónov EUR (z toho 12,8 milióna dlhopisy) a čerpala nové úvery vo výške 30 miliónov EUR.

17 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2025	31. december 2024
Dlhodobé			
Ostatné dlhodobé záväzky		9,9	8,4
Dlhodobé záväzky voči prepojeným osobám (poznámka 7)		0,5	0,3
Súčet dlhodobých záväzkov		10,4	8,7
Krátkodobé			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči prepojeným osobám (poznámka 7)		18,2	14,2
Časovo rozlíšené záväzky		4,3	4,7
Záväzky z výstavby investičných nehnuteľností		12,4	24,4
Záväzky z obchodného styku		1,5	0,7
Ostatné záväzky		0,2	0,1
Súčet krátkodobých finančných záväzkov		36,6	44,1
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Odložené výnosy z prenájmu		4,8	4,9
Záväzky zo zmlúv		0,2	0,3
Náklady na časovo rozlíšené zamestnanecké výhody		0,2	0,3
Ostatné splatné dane		0,3	0,3
Splatná DPH		0,2	2,1
Splatná daň z príjmov		0,7	0,2
Zálohy		2,2	0,1
Súčet ostatných krátkodobých záväzkov		8,6	8,2
Súčet krátkodobých obchodných a ostatných záväzkov		45,2	52,3
Súčet záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		55,6	61,0

Reálna hodnota obchodných záväzkov, záväzkov z finančného lízingu, záväzkov z výstavby investičných nehnuteľností, 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	2025	2024
Výnosy z prenájmu		
Kancelárie	6,3	10,6
Maloobchod	21,9	23,6
HubHub	4,3	4,1
Poplatky za služby		
Kancelária	4,6	6,0
Maloobchod	8,6	7,7
HubHub	0,1	0,1
Poplatky za správu		
Kancelária	0,6	0,8
Maloobchod	1,2	1,3
HubHub	0,2	0,6
Celkové výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností	47,8	54,8

Údaje za predchádzajúce účtovné obdobie boli preklasifikované tak, aby zodpovedali prezentácii bežného účtovného roka. Skupina upravila spôsob vykazovania výnosov súvisiacich s vlastnou spotrebou energií nájomcami tým, že tieto výnosy preklasifikovala z položky „Servisné poplatky“ do položky „Výnosy z nájmu“, v súlade s manažérskym reportingom. Táto zmena predstavuje výlučne zmenu prezentácie segmentových informácií a nemá žiadny vplyv na konsolidované súčty zisku, aktív, záväzkov ani vlastného imania.

V prípadoch, keď je Skupina prenajímateľom, budúce minimálne splátky z operatívnych lízingov splatné počas doby trvania lízingu k 31. decembru 2025 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	2025	2024
Najneskôr do 1 roka	25,4	25,5
Neskôr ako 1 rok a najneskôr do 2 rokov	20,7	24,5
Viac ako 2 roky a najviac 3 roky	19,4	18,5
Viac ako 3 roky a najviac 4 roky	15,6	18,0
Viac ako 4 roky a najviac 5 rokov	12,9	13,1
Viac ako 5 rokov	23,8	34,3
Celkové pohľadávky z operatívneho lízingu	117,8	133,9

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 2025 v rámci operatívnych lízingov Skupiny predstavovali 1,8 milióna EUR (2024: 1,2 milióna EUR).

19 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku

V miliónoch EUR	2025	2024
<i>Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku, ktorý generuje výnosy z prenájmu:</i>		
Služby súvisiace s investičným majetkom	13,3	10,8
Náklady na energie	8,9	9,4
Opravy a údržba	1,9	2,1
Spotrebované materiály	0,8	0,8
Daň z nehnuteľností	0,7	0,6
Ostatné náklady	-	0,1
Celkom	25,6	23,8

20 Zamestnanecké výhody

V miliónoch EUR	2025	2024
Mzdy a platy (vrátane sociálneho a zdravotného poistenia)	4,9	4,8
Náklady na dôchodky – programy s definovaným príspevkom	0,3	0,3
Celkové zamestnanecké výhody	5,2	5,1

Skupina mala k 31. decembru 2025 v hlavných realitných činnostiach Skupiny 44 zamestnancov (na základe ekvivalentu plného pracovného úväzku) (2024: 49 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov v roku 2025 bol 47 (2024: 56).

21 Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	2025	2024
Služby	3,8	8,1
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív a aktív zo zmlúv	(1,4)	2,9
Náklady na prenájom	0,7	0,7
Ostatné dane	0,7	0,5
Odmeny za služby auditu	0,5	0,6
Náklady na predané zásoby	-	0,3
Spotreba materiálu a energie	0,1	0,1
Ostatné	1,1	1,5
Celkové ostatné prevádzkové náklady	5,5	14,7

V nasledujúcej tabuľke je uvedený prehľad odmien 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 účtovných závierok:

V miliónoch EUR	Poplatky fakturované hlavnou schválenou audítorskou spoločnosťou		Poplatky fakturované ostatnými firmami v sieti		Celkom	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Odmeny za služby auditu	0,4	0,4	-	-	0,4	0,4
Poplatky súvisiace s auditom	-	-	-	-	-	-
Odmeny za daňové služby	-	-	-	-	-	-
Ďalšie poplatky	-	-	-	-	-	-
Celkové odmeny za služby auditu	0,4	0,4	-	-	0,4	0,4

22 Tržby zo stavebných a iných služieb

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

V miliónoch EUR	2025	2024
Výnosy z fit-out – prepojené osoby (poznámka 7)	25,6	17,7
Výnosy z fit-out – nájomcovia	0,7	4,8
Výnosy zo stavebných zmlúv s prepojenými osobami (poznámka 7)	2,1	1,2
Predaj služieb	2,3	6,4
Predaj zásob	-	0,4
Ostatné	0,5	1,1
Celkové tržby zo stavebných a ostatných služieb	31,2	31,6

23 Stavebné služby

Náklady vyplývajúce zo stavebných služieb pozostávali z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	2025	2024
Stavebné služby	1,8	2,7
Fit-out	25,2	19,0
Celkové stavebné služby	27,0	21,7

24 Predaj dcérskych spoločností

Skupina predala v priebehu roka končiaceho 31. decembra 2025 akcie v dvoch (2) dcérskych spoločnostiach: Eurovalley, a.s. a Twin City VI s.r.o., z ktorých žiadna nebola k 31. decembru 2024 klasifikovaná ako dlhodobý majetok určený na predaj. Predaj dcérskych spoločností viedol k zisku vo výške 3,1 milióna EUR (2024: 8,2 milióna). Okrem toho skupina v roku 2025 zlikvidovala dve (2) dcérske spoločnosti (2024: 19 dcérskych spoločností) (poznámka 2.2). Zisk vo výške 0,3 mil. EUR (2024: strata vo výške 2,7 mil. EUR) z týchto likvidácií je vykázaný v položke Zisk z predaja dcérskych spoločností spolu s vyššie uvedeným ziskom z predaja dcérskych spoločností.

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

V miliónoch EUR	Predané subjektu pod spoločnou kontrolou v roku 2025	Predané tretím stranám v roku 2025	Celkom predané v roku 2025	Predané subjektu pod spoločnou kontrolou v roku 2024	Predané tretím stranám v roku 2024	Celkový predaj v roku 2024
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo voľné	-	-	-	200,2	-	200,2
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	-	9,2	9,2	-	33,1	33,1
Pohľadávky a úvery	0,1	-	0,1	8,1	-	8,1
Odložená daňová pohľadávka	-	-	-	1,5	1,1	2,6
Ostatné dlhodobé aktíva	-	-	-	0,5	0,3	0,8
Obchodné a ostatné pohľadávky	-	-	-	2,1	1,5	3,6
Ostatný krátkodobý majetok	-	-	-	0,9	-	0,9
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	-	-	-	2,8	-	2,8
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	-	0,2	0,2	1,1	3,9	5,0
Dlhodobé úvery	-	-	-	(127,3)	-	(127,3)
Odložená daňová povinnosť	-	(1,4)	(1,4)	-	(5,5)	(5,5)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – dlhodobé	-	-	-	(0,6)	-	(0,6)
Krátkodobé úvery	-	-	-	(1,1)	-	(1,1)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(3,4)	-	(3,4)
Hodnota čistých aktív	-	7,8	7,8	84,8	34,4	119,2
Mínus: Vnútro podnikové zostatky vyradených subjektov eliminované pri konsolidácii, z toho:	-	-	-	(27,8)	-	(27,8)
- Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	-	-	-	(27,8)	-	(27,8)
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností	0,1	3,3	3,4	1,8	3,7	5,5
Rozdiely z prepočtu cudzích mien presunuté z ostatného komplexného zisku/(straty) pri strate kontroly	-	-	-	(2,0)	3,9	1,9
Prijmy z predaja dcérskych spoločností	0,1	11,1	11,2	56,8	42,0	98,8

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane.

V miliónoch EUR	Predané subjektu pod spoločnou kontrolou v roku 2025	Predané tretím stranám v roku 2025	Celkom predané v roku 2025	Predané subjektu pod spoločnou kontrolou v roku 2024	Predané tretím stranám v roku 2024	Celkový predaj v roku 2024
Mínus hotovosť v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	-	(0,2)	(0,2)	(1,1)	(3,9)	(5,0)
Mínus pohľadávky z predaja dcérskej spoločnosti	-	(9,4)	(9,4)	(46,1)	(1,1)	(47,2)
Inkaso pohľadávok z predchádzajúceho roka z predaja dcérskej spoločnosti	46,9	-	46,9	85,0	11,5	96,5
Výnosy z predaja za hotovosť	47,0	1,5	48,5	94,6	48,5	143,1

25 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú nasledujúce položky:

V miliónoch EUR	2025	2024
Bežná daň	(1,4)	0,3
Odložená daň	(5,4)	(0,7)
Daňový náklad za rok	(6,8)	(0,4)

Zosúladenie medzi očakávaným a skutočným daňovým zaťažením je uvedené nižšie.

V miliónoch EUR	2025	2024
Zisk pred zdanením	52,2	2,2
Teoretická daňová povinnosť pri platnej sadzbe 21,4 % (2024: 19,5 %)	(11,2)	(0,4)
Daňový vplyv položiek, ktoré nie sú daňovo odpočítateľné ani zdaniteľné:		
- Príjem/(strata) nepodliehajúci zdaneniu	1,5	3,3
- Dočasné zdaniteľné položky	(1,8)	(3,0)
- Využitie daňových strát	1,4	1,1
- Zmena v odhade daní z príjmov za predchádzajúce obdobie	4,4	1,5
- Nevykázané odložené daňové pohľadávky z daňových strát prenesených do budúcich období	(1,1)	(0,1)
- Vplyv zmien sadzby dane z príjmov v Slovenskej republike platných od roku 2025	-	(2,8)
Náklady na daň z príjmov za rok	(6,8)	(0,4)

Skupina používa na výpočet teoretického daňového zaťaženia sadzbu 21,4 % (2024: 19,5 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer sadzieb platných v Slovenskej republike 24 %/21 % (2024: 21 %), v Českej republike 21 % (2024: 21 %), Poľsku vo výške 19 % (2024: 19 %), Nemecku vo výške 16 % (2024: 16 %), Luxembursku vo výške 23,87 % (2024: 24,94 %) a Spojenom kráľovstve vo výške 25 % (2024: 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.

25 Daň z príjmov (pokračovanie)

V miliónoch EUR	1. január 2025	(Zaučtované)/ pripísané do zisku alebo straty	Presunuté do aktív určených na predaj	Odpredaj dcérskych spoločností	Kurzové rozdiely	31. december 2025
Daňový vplyv odpočítateľných/(zdaniteľn ých) dočasných rozdielov						
Investičné nehnuteľnosti	(19,1)	(9,7)	0,8	1,4	(0,7)	(27,3)
Daňové straty prenesené do budúcich období	10,6	4,0	-	-	(0,2)	14,4
Ostatné	1,2	0,3	-	-	-	1,5
Čistá odložená daň (záväzok)	(7,3)	(5,4)	0,8	1,4	(0,9)	(11,4)

Čistý odložený daňový záväzok vo výške 11,4 milióna EUR k 31. decembru 2025 (2024: 7,3 milióna EUR) pozostáva z odloženej daňovej povinnosti vo výške 44,5 milióna EUR (2024: 34,8 milióna) a odloženej daňovej pohľadávky vo výške 33,1 milióna EUR (2024: 27,5 milióna), ktoré sú uvedené v Konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

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 2025 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 2025 nevykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 4,5 milióna EUR (2024: 6,5 milióna EUR) vyplývajúcu z daňových strát za rok vo výške 23,9 milióna EUR (2024: 28,3 milióna EUR) z dôvodu vysokej pravdepodobnosti, že tieto daňové straty nebude možné využiť voči dostatočnému zdaniteľnému zisku. Platnosť týchto daňových strát končí v rokoch 2026 – 2030.

26 Kurzové zisky/(straty), netto

V miliónoch EUR	2025	2024
Nerealizované kurzové (straty)/zisky		
Vnútro podnikové úvery zahraničným prevádzkam, ktoré nie sú súčasťou čistej investície	(3,8)	0,4
Obchodné a ostatné pohľadávky a záväzky	(1,6)	0,3
	(5,4)	0,7
Realizované kurzové zisky		
Medzipodnikové úvery zahraničným prevádzkam, ktoré nie sú súčasťou čistej investície	0,5	4,1
Obchodné a ostatné pohľadávky a záväzky	0,1	0,5
	0,6	4,6
Kurzové zisky/(straty), netto	(4,8)	5,3

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 2025 celkovú výšku 6,9 milióna EUR (31. december 2024: 6,9 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, úrokových sadzieb 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 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 preskúmava 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 posudzuje. 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 18 bankách (2024: 21 bánk), avšak 99,23 % (2024: 97,46 %) hotovostných zostatkov k 31. decembru 2025 je uložených v 10 (2024: 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.

Meranie očakávanej úverovej straty (ECL)

Skupina používa oceňovanie očakávanej úverovej straty („ECL“), ktoré 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.

Odhady výšky úverových strát (ECL), ktoré vedenie spoločnosti vypracovalo na účely týchto konsolidovaných účtovných závierok, sú odhadmi k určitému časovému bodu, a nie odhadmi za celý cyklus, ktoré sa bežne používajú na regulačné účely. Tieto 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 predstavujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v nasledujúcom roku. Skupina zohľadnila tieto informácie a vzhľadom na skutočnosť, že väčšina finančných aktív je krátkodobý majetok, nemalo to významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

28 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

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 investícií, ktoré sú všetky vystavené všeobecným a špecifickým pohybom na trhu.

Menové 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 libe 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 vykázovaných 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 2025, pričom všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, zisk za rok by bol približne o 1,1 milióna EUR nižší (2024: o 4,4 milióna EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo nižšie o 0,9 milióna EUR (2024: nižšie o 3,9 milióna EUR).

Keby boli devízové kurzy o 5 % vyššie, ako boli počas celého roka končiaceho 31. decembra 2025, pričom všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, zisk za rok by bol približne o 1,1 milióna EUR vyšší (2024: o 4,4 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo o 0,9 milióna EUR vyššie (2024: o 3,9 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.

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 mesiaca	1 až 3 mesiace	3 mesiace až 1 rok	1 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
31. december 2025						
Úročené finančné aktíva						
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	46,9	-	-	-	-	46,9
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	0,2	-	0,3	-	0,5
Obchodné a ostatné pohľadávky	-	-	2,5	-	-	2,5
Pohľadávky a úvery	-	-	-	47,2	-	47,2
Úročené finančné záväzky						
Úvery	(46,3)	(388,8)	(153,3)	(44,8)	-	(633,2)
Záväzky z lízingu	-	(0,8)	(2,1)	(5,5)	-	(8,4)
Čistá úroková citlivosť k 31. decembru 2025	0,6	(389,4)	(152,9)	(2,8)	-	(544,5)

28 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

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

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 2025			31. december 2024		
Deriváty – aktíva		Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Zisk/(strata) z finančných derivátov	Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Zisk/(strata) z finančných derivátov
Úrokový strop (CAP)	EUR	62,5	0,2	0,1	142,5	1,6	1,6
Úrokový swap	EUR	185,2	0,2	0,2	160,6	0,1	0,1
Medzi-menový úrokový swap	EUR	-	-	-	101,3	1,7	(0,4)
	CZK	-	-	-	2 655,1	-	-
Mena v forwardovej zmluve EUR/PLN	EUR	5,9	0,1	0,2	5,8	0,1	0,3
Mena v menovom páre EUR/GBP	EUR	-	-	-	6,8	0,1	0,3
Celkom			0,5	0,5		3,6	1,9

V miliónoch Mena	Mena	31. december 2025			31. december 2024		
Deriváty – záväzky		Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Zisk/(strata) z finančných derivátov	Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Zisk/(strata) z finančných derivátov
Devízový forwardový pár EUR/GBP	EUR	1,1	-	(0,1)	-	-	-
Spolu				(0,1)		-	-

Ak by úrokové sadzby z úverov Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery od tretích strán) boli o 200 základných bodov vyššie, ako boli počas celého roka končiaceho 31. decembra 2025, pričom všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, zisk pred zdanením za tento rok by bol nižší približne o 3,8 milióna EUR (2024: nižší o 5,1 milióna EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo nižšie približne o 3,0 milióna EUR (2024: vyššie o 4,2 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.

28 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

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 dynamickej báze. 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.

K 31. decembru 2025 krátkodobé záväzky Skupiny prevyšovali jej krátkodobý majetok o 139,8 mil. EUR. Krátkodobé úvery v celkovej výške 54,7 mil. EUR boli predĺžené, pričom ich splatnosť bola prehodnotená a je stanovená na roky 2028 a neskôr. Táto suma zároveň zahŕňa kontokorentný úverový rámec banky vo výške 10 mil. EUR, pri ktorom nebola uplatnená zmluvná výpovedná lehota v trvaní 10 mesiacov. Okrem toho jeden krátkodobý úver vo výške 19,3 mil. EUR obsahuje zmluvnú opciu na predĺženie jeho splatnosti do roku 2027, ktorá bola k dátumu vykazovania stále k dispozícii a nebola uplatnená. Ku koncu účtovného roka boli splnené všetky potrebné zmluvné podmienky na uplatnenie tejto opcie na predĺženie splatnosti. Skupina v rokoch 2023, 2024 a 2025 úspešne refinancovala svoje externé úvery a usiluje sa riadiť svoje portfólio tak, aby bola schopná pokryť aj obdobné budúce potreby financovania.

Skupina sa zaviazala predať nekontrolný podiel vo svojej dcérskej spoločnosti Stanica Nivy s. r. o. spriaznenému subjektu za protihodnotu vo výške minimálne 70 mil. EUR. Dokončenie transakcie je plánované do augusta 2026, pričom platobné podmienky sú stanovené do konca roka 2026.

Okrem toho skupina zriadila program emisie dlhopisov s maximálnou menovitou hodnotou 200 mil. EUR, ktorý poskytuje rámec prístupu na kapitálové trhy v závislosti od aktuálnych trhových podmienok, dopytu investorov a potrieb financovania skupiny. Prvé obdobie upisovania dlhopisov je plánované na apríl a máj 2026.

S prihliadnutím na uvedené opatrenia a dojednania vedenie skupiny primerane očakáva, že skupina disponuje a aj naďalej bude disponovať dostatočnými zdrojmi na to, aby mohla pokračovať v činnosti ako nepretržite fungujúci podnik v dohľadnej budúcnosti.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené záväzky k 31. decembru 2025 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 suma splatná 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.

Zostávajúce splatnosti finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2025 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery (splátky istiny)	223,7	223,4	181,8	-	628,9
Úvery (budúce úrokové platby)	24,5	15,2	15,7	-	55,4
Finančné záväzky – krátkodobé (poznámka 17)	36,6	-	-	-	36,6
Budúce splátky z lízingu	3,3	3,3	4,8	-	11,4
Celkové budúce platby vrátane budúcich splátok istiny a úrokov	288,1	241,9	202,3	-	732,3

28 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Zostávajúce splatnosti finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2024 sú nasledovné:

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

Predstavenstvo priebežne posudzuje aktualizovanú prognózu peňažných tokov vypracovanú na konsolidovanej báze. K dátumu zostavenia týchto konsolidovaných účtovných závierok a na základe našej schopnosti financovania predstavenstvo posúdilo rôzne scenáre peňažných tokov, vrátane stresového scenára, a dospelo k záveru, že pri zostavovaní týchto konsolidovaných účtovných závierok je vhodné vychádzať z predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (pozri tiež poznámku č. 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:

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2025	31. december 2024
Vlastné imanie pripísateľné vlastníkom spoločnosti HB Reavis Holding S.A.		550,5	535,2
Upravené o Pridajte: Odložená daň z príjmov, netto (vrátane dlhodobých aktív určených na predaj)	12, 25	12,2	7,6
Čistá hodnota aktív (upravená) podľa sledovania vedením		562,7	542,8

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

V miliónoch EUR	31. december 2025	31. december 2024
Bankové úvery znížené o hotovosť a peňažné prostriedky s obmedzeným použitím vrátane tých, ktoré sú klasifikované ako držané na predaj	579,1	629,2
Súčet aktív	1 293,6	1 322,0
Pomer čistého zadlženia	44,77	47,59

Pomer čistého zadlženia dosiahol úroveň 44,77 % (2024: 47,49 %). 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 záväzok, 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>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investičné nehnuteľnosti – ocenenia k 31. decembru 2025 (poznámka 8)	-	-	1 081,6	1 081,6
Investičné nehnuteľnosti – ocenenia k 31. decembru 2024 (poznámka 8)	-	-	1 039,1	1 039,1

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/držané 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 2025 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2024 (v miliónoch EUR)	Hlavné ivstupné údaje pre model	Rozpätie 31. decembra 2025	Rozpätie 31. decembra 2024
Slovensko						
Kancelárie	Metóda pevného jadra (hard-core layer)	111,8	108,5	priemerné ročné nájomné / m ² kapitalizačná miera pre konečnú hodnotu	191 – 211 7,17 % – 7,25	188–211 7,18 % – 7,27
Maloobchod	Metóda pevného jadra (hard-core layer)	446,2	369,9	priemerné ročné nájomné / m ² kapitalizačná miera pre konečnú hodnotu	311 6,50	247 6,50
Celkom za segment		558,0	478,4			

Projekty vo výstavbe a v príprave

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2025 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2024 (v miliónoch EUR)	Hlavný vstup	Rozpätie 31. decembra 2025	Rozpätie 31. decembra 2024
Slovensko						
Kancelárie/maloobchod	Metóda zostatkových hodnôt	4,6	-	Kapitalizované čisté tržby mínus náklady na dokončenie (v mil. EUR) Kapitalizačná miera	7,8 6,25 %	- -
Rezidenčné	Metóda zostatkových hodnôt	28,5	28,5	cena v EUR za m ²	4,56 0,0	4 550,0
Spolu		33,1	28,5			

Uvedené priemerné ročné nájomné zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu nájmu (EMRV), t. j. trhovú nájomnú 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)

Projekty vo výstavbe a v príprave (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2025 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2024 (v miliónoch EUR)	Hlavný vstup	Rozpätie 31. decembra 2025	Rozpätie 31. decembra 2024
Poľsko						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	3,0	3,0	Kapitalizačná miera mínus náklady na dokončenie	6,35	6,35
Celkom		3,0	3,0			
Spojené kráľovstvo						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	304,8	313,5	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	1 127,7 5,50	965,8 5,75
Rezidenčné	Metóda zostatkových hodnôt	33,8	33,8	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	29,0 4,75	32,3 4,75
Celkom		338,6	347,3			

30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Projekty vo výstavbe a v príprave (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2025 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2024 (v miliónoch EUR)	Hlavný vstup	Rozpätie 31. decembra 2025	Rozpätie 31. decembra 2024
Nemecko						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	113,4	157,6	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie	150,0 4,25 % – 4,40 %	142,2 4,20 – 4,30 %
Kancelárie	Opcia na kúpu pozemku	22,3	-	Kapitalizačná miera		
Celkom		135,7	157,6			
Celkom za segment		510,4	536,4			
Žiadne – hlavná činnosť						
Logistika	Porovnávací metóda	-	9,2	Cena v EUR za m ²	-	4,3
Rezidenčné	Metóda zostatkových hodnôt	7,3	7,7	Kapitalizačná miera	6,5	6,5
Rezidenčné	Porovnávací metóda	0,6	1,0	Cena v EUR za m ²	3,45	3,44
Maloobchod	V obstarávacej cene	3,5	3,5	-		
HubHub	V obstarávacej cene	1,8	2,9	-		
Celkom za segment		13,2	24,3			

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.
- predpokladov a oceňovacích modelov používaných odhadcami – predpoklady sa zvyčajne týkajú trhu, ako sú výnosy, trhové nájomné, neobsadenosť a diskontné sadzby. Vychádzajú z ich odborného posúdenia a pozorovania trhu. Vo všeobecnosti sa pre aktíva generujúce príjem používajú metódy DCF, metóda Hardcore layer a metódy priamej kapitalizácie, pre aktíva vo výstavbe sa používa Metóda zostatkových hodnôt a pre nehlavné aktíva a pozemkové rezervy sa používa komparatívna metóda.
- ak boli k dispozícii listy o zámere (letters of intent) od nezávislých tretích strán, spoliehali sa skôr na ne ako na oceňovacie správy.

Informácie poskytnuté odhadcom – ako aj predpoklady a modely oceňovania použité odhadcami – 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 339,4 milióna EUR (2024: 332,1 milióna).
- Miera kapitalizácie výnosov (yield) v rámci celého portfólia bola stanovená na 4,25 % až 5,50 %, resp. v priemere na 4,89 % (2024: od 4,20 % do 5,75 %, resp. v priemere 5,13 %). Ak by sa priemerná miera kapitalizácie zvýšila / znížila o 25 bázických bodov (na báze čistej zostatkovej hodnoty), účtovná hodnota portfólia ako celku investičných nehnuteľností by bola nižšia o 23,2 milióna EUR alebo vyššia o 25,6 milióna EUR (2024: nižšia o 23,6 milióna EUR alebo vyššia o 26,0 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 investičných nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 66,8 miliónov EUR (2024: 65,2 miliónov EUR).
- Miera kapitalizácie príjmov (yield) v rámci portfólia bola stanovená na 6,25 % až 7,25 %, alebo v priemere 6,52 % (2024: od 5,75 % do 7,27 %, alebo v priemere 6,30 %). Ak by sa priemerná miera kapitalizácie zvýšila / znížila o 25 bázických bodov, účtovná hodnota portfólia ako celku investičných nehnuteľností by bola o 23,3 miliónov EUR nižšia alebo o 25,3 miliónov EUR vyššia (2024: o 20,3 miliónov EUR nižšia alebo o 22,0 miliónov EUR vyššia).

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 trhovú cenu. Odhadované reálne hodnoty finančných nástrojov stanovila Skupina na základe dostupných trhových informácií, ak existujú, a vhodných metódik oceňovania, ako je uvedené 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 obstarávacej cene. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa podstatne nezmenilo, účtovná hodnota v amortizovanej obstarávacej cene 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 mohlo byť požadované jej zaplatenie. Diskontná sadzba bola 4,43 % p.a. (2024: 4,45 % p.a.). Odhadované reálne hodnoty úverov sú uvedené v poznámke 16 (pre dlhodobé úvery sa používajú vstupné údaje úrovne 3). Účtovné hodnoty krátkodobých úverov, 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 úprava sa vypočíta na základe úverových spreadov odvodených z aktuálnych cien úverových swapov alebo dlhopisov.

Úrokový strop (CAP). 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 sú diskontované 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 nesplatenej 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	Splatnosť
HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.	Slovensko	SK4120013244	4,45 %	14. september 2027
HB REAVIS Finance SK VI s. r. o.	Slovensko	SK4000015590	2,75 %	17. júl 2026
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

Tieto subjekty boli konsolidované, pretože sú v úplnom vlastníctve Skupiny, boli zriadené špeciálne na účely Skupiny a Skupina je vystavená prakticky všetkým rizikám a výnosom prostredníctvom vlastníctva a nesplatených záruk za záväzky týchto subjektov. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov reprezentované vydanými dlhopismi v hodnote 202,0 miliónov EUR. Dlhopisy vydané subjektmi so sídlom na Slovensku sú kótované na Burze cenných papierov v Bratislave.

33 Udalosti po skončení vykazovaného obdobia

Po skončení vykazovaného obdobia nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na pochopenie týchto konsolidovaných účtovných závierok.