

HB Reavis Holding S.A.

**Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka
30. jún 2026**

Obsah

SKRÁTENÁ KONSOLIDOVANÁ PRIEBEŽNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA 6 MESIACOV KONČIACICH 30. JÚNA 2026

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 k skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierke

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

V miliónoch EUR	Poznámka	30. jún 2026	31. december 2025
AKTÍVA			
Dlhodobý majetok			
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo neobsadené	8	569,7	554,6
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	8	505,8	491,6
Pohľadávky a úvery	7, 9	72,7	61,4
Odložená daňová pohľadávka		34,2	33,1
Ostatné dlhodobé aktíva	10	14,7	14,7
Dlhodobý majetok spolu		1 197,1	1 155,4
Krátkodobý majetok			
Dlhodobý majetok určený na predaj	12	22,3	30,3
Obchodné a ostatné pohľadávky	7, 11	67,5	52,3
Ostatný krátkodobý majetok		1,5	1,5
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	7,1	7,2
Peniaze a peňažné ekvivalenty	14	31,4	46,9
		107,5	107,9
Krátkodobý majetok spolu		129,8	138,2
MAJETOK SPOLU		1 326,9	1 293,6
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (31 000 akcií po 1,00 EUR)	15	-	-
Emisné ážio	15	26,3	26,3
Nerozdelený zisk		509,8	526,6
Rezerva z precenenia majetku presunutého do investičných nehnuteľností v reálnej hodnote		3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov		(1,8)	(6,2)
Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		538,1	550,5
Nekontrolný podiel	16	60,5	0,5
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		598,6	551,0
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery, pôžičky a dlhopisy	7, 17	427,0	404,2
Odložený záväzok z dane z príjmov		45,7	44,5
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 18	8,9	10,4
Záväzky z lízingu	17	4,1	5,5
Dlhodobé záväzky spolu		485,7	464,6
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	12	-	0,9
Úvery, pôžičky a dlhopisy	17	196,6	229,0
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 18	43,0	45,2
Záväzky z lízingu	17	3,0	2,9
		242,6	277,1
Krátkodobé záväzky spolu		242,6	278,0
ZÁVÄZKY SPOLU		728,3	742,6
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 326,9	1 293,6

Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná zvierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A. dňa 22. septembra 2026 členmi predstavenstva spoločnosti HB Reavis Holding S.A. Akcionári majú právo túto skrátenú priebežnú konsolidovanú účtovnú zvierku po zverejnení zmeniť a doplniť.

Liviu-Constantin Rusu
Riaditeľ A

Steven Skinner
Riaditeľ B

V miliónoch EUR	Poznámka	6 mesiacov končiacich	
		30. jún 2026	30. jún 2025
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností	19	25,9	23,7
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností	20	(10,9)	(11,7)
Čistý prevádzkový zisk z investičných nehnuteľností		15,0	12,0
Čistý zisk z precenenia investičných nehnuteľností	8	3,9	6,6
Výnosy zo stavebných a iných služieb	23	9,8	16,4
Stavebné služby	24	(7,6)	(13,9)
Zamestnanecké benefity	7, 21	(3,7)	(4,8)
Ostatné prevádzkové náklady	22	(7,1)	(0,7)
Prevádzkový zisk		10,3	15,6
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby		1,5	2,5
Úrokové náklady	17	(15,1)	(15,7)
Kurzové zisky / (straty), netto	26	0,7	(1,8)
Čisté zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	10, 28	0,9	1,3
Finančné náklady, netto		(12,0)	(13,7)
(Strata)/zisk pred zdanením		(1,7)	1,9
Daňový benefit / (náklad)		0,2	(0,2)
Čistá (strata) / zisk za obdobie		(1,5)	1,7
Ostatný komplexný zisk / (strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť neskôr reklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok na prezentačnú menu za dané obdobie		4,4	(8,3)
Prepočet zahraničných operácií reklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou		-	-
Celkový ostatný komplexný zisk / (strata)		4,4	(8,3)
Celkový komplexný zisk / (strata) za obdobie		2,9	(6,6)
Čistá (strata) / zisk pripadajúca:			
- Vlastníkom spoločnosti		(4,6)	1,7
- nekontrolný podiel		3,1	-
(Strata) / zisk za obdobie		(1,5)	1,7
Celkový komplexný zisk / (strata) pripadajúca:			
- Vlastníkom spoločnosti		(0,2)	(6,6)
- nekontrolný podiel		3,1	-
Celkový komplexný zisk / (strata) za obdobie		2,9	(6,6)

Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti									
V miliónoch EUR	Poznámka	Základné imanie (poznámka 19)	Emisné ážio (Poznámka 19)	Nerozdelený zisk	Rezerva z prepočtu	Rezerva z precenenia	Spolu	Nekontrolný podiel	Vlastné imanie celkom
Zostatok k 1. januáru 2025		-	26,3	496,5	8,6	3,8	535,2	0,5	535,7
Zisk za obdobie		-	-	1,7	-	-	1,7	-	1,7
Ostatná komplexná strata		-	-	-	(8,3)	-	(8,3)	-	(8,3)
Celkový komplexný zisk/(strata) za obdobie		-	-	1,7	(8,3)	-	(6,6)	-	(6,6)
Rozdelenie vlastníkom	15	-	-	(7,6)	-	-	(7,6)	-	(7,6)
Zostatok k 30. júnu 2025		-	26,3	490,6	0,3	3,8	521,0	0,5	521,5
Zostatok k 1. januáru 2026		-	26,3	526,6	(6,2)	3,8	550,5	0,5	551,0
(Strata)/zisk za obdobie		-	-	(4,6)	-	-	(4,6)	3,1	(1,5)
Ostatné súhrnné výnosy		-	-	-	4,4	-	4,4	-	4,4
Celkový komplexný zisk/(strata) za obdobie		-	-	(4,6)	4,4	-	(0,2)	3,1	2,9
Rozdelenie vlastníkom	15	-	-	(18,9)	-	-	(18,9)	-	(18,9)
Zmeny vo vlastníckych podieloch v dcérskej spoločnosti bez straty kontroly	16	-	-	6,7	-	-	6,7	56,9	63,6
Zostatok k 30. júnu 2026		-	26,3	509,8	(1,8)	3,8	538,1	60,5	598,6

V miliónoch EUR		6 mesiacov končiacich	
	Poznámka	30. jún 2026	30. jún 2025
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
(Strata)/zisk pred zdanením		(1,7)	1,9
Úpravy o:			
Odpisy a amortizáciu		0,1	0,1
Zisky z precenenia investičných nehnuteľností	8	(3,9)	(6,6)
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby		(1,5)	(2,5)
Úrokové náklady	17	15,1	15,7
Zisk z precenenia investície do nekonsolidovanej spoločnosti	10	(0,1)	(2,8)
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	26	(0,7)	2,3
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov		(0,8)	2,9
Zníženie hodnoty pohľadávok	11	0,7	(3,6)
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami v prevádzkovom kapitále		7,2	7,4
Zmeny v prevádzkovom kapitále:			
Zníženie obchodných a ostatných pohľadávok, peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím a ostatných aktív		5,3	22,0
Pokles obchodných a ostatných záväzkov		(11,8)	(12,5)
Peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti		0,7	16,9
Zaplatené úroky		(14,0)	(16,4)
Prijaté úroky		0,4	0,7
Zaplatené dane z príjmov		(1,2)	(0,2)
Čisté peňažné toky z prevádzkových činností		(14,1)	1,0
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, po odpočítaní vyradených peňažných prostriedkov		-	30,0
Príjmy z predaja nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti		35,8	-
Príjmy z úverov poskytnutých prepojeným osobám		1,9	9,4
Úvery poskytnuté prepojeným osobám		(2,0)	(2,7)
Stavebné náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami		(6,3)	(9,4)
Nákupy nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotných aktív		-	(0,3)
Príjmy z predaja investičných nehnuteľností		0,1	8,1
Čisté peňažné toky z investičných činností		29,5	35,1
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmy z dlhových nástrojov	17	75,5	29,8
Splatenie dlhových nástrojov	17	(85,9)	(76,0)
Splatenie záväzkov z lízingu	17	(1,6)	(1,6)
Výplaty vlastníkom	15	(18,9)	(7,4)
Čisté peňažné toky použité na finančné činnosti		(30,9)	(55,2)
Čistý pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov		(15,5)	(19,1)
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		46,9	36,6
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci obdobia, z toho:		31,4	17,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty vykázané ako určené na predaj	12	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené vo výkaze o finančnej situácii	14	31,4	17,5

1 Informácie o skupine HB Reavis a jej činnostiach

Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s IAS 34 „Priebežné finančné vykazovanie“ za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026 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 % podiel na základnom imaní. Zvyšné akcie vlastní spoločnosť 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.

Hlavná činnosť. Skupina HB REAVIS je realitná skupina s rozsiahlym portfóliom investičných nehnuteľností na Slovensku, v Nemecku a vo Veľkej Británii. Zaoberá sa predovšetkým developmentom nehnuteľností s významným portfóliom budúcich projektov a výrazným záujmom o akvizície projektov na kľúčových trhoch: v Poľsku, vo Veľkej Británii a v Nemecku. Pôsobí tiež v oblasti správy aktív.

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

Významné projekty (akvizície a predaje). V roku 2017 Skupina zrealizovala najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis, a to kúpou projektu One Waterloo v Londýne, ktorý sa nachádza na prominentnej lokalite South Bank vedľa stanice Waterloo. V roku 2019 projekt získal povolenie na výstavbu kancelárskeho komplexu s rozlohou viac ako 122 000 m² s predpokladanou hrubou hodnotou projektu („GDV“) vo výške 2,5 miliardy EUR.

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

Stratégia skupiny sa odzrkadľuje v prognóze peňažných tokov, ktorú pravidelne monitoruje predstavenstvo, vrátane posúdenia primeranosti zostavenia skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky na základe predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie opísaný v popise riadenia likvidity v poznámke č. 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 č. 3.

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

21 Rue Glesener
L-1631 Luxembursko
Veľkovoľvodstvo Luxembursko

K 30. júnu 2026 mala Skupina pobočky v Luxembursku, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne, Nikózii a Berlíne.

2 Významné účtovné zásady

Hlavné účtovné zásady uplatnené pri zostavovaní tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Účtovné zásady boli konzistentne uplatňované vo všetkých prezentovaných obdobiach.

2.1 Základ vypracovania

Vyhlásenie o súlade. Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s IAS 34 „Priebežné finančné vykazovanie“ a mala by sa čítať v spojitosti s ročnou účtovnou závierkou za rok končiaci 31. decembra 2025, ktorá bola vypracovaná v súlade s účtovnými štandardmi IFRS prijatými Európskou úniou („IFRS prijaté EÚ“).

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

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

Príprava tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IAS 34 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 skrátenú priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku v období, v ktorom došlo k zmene predpokladov. 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 účtovnú závierku, sú uvedené v poznámke č. 3.

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

Predpoklad pokračovania činnosti. Táto skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka bola vypracovaná na základe predpokladu pokračovania činnosti s uplatnením princípu historických nákladov, s výnimkou oceňovania investičných nehnuteľností (vrátane tých, ktoré sú určené na predaj) a derivátov, ktoré sa oceňujú v reálnej hodnote.

Vedenie skupiny HB Reavis vykonalo stresový test pokrývajúci obdobie 18 mesiacov od 30. júna 2026, ktorého výsledkom bol prebytok hotovosti a dostatočná likvidita na prevádzku na konci obdobia stresového testu. Okrem toho by Skupina udržiavala ukazovateľ LTV pod prahom spúšťajúcim porušenie podmienok, ako je definované v prospektoch dlhopisov, čo je najprísnejší zo všetkých platných ukazovateľov LTV.

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka

Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavovaní skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky sa jednotlivé účtovné závierky konsolidovaných subjektov agregujú po jednotlivých riadkoch sčítaním rovnakých 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 vlastní menej ako väčšinu hlasovacích práv v investovanej spoločnosti. V takom prípade Skupina posudzuje veľkosť svojich hlasovacích práv v porovnaní s veľkosťou a rozptýlením 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 presunie na Skupinu, a dekonsolidujú sa odo dňa, kedy kontrola zanikne.

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Subjekty zahrnuté do tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky sú nasledovné:

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				30. jún 2026	31. december 2025
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	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
9	HBR IM Holding Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
10	HBR Investors Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
11	10 Leake Street Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
12	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
13	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
14	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
15	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
16	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
17	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
18	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
19	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
20	HubHub UK Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
21	AGORA Sky Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
22	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
23	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
24	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
25	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
26	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
27	HB Reavis Entity II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
28	HB Reavis Entity s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
29	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
30	HB REAVIS Finance SK V s. r. o. v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
31	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
32	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
33	HB REAVIS Finance SK IX s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
34	HB REAVIS Finance SK XI s.r.o. ³	EUR	Slovensko	100	-
35	HB Reavis Group a.s.	EUR	Slovensko	100	100
36	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
37	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
38	HB REAVIS Slovakia a. s. ¹	EUR	Slovensko	-	100
39	HB REM, spol. s r.o. v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
40	HubHub Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
41	ISTROCENTRUM s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
42	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
43	Smart City s.r.o. v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
44	SPV Vištuk s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
45	Stanica Nivy s.r.o. ⁴	EUR	Slovensko	70	100
46	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
47	Twin City V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
48	Vištuk Facilities s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
49	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
50	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o., v likvidácii ²	EUR	Česká republika	-	100
51	HB Reavis Holding CZ a.s.	CZK	Česká republika	100	100
52	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
53	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
54	Polcom Investment III Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
55	HB Reavis Construction PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
56	PSD Sp. z o.o. v likvidácii ²	PLN	Poľsko	-	100
57	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
58	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
59	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
60	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

2 Významné účtovné zásady (pokračovanie)

2.2 Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				30. jún 2026	31. december 2025
61	HubHub Poland sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
62	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. v likvidácii ²	PLN	Poľsko	-	100
63	Property Hetman Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
64	HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
65	Rainhill Sp. z o. o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
66	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
67	HB Reavis Construction Germany GmbH ⁵	EUR	Nemecko	100	100
68	CentralTower Berlin GmbH	EUR	Nemecko	99	99
69	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
70	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100

¹ Subjekt prestal existovať v dôsledku právnej fúzie počas 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026

² Subjekty boli zlikvidované počas 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026

³ Subjekty založené skupinou počas 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026

⁴ Predaj nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti

⁵ Spoločnosť HB Reavis Construction Germany GmbH so sídlom v Berlíne (Nemecko) uplatňuje výnimku z požiadaviek § 264 ods. 3 HGB (nemecký obchodný zákonník).

2.3 Ocenenie dane za priebežné obdobie

Daňový náklad za priebežné obdobie je časovo rozlíšený na základe efektívnej daňovej sadzby, ktorá by sa uplatňovala na očakávaný celkový ročný zisk, t. j. odhadovanej váženej priemernej ročnej efektívnej sadzby dane z príjmov uplatnenej na zisk pred zdanením za priebežné obdobie, upraveného o príjmy, ktoré nepodliehajú zdaneniu. Efektívna daňová sadzba v priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu efektívnej daňovej sadzby vedenia spoločnosti pre ročnú účtovnú závierku.

3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad

Skupina vykonáva odhady a prijíma predpoklady, ktoré ovplyvňujú sumy vykázané v tejto skrátenej priebežnej 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 pri uplatňovaní účtovných zásad okrem odhadov vykonáva aj určité úsudky. Medzi úsudky, ktoré majú najvýznamnejší vplyv na sumy vykázané v skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierke, a odhady, ktoré môžu spôsobiť významnú úpravu účtovnej hodnoty aktív a pasív v priebehu nasledujúceho účtovného roka, patria:

Ocenenie investičných nehnuteľností. K 30. júnu 2026 sa odhady reálnej hodnoty investičných nehnuteľností stanovujú na základe ponúk maklérov (ktoré vychádzajú z kúpnej ceny uvedenej v predbežných zámeroch predložených potenciálnymi záujemcami) alebo na základe odhadov vedenia. K 31. decembru 2025 boli odhady reálnej hodnoty 97,2 % investičných nehnuteľností stanovené skupinou na základe poradenských služieb v oblasti oceňovania od medzinárodných oceňovacích spoločností, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností s podobnou polohou a charakteristikami.

Reálna hodnota investičných nehnuteľností sa odhaduje na základe metódy kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhaduje na základe očakávaných budúcich prínosov, ktoré nehnuteľnosť prinesie vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda zohľadňuje čistý príjem generovaný existujúcou alebo porovnateľnou nehnuteľnosťou, kapitalizovaný pri primeranej trhovej kapitalizačnej sadzbe s cieľom určiť hodnotu nehnuteľnosti, ktorá je predmetom oceňovania. Predpoklady, na ktorých sa zakladá odhad reálnej hodnoty, sa týkajú: prijímania zmluvného nájomného; očakávaného budúceho trhového nájomného; období neobsadenosti; stimulov na opätovné prenajatie; požiadaviek na údržbu; primeraných diskontných sadzieb; a v prípade nehnuteľností vo výstavbe – budúcich stavebných, finančných a nájomných nákladov a ziskov developerov na trhu. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú so skutočnými trhovými údajmi a skutočnými transakciami Skupiny, ako aj s údajmi uvádzanými na trhu. Ďalšie podrobnosti sú uvedené 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 nevychádza z toho, že by sa mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií, ale prostredníctvom predaja majetku. V dôsledku štruktúry Skupiny môže byť potenciálny kapitálový zisk v prípade predaja akcií oslobodený od akejkoľvek dane, ak sú splnené určité podmienky, a preto môžu byť kumulované záväzky z odloženej dane vykázané ako zisk pri vyradení v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi kupujúcimi.

3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad (pokračovanie)

Počiatkové zaúčtovanie transakcií so spriaznenými stranami. V rámci bežného podnikania 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 pre takéto transakcie neexistuje aktívny trh. Základom pre tento úsudok je stanovenie cien za podobné typy transakcií s neprepojenými stranami a analýzy efektívnej úrokovej sadzby. Podmienky zostatkov vo vzťahu k prepojeným stranám sú uvedené v poznámke 7.

Oceňovanie očakávaných úverových strát (ECL). Oceňovanie 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 využíva praktické zjednodušenie pre obchodné a ostatné pohľadávky a vypočítava ECL pomocou matice rezerv na základe svojich historických skúseností s úverovými stratami, upravených o všetky primerané 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 na neuplatnenie opcie na ukončenie. Opcie na predĺženie (alebo obdobia po uplatnení opcií 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 má zvyčajne primeranú istotu, že nájom predĺži (alebo neukončí).

V opačnom prípade Skupina zohľadňuje ďalšie faktory vrátane dĺžky trvania nájomných zmlúv v minulosti a nákladov a prevádzkových komplikácií spojených s nahradením prenajatého majetku.

Odhady reálnej hodnoty derivátov sú opísané v poznámke 30.

4 Zavedenie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Skupina po prvýkrát uplatnila nasledujúce štandardy a zmeny a doplnenia pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2026:

- Ročné vylepšenia, zväzok 11 (vydané 18. júla 2024 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr)
- Zmluvy týkajúce sa elektrickej energie závislej od prírodných podmienok – Dodatky k IFRS 9 a IFRS 7 (vydané 18. decembra 2024 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia týkajúce sa klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov – zmeny a doplnenia k IFRS 9 a IFRS 7 (vydané 30. mája 2024 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr)

Uvedené štandardy a zmeny a doplnenia nemali žiadny významný vplyv na skrátenú priebežnú 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 2026 a ktoré Skupina predčasne neprijala:

- IFRS 18 Prezentácia a zverejňovanie informácií v účtovnej závierke (vydaný 9. apríla 2024 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)
- IFRS 19 Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejňovanie informácií (vydaný 9. mája 2024 a účinný 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 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)*
- Zmeny a doplnenia k IAS 21 Vplyvy zmien devízových kurzov: Prepočet na hyperinflačnú prezentačnú menu (vydané 13. novembra 2025 a platné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)*
- Zmeny a doplnenia vo vzťahu k možnosti oceňovania reálnou hodnotou v IAS 28 Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov (vydané 26. júna 2026 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr)*
- IFRS 20 Regulačné aktíva a regulačné pasíva (vydané 27. mája 2026 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2029 alebo neskôr)*

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

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

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

6 Analýza segmentov

Prevádzkové segmenty sú zložky, ktoré vykonávajú obchodné činnosti, z ktorých môžu plynúť výnosy alebo vzniknúť náklady, ktorých prevádzkové výsledky pravidelne preskúmava hlavný rozhodovateľ o prevádzke (CODM) a pre ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá prideluje zdroje a hodnotí výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo spoločnosti.

(a) Opis produktov a služieb, z ktorých každý vykazovaný segment získava svoje výnosy

Skupina riadi svoje obchodné činnosti na základe nasledujúcich segmentov:

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

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 uvedená do prevádzky na zamýšľané účely a bolo vydané konečné kolaudačné 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 tohto obdobia ako nehnuteľnosť „v prevádzke alebo neobsadené“ v rámci segmentu „Správa majetku“.

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

Non-Core – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako non-core 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 účely jej ďalších investícií a poskytovania úverov iným subjektom v rámci konsolidovanej skupiny.

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

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

Finančné informácie o segmentoch, ktoré preskúmalo predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a podobné príjmy z činnosti v oblasti správy majetku znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré sa rovnajú čistému prevádzkovému zisku (NOI). Predstavenstvo tiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. Pokiaľ ide o segment „Projekty v príprave“, predstavenstvo posudzuje akvizičné príležitosti, predkladá ponuky na pozemky a nehnuteľnosti a dohliada na projektovanie 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 prenájmovné aktivity nehnuteľností na konci developerského cyklu.

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

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 priradujú k príslušnému segmentu na základe podstaty transakcií (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energiu iným dcérskym spoločnostiam, sa priradujú k segmentu, pre ktorý bola energia zakúpená), pokiaľ nie je možné ich priradiť k explicitnej kategórii segmentu a zostávajú nepriradené.

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

Informácie o zisku a strate segmentov za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty vo výstavbe	Projekty v príprave	Non-core aktivity	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Spolu
Výnosy z prenájmu investičných nehnuteľností	19								
- Kancelárie		2,7	-	0,1	-	2,2	-	-	5,0
Eliminácia medzisegmentových IC transakcií Kancelária		-	-	-	-	-	-	-	-
- Maloobchod		13,3	-	-	-	-	-	-	13,3
Eliminácia IC výnosov a nákladov – Maloobchod		-	-	-	-	-	-	-	-
		16,0	-	0,1	-	2,2	-	-	18,3
Výnosy z poplatkov za služby z investičných nehnuteľností	19								
- Kancelárie		2,1	-	-	-	-	-	-	2,1
Eliminácia medzisegmentových IC transakcií Kancelária		-	-	-	-	-	-	-	-
- Maloobchod		4,1	-	-	-	-	-	-	4,1
Eliminácia IC výnosov a nákladov – Maloobchod		-	-	-	-	-	-	-	-
		6,2	-	-	-	-	-	-	6,2
Výnosy zo správy investičných nehnuteľností	19								
- Kancelárie		0,3	-	-	-	0,2	-	-	0,5
Eliminácia medzisegmentových IC transakcií Kancelária		-	-	-	-	-	-	-	-
- Maloobchod		0,9	-	-	-	-	-	-	0,9
Eliminácia IC výnosov a nákladov – Maloobchod		-	-	-	-	-	-	-	-
		1,2	-	-	-	0,2	-	-	1,4
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností	20								
- Kancelárie		(2,4)	-	(0,1)	-	(0,9)	-	-	(3,4)
- Maloobchod		(7,5)	-	-	-	-	-	-	(7,5)
		(9,9)	-	(0,1)	-	(0,9)	-	-	(10,9)
Čistý prevádzkový zisk z investičných nehnuteľností		13,5	-	-	-	1,5	-	-	15,0
Zisk/(strata) z precenenia investičných nehnuteľností	8								
- Kancelárie		(0,4)	0,2	(0,8)	-	(1,6)	-	-	(2,6)
- Maloobchod		8,6	-	-	-	-	-	-	8,6
- Rezidenčné		-	-	(2,1)	-	-	-	-	(2,1)
		8,2	0,2	(2,9)	-	(1,6)	-	-	3,9
Úrokové náklady	17	(5,2)	(1,2)	(6,5)	-	(0,3)	-	(1,9)	(15,1)

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

Informácie o zisku a strate segmentov spoločnosti za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty vo výstavbe	Projekty v príprave	Non-core aktivity	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Spolu
Tržby zo stavebných a iných služieb		0,8	16,2	0,6	-	0,1	-	-	17,7
Eliminácia medzisegmentových IC transakcií	23	-	(7,9)	-	-	-	-	-	(7,9)
Stavebné služby	24	(0,5)	(6,9)	(0,2)	-	-	-	-	(7,6)
Čisté zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu	10,28	0,8	-	-	-	-	-	0,1	0,9
Kurzové zisky/(straty), netto	26	-	-	-	-	-	-	0,7	0,7
Ostatné (náklady)/výnosy		(2,9)	(1,4)	(4,3)	(0,1)	(0,7)	0,1	-	(9,3)
Zisk/(strata) pred zdanením (výsledok segmentu)		14,7	(1,0)	(13,3)	(0,1)	(1,0)	0,1	(1.1)	(1.7)

Informácie o segmentoch týkajúce sa nákupov, stavebných nákladov a predaja investičných nehnuteľností za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026 sú nasledovné:

Stavebné náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	8	8,3	-	5,0	-	-	-	-	13,3
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	24	0,5	6,9	0,2	-	-	-	-	7,6
Celkové investície		8,8	6,9	5,2	-	-	-	-	20,9
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja		-	-	-	-	-	-	-	-
Celkové odpredaje		-	-	-	-	-	-	-	-

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaných segmentov, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentov k 30. júnu 2026 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty vo výstavbe	Projekty v príprave	Non-core aktivity	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Spolu
Investičné nehnuteľnosti	8								
- Kancelárie		111,0	-	459,7	-	8,1	-	-	578,8
- Maloobchod		450,6	-	-	3,5	-	-	-	454,1
- Rezidenčné		-	-	34,7	-	-	-	-	34,7
- Priemysel		-	-	-	7,9	-	-	-	7,9
- Investičné nehnuteľnosti určené na predaj	12	-	-	22,3	-	-	-	-	22,3
Odložená daňová pohľadávka		0,3	2,1	31,3	0,1	0,4	-	-	34,2
Pohľadávky a úvery	7,9	13,4	58,6	-	-	0,1	0,6	-	72,7
Ostatné dlhodobé aktíva	10	11,5	0,1	-	2,8	-	-	0,3	14,7
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	-	-	-	-	-	7,1	-	7,1
Peniaze a peňažné ekvivalenty	14	-	-	-	-	-	31,4	-	31,4
Obchodné a ostatné pohľadávky	7,11	6,9	24,5	2,0	-	1,0	2,0	31,1	67,5
Ostatné nepridelené aktíva*		-	-	-	-	-	-	1,5	1,5
Celkové aktíva		593,7	85,3	550,0	14,3	9,6	41,1	32,9	1 326,9
Úvery, pôžičky a dlhopisy	17								
- dlhodobé		(197,3)	(15,6)	(145,1)	-	-	-	(69,0)	(427,0)
- krátkodobé		(54,2)	(25,4)	(106,8)	-	-	-	(10,2)	(196,6)
Lízing	17								
- dlhodobé		-	-	-	-	(4,1)	-	-	(4,1)
- krátkodobé		-	-	-	-	(3,0)	-	-	(3,0)
Závázky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,18								
- dlhodobé		(3,5)	(3,4)	-	-	-	-	(2,0)	(8,9)
- krátkodobé		(10,1)	(21,5)	(1,4)	-	(1,9)	(0,1)	(8,0)	(43,0)
Odložený záväzok z dane z príjmov		(33,9)	(0,1)	(10,1)	(1,6)	-	-	-	(45,7)
Celkové záväzky		(299,0)	(66,0)	(263,4)	(1,6)	(9,0)	(0,1)	(89,2)	(728,3)
Čistá hodnota aktív segmentu		294,7	19,3	286,6	12,7	0,6	41,0	(56,3)	598,6

*Ostatné nepriradené aktíva pozostávajú z: Ostatného krátkodobého majetku vo výške 1,5 milióna EUR.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaných segmentov, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Geografické informácie. Tržby, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Pozn ámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko , Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Spolu
Výnosy z prenájmu	19	16,0	-	-	-	2,3	-	-	-	18,3
Poplatky za služby	19	6,2	-	-	-	-	-	-	-	6,2
Poplatky za správu	19	1,2	-	-	-	0,2	-	-	-	1,4
Priame prevádzkové náklady	20	(9,9)	-	-	-	(1,0)	-	-	-	(10,9)
Čistý prevádzkový zisk z investičných nehnuteľností		13,5	-	-	-	1,5	-	-	-	15,0
Zisk/(strata) z precenenia investičných nehnuteľností	8	8,4	-	0,1	-	(5,1)	0,5	-	-	3,9
Tržby zo stavebných a iných služieb	23	1,6	0,6	6,2	0,1	1,2	1,9	-	-	11,6
Eliminácia medzisegmentových IC transakcií		(0,8)	(0,5)	-	-	(0,5)	-	-	-	(1,8)
Stavebné služby	24	(0,7)	-	(5,7)	-	-	(1,2)	-	-	(7,6)
Úrokové náklady	17	(11,8)	-	-	-	(0,3)	(2,9)	(0,1)	-	(15,1)
Čisté zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu	10,28	0,8	-	-	-	-	-	0,1	-	0,9
Kurzové zisky/(straty), netto	26	-	0,3	0,8	(0,6)	-	-	0,2	-	0,7
Ostatné (náklady)/výnosy		(1,9)	(0,8)	(0,6)	(1,0)	(3,2)	(2,1)	0,3	-	(9,3)
Zisk/(strata) pred zdanením		9,1	(0,4)	0,8	(1,5)	(6,4)	(3,8)	0,5	-	(1,7)
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo neobsadené	8	561,6	-	-	-	8,1	-	-	-	569,7
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	8	44,5	-	3,0	-	343,4	114,9	-	-	505,8
Ostatné dlhodobé aktíva*		14,3	9,5	0,1	-	23,7	8,1	65,9	-	121,6
Celkové dlhodobé aktíva		620,4	9,5	3,1	-	375,2	123,0	65,9	-	1 197,1
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj	12	-	-	-	-	-	22,3	-	-	22,3
Súčet dlhodobého majetku a aktív určených na predaj		620,4	9,5	3,1	-	375,2	145,3	65,9	-	1 219,4
Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	13	3,5	-	0,1	-	1,0	2,2	0,3	-	7,1
Peniaze a peňažné ekvivalenty	14	10,5	0,4	8,1	0,3	1,4	1,0	9,7	-	31,4
Obchodné a ostatné pohľadávky vrátane ostatných aktív		8,4	-	12,8	1,1	2,9	12,3	2,0	29,5	69,0
Celkové aktíva		642,8	9,9	24,1	1,4	380,5	160,8	77,9	29,5	1 326,9

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Záväzky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Spolu
Úvery, pôžičky a dlhopisy	17									
- dlhodobé		(382,1)	-	-	-	-	(44,9)	-	-	(427,0)
- krátkodobé		(124,4)	-	-	-	-	(72,2)	-	-	(196,6)
Lízing	17									
- dlhodobé		-	-	-	-	(4,1)	-	-	-	(4,1)
- krátkodobé		-	-	-	-	(3,0)	-	-	-	(3,0)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,18									
- dlhodobé		(4,5)	(0,1)	(2,3)	-	-	-	-	(2,0)	(8,9)
- krátkodobé		(22,7)	(0,7)	(6,0)	(0,7)	(4,4)	(3,8)	(4,7)	-	(43,0)
Odložený záväzok z dane z príjmov		(41,0)	-	(0,4)	-	(3,8)	(0,5)	-	-	(45,7)
Celkové pasíva		(574,7)	(0,8)	(8,7)	(0,7)	(15,3)	(121,4)	(4,7)	(2,0)	(728,3)
Čistá hodnota aktív		68,1	9,1	15,4	0,7	365,2	39,4	73,2	27,5	598,6
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	8	8,3	-	-	-	4,0	1,0	-	-	13,3
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	24	0,7	-	5,7	-	-	1,2	-	-	7,6
Celkové investície		9,0	-	5,7	-	4,0	2,2	-	-	20,9
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkové odpredaje		-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Ostatný dlhodobý majetok pozostáva z pohľadávok a úverov vo výške 72,7 milióna EUR, odloženej daňovej pohľadávky vo výške 34,2 milióna EUR a ostatného dlhodobého majetku vo výške 14,7 milióna EUR.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaných segmentov, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o zisku a strate segmentov za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2025 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty vo výstavbe	Projekty v príprave	Non-core aktivity	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Spolu
Výnosy z prenájmu investičných nehnuteľností	19								
- Kancelárie		3,2	-	0,2	-	2,1	-	-	5,5
Eliminácia medzisegmentových IC ziskov a strát – Kancelária		-	-	-	-	(0,1)	-	-	(0,1)
- Maloobchod		10,5	-	-	-	-	-	-	10,5
Eliminácia IC výnosov a nákladov – Maloobchod		-	-	-	-	-	-	-	-
		13,7	-	0,2	-	2,0	-	-	15,9
Výnosy z poplatkov za služby z investičných nehnuteľností	19								
- Kancelárie		2,3	-	-	-	-	-	-	2,3
Eliminácia medzisegmentových IC ziskov a strát – Kancelária		-	-	-	-	-	-	-	-
- Maloobchod		4,4	-	-	-	-	-	-	4,4
Eliminácia medzisegmentových IC výnosov a nákladov – Maloobchod		-	-	-	-	-	-	-	-
		6,7	-	-	-	-	-	-	6,7
Výnosy zo správy investičných nehnuteľností	19								
- Kancelárie		0,3	-	-	-	0,2	-	-	0,5
- Maloobchod		0,6	-	-	-	-	-	-	0,6
		0,9	-	-	-	0,2	-	-	1,1
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností	20								
- Kancelárie		(2,8)	-	(0,1)	-	(1,4)	-	-	(4,3)
- Maloobchod		(7,3)	-	-	-	-	-	-	(7,3)
- Rezidenčné		-	-	(0,1)	-	-	-	-	(0,1)
		(10,1)	-	(0,2)	-	(1,4)	-	-	(11,7)
Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností		11,2	-	-	-	0,8	-	-	12,0
Zisk/(strata) z precenenia investičných nehnuteľností	8								
- Kancelárie		(0,3)	-	(5,8)	-	(1,7)	-	-	(7,8)
- Maloobchod		14,5	-	-	-	-	-	-	14,5
- Rezidenčné		-	-	(0,1)	-	-	-	-	(0,1)
		14,2	-	(5,9)	-	(1,7)	-	-	6,6
Úrokové náklady	17	(5,2)	(1,3)	(7,4)	-	(0,4)	-	(1,4)	(15,7)

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

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

Informácie o zisku a strate segmentov za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2025 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Pozná mka	Správa aktív	Projekty vo výstavbe	Projekty v príprave	Non-core	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Spolu
Tržby zo stavebných a iných služieb	23	0,5	16,8	0,5	0,1	0,1	-	-	18,0
<i>Eliminácia medzisegmentových IC transakcií</i>		-	<i>(1,6)</i>	-	-	-	-	-	<i>(1,6)</i>
Stavebné služby	24	(0,3)	(13,6)	-	-	-	-	-	(13,9)
Čisté (straty)/zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu	10,28	3,0	(0,2)	(1,5)	-	-	-	-	1,3
Kurzové zisky/(straty), netto	26	-	-	-	-	-	-	(1,8)	(1,8)
Ostatné (náklady)/výnosy		(1,5)	0,7	(2,5)	(0,2)	(0,6)	1,1	-	(3,0)
Zisk/(strata) pred zdanením (výsledok segmentu)		21,9	0,8	(16,8)	(0,1)	(1,8)	1,1	(3,2)	1,9

Informácie o segmentoch týkajúce sa nákupov, stavebných nákladov a predaja investičných nehnuteľností za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2025 sú nasledovné:

Stavebné náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	8	1,1	6,5	-	-	0,1	-	-	7,7
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	24	0,3	13,6	-	-	-	-	-	13,9
Celkové investície		1,4	20,1	-	-	0,1	-	-	21,6
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja		-	-	(7,1)	-	(0,2)	-	-	(7,3)
Celkové odpredaje		-	-	(7,1)	-	(0,2)	-	-	(7,3)

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

(d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaných segmentov, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o aktívach a pasívach segmentov k 31. decembru 2025 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty vo výstavbe	Vývoj v príprave	Non-core	HUB HUB	Hotovosť	Nepridelené	Spolu
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
Peniaze a peňažné 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
Súčet aktív		578,8	74,2	544,3	14,2	11,3	56,6	14,2	1 293,6
Úvery, pôžičky a dlhopisy	7,17								
- dlhodobé		(232,6)	(10,9)	(131,0)	-	-	-	(29,7)	(404,2)
- krátkodobé		(8,1)	(33,6)	(167,9)	-	-	-	(19,4)	(229,0)
Lízing	17								
- dlhodobé		-	-	-	-	(5,5)	-	-	(5,5)
- krátkodobé		-	-	-	-	(2,9)	-	-	(2,9)
Závázky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,18								
- dlhodobé		(3,3)	(5,0)	-	-	-	-	(2,1)	(10,4)
- krátkodobé		(12,1)	(20,7)	(0,5)	-	(2,0)	(0,3)	(9,6)	(45,2)
Odložený záväzok z dane z príjmov	25	(33,6)	(0,1)	(10,1)	(0,7)	-	-	-	(44,5)
Ostatné nepriradené 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 nepriradené záväzky pozostávajú z: ostatných záväzkov priamo súvisiacich s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako určené na predaj vo výške 0,9 milióna EUR.

6 Analýza segmentov (pokračovanie)

Geografické informácie. Tržby a náklady analyzované podľa krajín za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2025 a aktíva analyzované podľa krajín k 31. decembru 2025 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Spolu
Výnosy z prenájmu	19	13,7	-	-	-	2,2	-	-	-	15,9
Poplatky za služby	19	6,7	-	-	-	-	-	-	-	6,7
Poplatky za správu	19	1,0	-	-	-	0,1	-	-	-	1,1
Priame prevádzkové náklady	20	(10,3)	-	-	-	(1,4)	-	-	-	(11,7)
Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností		11,1	-	-	-	0,9	-	-	-	12,0
Zisk/(strata) z precenenia investičných nehnuteľností	8	14,1	-	-	-	(3,6)	(3,9)	-	-	6,6
Tržby zo stavebných a iných služieb		2,7	0,5	10,5	0,1	3,1	1,7	0,1	-	18,7
<i>Eliminácia medzisegmentových IC transakcií</i>	23	(1,2)	(0,4)	-	-	(0,7)	-	-	-	(2,3)
Stavebné služby	24	(1,3)	-	(9,7)	-	(1,5)	(1,4)	-	-	(13,9)
Úrokové náklady	17	(11,5)	(0,1)	(0,1)	-	(0,4)	(3,4)	(0,2)	-	(15,7)
Čisté (straty)/zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu	10,28	0,2	(1,7)	0,1	-	-	2,8	(0,1)	-	1,3
Kurzové zisky/(straty), netto	26	-	0,4	(0,4)	(0,9)	0,1	-	(1,0)	-	(1,8)
Ostatné (náklady)/výnosy		(1,7)	-	(0,8)	(0,5)	(4,2)	(1,4)	5,6	-	(3,0)
Zisk/(strata) pred zdanením		12,4	(1,3)	(0,4)	(1,3)	(6,3)	(5,6)	4,4	-	1,9
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo neobsadené	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
Celkové dlhodobé aktíva		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
Peniaze a peňažné ekvivalenty	14	10,8	0,5	11,0	0,3	2,4	1,9	20,0	-	46,9
Obchodné a ostatné pohľadávky vrátane 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)

Geografické informácie. Záväzky k 31. decembru 2025 a kapitálové výdavky za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2025 analyzované podľa krajín sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Spolu
Úvery, pôžičky a dlhopisy	17									
- dlhodobé		(353,2)	-	-	-	-	(51,0)	-	-	(404,2)
- krátkodobé		(161,2)	-	-	-	-	(67,8)	-	-	(229,0)
Lízing	17									
- dlhodobé		-	-	-	-	(5,5)	-	-	-	(5,5)
- krátkodobé		-	-	-	-	(2,9)	-	-	-	(2,9)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,18									
- 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)
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj	12	(0,9)	-	-	-	-	-	-	-	(0,9)
Odložený záväzok z dane z príjmov	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	1,1	-	-	-	3,1	3,5	-	-	7,7
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	24	1,3	-	9,7	-	1,5	1,4	-	-	13,9
Celkové investície		2,4	-	9,7	-	4,6	4,9	-	-	21,6
Vyradenie investičného majetku v dôsledku predaja		(0,2)	-	-	-	-	(7,1)	-	-	(7,3)
Celkové odpredaje		(0,2)	-	-	-	-	(7,1)	-	-	(7,3)

*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.

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami

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

Priama materská spoločnosť a konečný ovládateľ spoločnosti sú uvedené v poznámke č. 1. Transakcie sa spravidla uzatvárajú za bežných trhových podmienok.

Kľúčové vedenie Skupiny tvorí 8 vedúcich manažérov (2025: 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 30. júnu 2026 významné nesplatené zostatky, je podrobne uvedený nižšie.

K 30. júnu 2026 sú nesplatené zostatky voči prepojeným stranám nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spolu
Obchodné a ostatné pohľadávky (poznámka 11)	11	49,8	-	49,8
Úvery pre prepojené osoby (poznámka 11)	11	1,9	-	1,9
Opravná položka ECL na obchodné pohľadávky a úvery voči prepojenej osobe	11	(0,9)	-	(0,9)
Časovo rozlíšené výnosy od prepojených osôb (poznámka 11)	11	0,1	-	0,1
Finančné aktíva – úvery (poznámka 9)	9	58,0	-	58,0
Dlhodobé úvery (poznámka 17)	17	(13,5)	-	(13,5)
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (poznámka 18)	18	(14,8)	-	(14,8)
Obchodné a ostatné dlhy dlhodobé (poznámka 18)	18	(0,4)	-	(0,4)

Výnosy, náklady a ostatné transakcie so spriaznenými stranami za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2026 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spolu
Výnosy zo stavebných zmlúv	23	0,4	-	0,4
Tržby z fit-out	23	5,1	-	5,1
Výnosy z prenájmu		2,7	-	2,7
Tržby z poskytnutých služieb		1,1	-	1,1
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku		(1,2)	-	(1,2)
Ostatné služby		(2,9)	-	(2,9)
Zamestnanecké výhody (mzdy)		-	(1,0)	(1,0)
Zamestnanecké výhody (náklady na sociálne zabezpečenie)		-	(0,3)	(0,3)
Úrokové výnosy		1,1	-	1,1
Úrokové náklady		(0,1)	-	(0,1)
Náklady na výstavbu	24	(0,3)	-	(0,3)
Príjmy z predaja nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti		63,6	-	63,6

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

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

7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Príjmy, náklady a ostatné transakcie so spriaznenými stranami za 6 mesiacov končiacich 30. júna 2025 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spolu
Výnosy zo stavebných zmlúv	23	1,6	-	1,6
Tržby z fit-out	23	12,8	-	12,8
Výnosy z prenájmu		2,8	-	2,8
Tržby z poskytnutých služieb		1,4	-	1,4
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku		(1,0)	-	(1,0)
Ostatné služby		(2,8)	-	(2,8)
Zamestnanecké výhody (mzdy)		-	(1,3)	(1,3)
Zamestnanecké výhody (náklady na sociálne zabezpečenie)		-	(0,2)	(0,2)
Úrokové výnosy		2,3	-	2,3
Úrokové náklady		(0,3)	-	(0,3)
Náklady na výstavbu	24	(1,3)	-	(1,3)

Akcionárska spoločnosť sa zaviazala vyplatiť vrcholovým manažérom Skupiny sumu v rámci programu podielu na zisku založeného na zvýšení čistej hodnoty aktív Skupiny (upravenej). Keďže túto sumu má uhradiť akcionár a podľa IFRS nepredstavuje platbu založenú na akciách, Skupina ju nezúčtovala ako náklad. Suma vyplatená alebo časovo rozlíšená v súvislosti s rokom 2026 a/alebo 2025 nie je v kontexte skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmeny predstavenstva materskej spoločnosti dosiahli v prvých 6 mesiacoch roku 2026 výšku 1,2 milióna EUR (prvých 6 mesiacov roku 2025: 1,1 milióna EUR).

Skupina nemala k 30. júnu 2026 žiadne nesplatené pohľadávky voči členom predstavenstva Skupiny (2025: žiadne).

Výplaty vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2026 a 2025, sú opísané v poznámke č. 15.

8 Investičné nehnuteľnosti

V miliónoch EUR	6-mesačné obdobie končiacie 30. júna 2026					Rok končiaci 31. decembra 2025				
	Vo výstavbe		V prevádzke alebo neobsadené		Spolu	Vo výstavbe		V prevádzke alebo neobsadené		Spolu
	Vo vlastníctve	V prenájme	Vo vlastníctve	V prenájme		Vo vlastníctve	V prenájme	Vo vlastníctve	V prenájme	
Reálna hodnota k 1. januáru	491,6	-	546,8	7,8	1 046,2	540,9	9,1	465,0	10,5	1 025,5
Následné výdavky na investičný majetok	4,9	-	8,4	-	13,3	15,5	0,1	3,7	-	19,3
Vyraďovanie investičného majetku	(0,1)	-	-	-	(0,1)	(0,5)	-	(0,2)	-	(0,7)
Presuny z/ (do) skupín určených na vyraďovanie klasifikovaných ako držané na predaj	7,9	-	-	-	7,9	(30,2)	-	-	-	(30,2)
Predaj dcérskych spoločností	-	-	-	-	-	-	(9,2)	-	-	(9,2)
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty	(2,8)	-	8,0	(1,3)	3,9	(16,7)	-	78,4	(2,6)	59,1
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu*	4,3	-	-	-	4,3	(17,4)	-	(0,1)	(0,1)	(17,6)
Reálna hodnota na konci obdobia	505,8	-	563,2	6,5	1 075,5	491,6	-	546,8	7,8	1 046,2

* K 30. júnu 2026 bolo portfólio investičných nehnuteľností Skupiny s reálnou hodnotou 354,5 milióna EUR, čo predstavovalo 33,0 % celkových investičných nehnuteľností Skupiny k tomuto dátumu (2025: 351,2 EUR, čo predstavuje 33,6 % celkových investičných nehnuteľností Skupiny) – pozri tiež poznámku č. 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. Zvýšenie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností vyjadrené v miestnych funkčných menách je uvedené vyššie ako zisk z reálnej hodnoty.

8 Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)

Vplyvy zhodnotenia/znehodnotenia miestnych funkčných mien v porovnaní s EUR v rokoch 2026 a 2025 sú uvedené vyššie ako vplyv prepočtu z funkčnej meny na prezentačnú menu.

Skupina klasifikovala určité nájom ako investičné nehnuteľnosti. Účtovná hodnota týchto investičných nehnuteľností k 30. júnu 2026 bola 6,5 milióna EUR (2025: 7,8 milióna EUR).

K 30. júnu 2026 boli investičné nehnuteľnosti vykázané v hodnote 1 053,0 miliónov EUR (k 31. decembru 2025: 1 030,1 miliónov EUR) zadane tretím stranám ako záruka v súvislosti s úvermi.

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

V miliónoch EUR	Poznámka	30. jún 2026	31. december 2025
Získané ocenenia		1 104,6	1 081,6
Pridať: aktíva s právom na užívanie klasifikované ako investičný majetok		6,5	7,8
Mínus: pohľadávky z lízingových stimulov	9(a)	(13,3)	(13,0)
Mínus: presuny do skupín určených na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj	12	(22,3)	(30,2)
Reálna hodnota na konci obdobia		1 075,5	1 046,2

9 Pohľadávky a úvery

V miliónoch EUR	Poznámka	30. jún 2026	31. december 2025
Pohľadávky z lízingových stimulov	(a)	13,3	13,0
Úvery pre prepojené osoby – dlhodobé (poznámka 7)	(b)	58,0	47,2
Ostatné dlhodobé pohľadávky		1,2	1,0
Úvery tretím stranám		0,2	0,2
Súčet pohľadávok a úverov		72,7	61,4

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

- Pohľadávky z lízingových stimulov vo výške 13,3 milióna EUR (31. december 2025: 13,0 milióna EUR) predstavujú náklady na stimuly vykazované počas doby trvania lízingu lineárnou metódou. Tieto pohľadávky predstavujú obdobia bez nájomného a zálohy vyplatené nájomcom v hotovosti; nie sú po splatnosti ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné od širokého spektra nájomcov; Skupina má možnosť vystáť neplatiacich nájomcov.
- Skupina poskytla svojim prepojeným osobám úvery v celkovej výške 58,0 milióna EUR k 30. júnu 2026 (31. december 2025: 47,2 milióna EUR), z čoho 47,9 milióna EUR, 9,4 milióna EUR a 0,7 milióna EUR s úrokom 3,8 %, 4,42 % a 11,46 % a dátumom splatnosti 20. decembra 2027, 31. decembra 2027 a 15. júla 2027 (31. december 2025: úroková sadzba 3,8 % a dátum splatnosti 20. decembra 2027).

10 Ostatné dlhodobé aktíva

<i>V miliónoch EUR</i>	<i>Poznámka</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia		0,3	0,4
Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti	(a)	14,3	14,2
Ostatné dlhodobé aktíva		0,1	0,1
Súčet ostatných dlhodobých aktív		14,7	14,7

- (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 30. júnu 2026 zvýšila na 11,5 milióna EUR (31. december 2025: 11,4 milióna EUR). Zostatok vo výške 2,8 milióna EUR (31. december 2025: 2,8 milióna EUR) predstavuje nekontrolný podiel v spoločnosti tretej strany, ktorý bol vykázaný v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia.

<i>V miliónoch EUR</i>	<i>Poznámka</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti k 1. januáru		14,2	9,4
Zisk z precenenia na reálnu hodnotu		0,1	4,8
Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti na konci obdobia		14,3	14,2

11 Obchodné a ostatné pohľadávky

<i>V miliónoch EUR</i>	<i>Poznámka</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Obchodné a ostatné pohľadávky voči prepojeným stranám	7	49,8	35,8
Časovo rozlíšené výnosy od prepojených osôb	7	0,1	0,2
Pôžičky pre prepojené osoby	7 (a)	1,9	2,5
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty z obchodných pohľadávok a úverov pre prepojené osoby	7	(0,9)	(0,9)
Obchodné a ostatné finančné pohľadávky voči tretím stranám		12,6	12,9
Časovo rozlíšené výnosy z prenájmu od tretích strán		3,7	2,4
Mínus očakávaná opravná položka na úverové straty z obchodných pohľadávok voči tretím stranám		(6,3)	(5,6)
Deriváty a ostatné finančné aktíva	28	1,7	0,5
Súčet finančných aktív / pohľadávok		62,6	47,8
Pohľadávky z DPH		2,1	2,7
Zálohy		1,8	1,0
Pohľadávky z dane z príjmov		1,0	0,8
Obchodné a ostatné pohľadávky spolu		67,5	52,3

- (a) K 30. júnu 2026 poskytla Skupina svojim prepojeným osobám úvery v celkovej výške 1,9 milióna EUR (31. december 2024: 2,5 milióna EUR) s úrokom 4,0 % ročne (31. december 2025: 4,3 %).

11 Obchodné a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

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

V miliónoch EUR	30. jún 2026			31. december 2025		
	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota
Obchodné a ostatné pohľadávky, časovo rozlíšené výnosy z prenájmu a úvery poskytnuté prepojeným stranám						
- krátkodobé	42,8	(0,1)	42,7	30,6	-	30,6
- po splatnosti menej ako 30 dní	-	-	-	0,6	-	0,6
- 30 až 90 dní po splatnosti	2,4	(0,1)	2,3	2,2	(0,1)	2,1
- 91 až 180 dní po splatnosti	5,0	(0,4)	4,6	1,4	(0,1)	1,3
- 181 až 360 dní po splatnosti	1,0	(0,2)	0,8	2,0	(0,3)	1,7
- viac ako 360 dní po splatnosti	0,6	(0,1)	0,5	1,7	(0,4)	1,3
Spolu	51,8	(0,9)	50,9	38,5	(0,9)	37,6
Obchodné a ostatné pohľadávky a časovo rozlíšené výnosy z prenájmu voči tretím stranám						
- krátkodobé	6,7	(0,2)	6,5	6,9	(0,2)	6,7
- po splatnosti menej ako 30 dní	0,8	(0,1)	0,7	0,9	-	0,9
- 30 až 90 dní po splatnosti	0,6	(0,1)	0,5	0,5	(0,1)	0,4
- 91 až 180 dní po splatnosti	1,0	(0,3)	0,7	0,6	(0,2)	0,4
- 181 až 360 dní po splatnosti	1,5	(0,7)	0,8	1,2	(0,6)	0,6
- viac ako 360 dní po splatnosti	1,9	(1,1)	0,8	1,5	(0,8)	0,7
- individuálna opravná položka	3,8	(3,8)	-	3,7	(3,7)	-
Spolu	16,3	(6,3)	10,0	15,3	(5,6)	9,7
Deriváty			1,7			0,5
Finančné aktíva celkom			62,6			47,8

Hlavným faktorom, ktorý Skupina zohľadňuje pri určovaní, či došlo k zníženiu hodnoty pohľadávky, je jej splatnosť. V dôsledku toho Skupina uvádza vyššie analýzu vekovej štruktúry obchodných a ostatných pohľadávok. Niektoré obchodné pohľadávky sú zabezpečené buď bankovou zárukou, alebo depozitom, pričom výška depozitu ovplyvňuje ocenenie očakávanej úverovej straty. Nezabezpečené obchodné pohľadávky pochádzajú od širokého spektra 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 z obchodných a ostatných pohľadávok podľa zjednodušeného modelu ECL medzi začiatkom a koncom ročného účtovného obdobia:

V miliónoch EUR	30. jún 2026	31. december 2025
Očakávaná opravná položka na úverové straty k 1. januáru	6,5	7,9
Očakávané zaúčtovanie / (uvoľnenie) opravnej položky na úverové straty do výsledku hospodárenia za obdobie	0,7	(1,4)
Odpísané pohľadávky	-	-
Očakávaná rezerva na úverové straty na konci obdobia	7,2	6,5

Skupina poskytla pohľadávky vo výške 5,6 milióna EUR ako záruku za úvery k 30. júnu 2026 (31. december 2025: 7,3 milióna EUR).

12 Dlhodobý majetok určený na predaj

Hlavné triedy aktív klasifikovaných ako držané na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Investičné nehnuteľnosti	22,3	30,2
Odložená daňová pohľadávka	-	0,1
Súčet aktív klasifikovaných ako držané na predaj	22,3	30,3

K 30. júnu 2026 Skupina klasifikovala aktíva jednej (1) dcérskej spoločnosti PropCo DE4 S.à r.l. ako aktíva určené na predaj.

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 určené na predaj.

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

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Odložený záväzok z dane z príjmov	-	0,9
Súhrn záväzkov priamo súvisiacich s aktívami klasifikovanými ako držané na predaj	-	0,9

K 30. júnu 2026 boli investičné nehnuteľnosti klasifikované ako určené na predaj v hodnote 22,3 milióna EUR (k 31. decembru 2025: 22,3 milióna EUR) poskytnuté 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 30. júnu 2026 pozostáva zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Účty rezerv na splácanie dlhu	2,2	2,5
Depozity nájomcov	4,6	4,4
Ostatné	0,3	0,3
Celková suma peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím	7,1	7,2

Účet rezervy na splácanie dlhu. Peňažný vklad, ktorý je potrebné držať na blokovaných účtoch v súvislosti s developerskými a investičnými úvermi Skupiny ako rezerva na pokrytie budúcich splátok dlhu.

Depozit nájomcov. Hotovosť držaná na úschovných účtoch súvisiaca so záručnými kauciami vyplývajúcimi z nájomných zmlúv, ktorú môže Skupina použiť na uspokojenie splatných záväzkov nájomcu.

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

Hrubý výdavok hotovosti pre peňažné prostriedky s obmedzeným použitím predstavoval 0,5 milióna EUR a hrubý prílev peňažných prostriedkov s obmedzeným použitím dosiahol 0,4 milióna EUR počas roka končiaceho 30. júna 2026.

14 Peniaze a peňažné ekvivalenty

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Peniaze v banke	31,3	46,8
Peniaze na ceste a v pokladni	0,1	0,1
Peniaze a peňažné ekvivalenty spolu	31,4	46,9

V tabuľke nižšie je uvedená úverová kvalita zostatkov hotovosti v bankách na základe stupňov úverového rizika k 30. júnu 2026. Popis systému klasifikácie úverového rizika Skupiny je uvedený v poznámke 28.

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2026	31. december 2025
- Vynikajúca	26,2	45,7
- Dobré	5,1	1,1
Peniaze v banke spolu	31,3	46,8

Spoločnosť klasifikuje banky na základe ratingov takto:

- Banky s ratingom „Vynikajúci“: rating agentúry Moody's A1, A2, A3 alebo rating agentúry Fitch A+, A, A-
- Banky s ratingom „Dobré“: rating agentúry Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo rating 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 30. júnu 2026 a 31. decembru 2025 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 2025	31 000	31 000	26 319 953	26 350 953
k 31. decembru 2025	31 000	31 000	26 319 953	26 350 953
k 30. júnu 2026	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 tohto obdobia boli nasledovné:

<i>V miliónoch EUR, s výnimkou výšky dividend na akciu</i>	Poznámka	30. jún 2026	31. december 2025
Výplaty vlastníkom splatné k 1. januáru	18	-	-
Vyhlásené výplaty dividend počas obdobia		18,9	15,3
Výplaty dividend počas obdobia		(18,9)	(15,1)
Nepeňažné vyrovnanie výplat počas obdobia		-	(0,2)
Výplaty splatné vlastníkom k 30. júnu / 31. decembru	18	-	-
Suma na akciu vyhlásená počas obdobia v EUR		611,5	492,1

16 Nekomtrolný podiel

Dňa 16. júna 2026 Skupina predala 30 % majetkový podiel vo svojej dcérskej spoločnosti Stanica Nivy s.r.o. prepojenej osobe za protihodnotu vo výške 63,6 milióna EUR. Transakcia nemala za následok stratu kontroly, keďže Skupina si zachovala 70 % majetkový podiel a kontrolu nad dcérskou spoločnosťou. V súlade s tým bola transakcia zaúčtovaná ako transakcia s vlastným imanom v súlade s IFRS 10.

Účtovná hodnota nekontrolného podielu vykázaná k dátumu transakcie predstavovala 56,8 milióna EUR. Rozdiel medzi prijatou protihodnotou a vykázaným nekontrolným podielom predstavoval 6,7 milióna EUR a bol vykázaný priamo v nerozdelenom zisku pripadajúcom na vlastníkov Spoločnosti.

Dcérske spoločnosti Skupiny, ktoré majú významný nekontrolný podiel, sú uvedené nižšie.

Dcérska spoločnosť s nekontrolným podielom Stanica Nivy s.r.o.

Hlavné sídlo	Slovensko
Podiel nekontrolného podielu k 1. januáru 2026	-
Podiel hlasovacích práv nekontrolného podielu k 1. januáru 2026	-
Podiel nekontrolných podielov k 30. júnu 2026	30,00 %
Podiel hlasovacích práv nekontrolných podielov k 30. júnu 2026	30,00

Zmeny v nekontrolnom podiele sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Celkom
Nekomtrolný podiel v dcérskej spoločnosti	-
1. január 2026	
Prijatá protihodnota za predaj nekontrolného podielu	63,6
Nárast vlastného imania pripadajúceho na vlastníkov Spoločnosti (úprava v dôsledku transakcie pod spoločnou kontrolou)	(6,7)
Podiel na zisku za obdobie od 16. júna 2026 do 30. júna 2026	3,1
Nekomtrolný podiel v dcérskej spoločnosti	60,0
30. jún 2026	

17 Úvery, pôžičky, dlhopisy a lízingové záväzky

V miliónoch EUR	30. jún 2026	31. december 2025
Dlhodobé		
Bankové úvery	297,7	313,3
Úvery od prepojených osôb (poznámka 7)	13,5	-
Vydané dlhopisy	115,8	90,9
Záväzky z lízingu	4,1	5,5
Súčet dlhodobých úverov a záväzkov z lízingu	431,1	409,7
Krátkodobé		
Bankové úvery	156,5	115,2
Vydané dlhopisy	40,1	113,8
Záväzky z lízingu	3,0	2,9
Súčet krátkodobých úverov a záväzkov z lízingu	199,6	231,9
Súčet úvery, pôžičky, dlhopisy a lízingové záväzky	630,7	641,6

Úvery, pôžičky a dlhopisy Skupiny sú denominované v EUR (2025: EUR).

Skupina vykazovala vo vzťahu k svojim úverom, Úvery, pôžičkám a dlhopisom úrokové náklady vo výške 15,1 milióna EUR, z čoho 4,1 milióna EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi (za obdobie končiace 30. júna 2025: úrokové náklady 15,7 milióna EUR, z čoho 4,5 milióna EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopismi).

17 Úvery, pôžičky, dlhopisy a záväzky z lízingu (pokračovanie)

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

<i>V miliónoch EUR</i>	Úvery	Dlhopisy	Lízing-záväzky	Spolu
Celkový dlh a záväzky z lízingu k 1. januáru 2025	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 amortizovaných transakčných nákladov	0,3	0,5	-	0,8
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	-	1,0	(0,5)	0,5
Celkový dlh a záväzky z lízingu k 31. decembru 2025	428,5	204,7	8,4	641,6
Peňažné toky				
Príjmy z nových čerpaní	50,5	25,0	-	75,5
Splátky	(11,3)	(74,6)	(1,6)	(87,5)
Nepeňažné zmeny				
Zmena v časovo rozlíšených úrokoch	-	0,9	0,2	1,1
Zmena amortizovaných transakčných nákladov	-	(0,1)	-	(0,1)
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu	-	-	0,1	0,1
Celkové úvery a záväzky z lízingu k 30. júnu 2026	467,7	155,9	7,1	630,7

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

<i>V miliónoch EUR</i>	Účtovné hodnoty k		Reálne hodnoty k	
	30. jún 2026	31. december 2025	30. jún 2026	31. december 2025
Bankové úvery	297,7	313,3	300,1	317,0
Úvery od prepojených osôb	13,5	-	13,5	-
Vydané dlhopisy	115,8	90,9	115,6	90,4
Dlhodobé úvery	427,0	404,2	429,2	407,4

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

Skupina disponuje nasledujúcimi nečerpanými bankovými úverovými rámcami:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Dostupnosť:		
- S splatnosťou do jedného roka	10,0	-
- Platnosť vyprší po viac ako jednom roku	-	40,0
Celková nečerpaná suma úverových rámcov	10,0	40,0

Investičné nehnuteľnosti (poznámka 8) a pohľadávky (poznámka 11) sú založené ako záruka za úvery a dlhopisy vo výške 492,1 milióna EUR (2025: 464,1 milióna EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zvyčajne zahŕňajú maximálny pomer úveru k hodnote v rozmedzí od 60 % do 70 % (2025: 60 % až 70 %) a minimálny pomer krytia splátok dlhu na úrovni 1,2 (2025: 1,2).

K 30. júnu 2026 a až do dátumu schválenia tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie Skupina neporušila žiadne podstatné podmienky úverových zmlúv, ktoré by mohli viesť k predčasnému splateniu úveru alebo k prípadu neplnenia záväzkov, a žiadne podmienky úverov neboli prerokované z dôvodu neplnenia záväzkov alebo porušenia podmienok.

Po 30. júni 2026 a až do dátumu schválenia tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky Skupina splatila úvery a dlhopisy vo výške 24,2 milióna EUR a čerpala nové dlhopisy vo výške 25,0 milióna EUR.

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. jún 2026	31. december 2025
Dlhodobé			
Ostatné dlhodobé záväzky		8,5	9,9
Dlhodobé záväzky voči prepojeným osobám	7	0,4	0,5
Súčet dlhodobých záväzkov		8,9	10,4
Krátkodobé			
Obchodné a ostatné záväzky voči prepojeným osobám	7	14,8	18,2
Časovo rozlíšené záväzky		5,8	4,3
Záväzky z výstavby investičných nehnuteľností		12,1	12,4
Záväzky z obchodného styku		1,3	1,5
Deriváty a ostatné finančné nástroje	28	0,4	-
Ostatné záväzky		0,3	0,2
Súčet krátkodobých finančných záväzkov		34,7	36,6
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Časovo rozlíšené výnosy z prenájmu		4,8	4,8
Záväzky vyplývajúce zo zmlúv		0,5	0,2
Časovo rozlíšené náklady na zamestnanecké benefity		0,1	0,2
Ostatné splatné dane		0,5	0,3
Splatná DPH		0,5	0,2
Splatná daň z príjmov		-	0,7
Preddavky		1,9	2,2
Súčet ostatných krátkodobých záväzkov		8,3	8,6
Súčet krátkodobých obchodných a ostatných záväzkov		43,0	45,2
Súčet obchodných a ostatných záväzkov		51,9	55,6

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 výrazne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2026	6 mesiacov končiacich 30. júna 2025
Výnosy z prenájmu		
Kancelária	2,8	3,4
Maloobchod	13,3	10,5
HubHub	2,2	2,0
Poplatky za služby		
Kancelária	2,1	2,3
Maloobchod	4,1	4,4
HubHub	-	-
Poplatky za správu		
Kancelária	0,3	0,3
Maloobchod	0,9	0,6
HubHub	0,2	0,2
Celkové výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností	25,9	23,7

Údaje za predchádzajúci rok boli reklasifikované tak, aby zodpovedali prezentácii v aktuálnom finančnom roku. Skupina revidovala vykazovanie výnosov súvisiacich s vlastnou spotrebou energií nájomcami tým, že tieto výnosy reklasifikovala z položky „Poplatky za služby“ do položky „Výnosy z prenájmu“, aby boli v súlade s manažérskym výkazníctvom. Táto zmena sa týka iba prehľadu segmentov a nemá žiadny vplyv na konsolidované súčty zisku, aktív, pasív ani vlastného imania.

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností (pokračovanie)

V prípadoch, keď je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne splátky z operatívnych lízingov splatné počas doby trvania lízingu k 30. júnu 2026 a 31. decembru 2025 nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Do 1 roka	23,7	25,4
Viac ako 1 rok a menej ako 2 rokov	22,5	20,7
Viac ako 2 roky a menej ako 3 roky	19,9	19,4
Viac ako 3 roky a menej ako 4 roky	16,1	15,6
Viac ako 4 roky a menej ako 5 rokov	13,9	12,9
Viac ako 5 rokov	22,7	23,8
Celkové pohľadávky z operatívneho lízingu	118,8	117,8

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú výnosy závislé od tržieb z maloobchodných jednotiek prenajatých jej nájomcami. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených pohľadávkach, keďže Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou istotou. Celková suma variabilných nájomných platieb, ktoré sa vykazujú ako výnosy za 6-mesačné obdobie končiacie 30. júna 2025 v rámci prevádzkových lízingov Skupiny, predstavovala 1,1 milióna EUR (6-mesačné obdobie končiacie 30. júna 2025: 1,0 milióna EUR).

20 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2026	6 mesiacov končiacich 30. júna 2025
<i>Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré generujú výnosy z prenájmu:</i>		
Služby súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	5,2	5,7
Náklady na energiu	4,3	4,4
Opravy a údržba	0,9	0,9
Daň z nehnuteľností	0,3	0,3
Spotrebované materiály	0,2	0,4
Spolu	10,9	11,7

21 Zamestnanecké výhody

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2026	6 mesiacov končiacich 30. júna 2025
Mzdy a platy (vrátane sociálneho a zdravotného poistenia)	3,5	4,6
Náklady na dôchodky – programy s definovanými príspevkami	0,2	0,2
Celkové zamestnanecké výhody	3,7	4,8

Skupina mala k 30. júnu 2026 v hlavných realitných činnostiach Skupiny 44 zamestnancov (v prepočte na plný úväzok) (30. jún 2025: 52 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov za 6-mesačné obdobie končiacie 30. júnom 2026 bol 43 (6-mesačné obdobie končiacie 30. júnom 2025: 50).

22 Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2026	6 mesiacov končiacich 30. júna 2025
Služby	3,7	2,4
Čisté (zisky) / straty zo zníženia hodnoty finančných aktív a aktív zo zmlúv	0,7	(3,6)
Náklady na prenájom	0,5	0,3
Odmeny za služby auditu	0,2	0,2
Ostatné dane	0,1	0,4
Spotreba materiálov a energie	0,1	-
Odpisy a amortizácia	0,1	0,1
Ostatné	1,7	0,9
Celkové ostatné prevádzkové náklady	7,1	0,7

23 Výnosy zo stavebných a iných služieb

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

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2026	6 mesiacov končiacich 30. júna 2025
Tržby z fit-out – prepojené osoby (poznámka 7)	5,1	12,8
Tržby z fit-out – nájomcovia	1,8	0,3
Tržby zo stavebných zmlúv	0,9	1,6
Predaj služieb	1,2	1,4
Ostatné	0,8	0,3
Celkové tržby zo stavebných a ostatných služieb	9,8	16,4

24 Stavebné služby

Náklady vyplývajúce zo stavebných služieb sa týkajú nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	6 mesiacov končiacich 30. júna 2026	6 mesiacov končiacich 30. júna 2025
Stavebné služby	0,8	1,3
Fit-out	6,8	12,6
Stavebné služby celkom	7,6	13,9

25 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov sa vykazujú vo výške určenej vynásobením zisku/(straty) pred zdanením za priebežné vykazované obdobie najlepším odhadom vedenia spoločnosti týkajúcom sa priemernej ročnej sadzby dane z príjmov očakávanej za celý finančný rok, upraveným o daňový vplyv príjmov oslobodených od dane. Efektívna daňová sadzba v priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu vedenia spoločnosti týkajúceho sa efektívnej daňovej sadzby pre ročnú účtovnú závierku.

Konsolidovaná efektívna daňová sadzba Skupiny za šesť mesiacov končiacich 30. júna 2026 bola 21,2 % (šesť mesiacov končiacich 30. júna 2025: 22,3 %).

26 Kurzové zisky/(straty), netto

V miliónoch EUR	6 mesiacov končiacich 30. júna 2026	6 mesiacov končiacich 30. júna 2025
Nerealizované kurzové zisky/(straty)		
Vnútropodnikové úvery zahraničným prevádzkam, ktoré nie sú súčasťou čistej investície	0,4	(1,0)
Obchodné a ostatné pohľadávky a záväzky	0,3	(1,3)
	0,7	(2,3)
Realizované kurzové zisky/(straty)		
Vnútropodnikové úvery zahraničným prevádzkam, ktoré nie sú súčasťou čistej investície	-	0,2
Obchodné a ostatné pohľadávky a záväzky	-	0,3
	-	0,5
Kurzové zisky/(straty), netto	0,7	(1,8)

27 Podmienené záväzky, záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde Skupina pôsobí, podlieha rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať 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 sa stanovujú na základe predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku 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 č. 3.

Záväzky z kapitálových výdavkov. Zmluvné záväzky týkajúce sa nákupu, výstavby alebo rozvoja investičných nehnuteľností dosiahli k 30. júnu 2026 celkovú výšku 16,7 milióna EUR (31. december 2025: 6,9 milióna EUR). Skupina sa domnieva, že budúce čisté zisky 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 devízových kurzov, úrokového a cenového rizika) a riziká likvidity. Hlavnými cieľmi funkcie riadenia finančných rizík je stanoviť rizikové limity 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, čo je riziko, že jedna strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú stratu tým, že nesplní svoj záväzok. Vystavenie úverovému riziku vyplýva z výnosov Skupiny z prenájmu na úverových podmienkach a z iných transakcií s protistranami, ktoré vedú k vzniku finančných aktív. Maximálne vystavenie Skupiny úverovému riziku predstavuje účtovnú hodnotu jej finančných aktív v skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierke.

Skupina nemá žiadne významné podsúvahové expozície voči úverovému riziku, keďže neposkytla finančné záruky ani úverové záväzky iným stranám. Skupina štruktúruje úrovne úrokového rizika, ktoré na seba berie, stanovením limitov na výšku prijatého rizika vo vzťahu k protistranám alebo skupinám protistrán. Limity na úroveň úrokového rizika pravidelne schvaľuje vedenie. Tieto riziká sa priebežne monitorujú a podliehajú ročnému preskúmaniu.

Vedenie má zavedené dodatočné politiky na zabezpečenie obchodných pohľadávok z prenájmu. Skupina využíva systém povinných bankových záruk alebo finančných záloh na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu na základe ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny preskúma analýzu vekovej štruktúry nesplatených obchodných pohľadávok a sleduje zostatky po splatnosti. Vedenie preto považuje za vhodné uvádzať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku, ako je uvedené v poznámke 11.

Podľa všeobecných zmluvných podmienok zmlúv so svojimi zákazníkmi Skupina vyžaduje buď hotovostnú záruku, alebo bankovú záruku v prospech skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Výšku sumy zaručenej hotovostnou zárukou alebo bankovou zárukou Skupina každoročne posudzuje. Skupina má právo započítať akékoľvek pohľadávky po splatnosti proti záruke alebo proti sume čerpanej na základe bankovej záruky.

28 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**Koncentrácie úverových rizík**

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina udržiava vzťahy iba s tými bankami, ktoré majú vysoké nezávislé ratingové hodnotenie. Bankové vklady Skupiny sú uložené v 19 bankách (2025: 18 bánk), avšak 97,79 % (2025: 99,23 %) hotovostných zostatkov k 30. júnu 2026 je uložených v 10 (2025: 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 č. 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 vekovú štruktúru obchodných pohľadávok a obchodných pohľadávok, ktoré boli nakoniec odpísané. Očakávané úverové straty sa modelujú počas celého obdobia životnosti pohľadávok.

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

Prognózy peňažných tokov poskytuje predstavenstvo a predstavujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v priebehu nasledujúceho roka. Skupina zohľadnila tieto informácie a vzhľadom na skutočnosť, že väčšina finančných aktív je krátkodobá, nemalo to významný vplyv na skrátenú priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku.

Rovnako ako pri každej ekonomickej prognóze, aj tieto odhady a pravdepodobnosti výskytu podliehajú vysokej miere vnútornej 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 libře a maďarskému forintu. Menové riziko vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykázaných aktív a pasív denominovaných v mene, ktorá nie je funkčnou menou daného subjektu. 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 vykázaných aktív a pasív používajú subjekty v rámci Skupiny forwardové zmluvy, uzatvárané s pomocou finančného oddelenia Skupiny. V dôsledku toho Skupina investovala do derivátových nástrojov, držaných na účely riadenia rizika, prevažne do forwardových zmlúv, ktoré sú uzatvorené s cieľom minimalizovať kurzové straty.

Ak by boli devízové kurzy o 5 % nižšie, ako boli počas 6-mesačného obdobia končiaceho sa 30. júna 2026, pričom by všetky ostatné premenné zostali nezmenené, zisk za dané obdobie by bol približne o 0,4 milióna EUR nižší (30. jún 2025: o 1,5 milióna EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo o 0,3 milióna EUR nižšie (30. jún 2025: o 1,3 milióna EUR nižšie).

Keby boli devízové kurzy o 5 % vyššie, ako boli počas obdobia 6 mesiacov končiaceho sa 30. júna 2026, pričom by všetky ostatné premenné zostali nezmenené, zisk za dané obdobie by bol približne o 0,4 milióna EUR vyšší (k 30. júnu 2025: o 1,5 milióna EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo o 0,3 milióna EUR vyššie (30. jún 2025: o 1,3 milióna EUR vyššie).

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

28 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

Tabuľka uvádza súhrnné sumy úročených finančných aktív a záväzkov Skupiny v účtovných hodnotách, kategorizované podľa skoršieho z týchto dátumov: dátum zmluvného prehodnotenia úrokovej sadzby alebo dátum 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
30. jún 2026						
Úročené finančné aktíva						
Peniaze a peňažné ekvivalenty	31,4	-	-	-	-	31,4
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	-	0,4	1,3	-	1,7
Obchodné a ostatné pohľadávky	-	-	1,9	-	-	1,9
Pohľadávky a úvery	-	-	-	58,0	-	58,0
Úročené finančné záväzky						
Úverové záväzky	(92,7)	(385,9)	(15,9)	(115,6)	(13,5)	(623,6)
Záväzky z lízingu	-	(0,8)	(2,2)	(4,1)	-	(7,1)
Deriváty a ostatné finančné nástroje	-	-	(0,1)	(0,3)	-	(0,4)
Čistá medzera citlivosti na úrokové sadzby k 30. júnu 2026	(61,3)	(386,7)	(15,9)	(60,7)	(13,5)	(538,1)

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						
Peniaze a peňažné 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						
Úverové záväzky	(46,3)	(388,8)	(153,3)	(44,8)	-	(633,2)
Záväzky z lízingu	-	(0,8)	(2,1)	(5,5)	-	(8,4)
Čistá medzera citlivosti na úrokové sadzby k 31. decembru 2025	0,6	(389,4)	(152,9)	(2,8)	-	(544,5)

Skupina zmierňuje svoje úrokové riziko a kurzové riziko pomocou derivátových nástrojov. Skupina využíva medzi menové úrokové swapy, opcie na úrokové stropy a devízové forwardy. V tabuľke sú uvedené nominálne hodnoty a reálne hodnoty derivátov.

V miliónoch mien	Mena	30. jún 2026			31. december 2025		
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
Úrokový swap	EUR	233,6	1,6	1,2	185,2	0,2	0,2
Devízový forwardový menový pár EUR/PLN	EUR	-	-	-	5,9	0,1	0,2
Devízový forwardový menový pár EUR/GBP	EUR	10,7	0,1	0,1	-	-	-
Spolu			1,7	1,3		0,5	0,5

28 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

V miliónoch mien	Mena	30. jún 2026			31. december 2025		
Deriváty – záväzky		Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Zisk/(strata) z finančných derivátov	Nominálne hodnoty	Reálne hodnoty	Zisk/(strata) z finančných derivátov
Úrokový swap	EUR	80,1	(0,4)	(0,5)	-	-	-
Devízový forwardový menový pár EUR/PLN	EUR	3,5	-	-	-	-	-
Devízový forwardový menový pár EUR/GBP	EUR	-	-	-	1,1	-	(0,1)
Spolu			(0,4)	(0,5)		-	(0,1)

Strata z finančných derivátov za obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2025 predstavovala 1,5 milióna EUR.

Ak by úrokové sadzby z úverov Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery od tretích strán) boli o 200 bazických bodov vyššie, ako boli počas obdobia 6 mesiacov končiaceho sa 30. júna 2026, pričom by všetky ostatné premenné zostali nezmenené, zisk pred zdanením za obdobie 6 mesiacov končiaceho sa 30. júna 2026 by bol nižší približne o 1,4 milióna EUR (30. jún 2025: nižší o 2,1 milióna EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo nižšie približne o 1,1 milióna EUR (30. jún 2025: nižšie o 1,7 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 Skupina uzatvára rôzne derivátové nástroje, ako sú úrokové swapy alebo úrokové stropy, v súvislosti s príslušnými úvermi.

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

Úrokové riziko Skupiny mesačne monitoruje vedenie Skupiny. Politiku riadenia úrokového rizika štvrťročne schvaľuje predstavenstvo. Vedenie dynamicky analyzuje úrokovú expozíciu Skupiny. Simulujú sa rôzne scenáre, pričom sa zohľadňuje refinancovanie, obnovenie existujúcich pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočítava vplyv definovanej zmeny úrokovej sadzby na výsledok hospodárenia. Scenáre sa simulujú iba pre záväzky, ktoré predstavujú hlavné úročené pozície. Simulácia sa vykonáva mesačne s cieľom overiť, či maximálna potenciálna strata neprekračuje limity stanovené vedením.

(iii) Riziko likvidity

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

V tabuľke nižšie sú uvedené záväzky k 30. júnu 2026 podľa ich zostávajúcej zmluvnej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke splatností predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od sumy zahrnutých v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, pretože účtovná hodnota je založená na diskontovaných peňažných tokoch.

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

Zostávajúca doba splatnosti finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 30. júnu 2026 je nasledovná:

V miliónoch EUR	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	Od 1 do 2 rokov	Od 2 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery, pôžičky a dlhopisy (splátky istiny)	190,2	165,0	249,8	13,5	618,5
Úvery, pôžičky a dlhopisy (budúce úrokové platby)	26,0	19,3	20,9	0,7	66,9
Finančné záväzky – krátkodobé (poznámka 18)	34,3	-	-	-	34,3
Budúce splátky z lízingu	3,2	3,2	1,5	-	7,9
Výdavky hotovosti z derivátov	0,2	0,1	0,1	-	0,4
Celkové budúce platby vrátane budúcich splátok istiny a úrokov	253,9	187,6	272,3	14,2	728,0

28 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

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
Závazky					
Úvery, pôžičky a dlhopisy (splátky istiny)	223,7	223,4	181,8	-	628,9
Úvery, pôžičky a dlhopisy (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

Predstavenstvo priebežne prehodnocuje aktualizovanú prognózu peňažných tokov vypracovanú na konsolidovanej báze. K dátumu zostavenia tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky a na základe našej finančnej kapacity predstavenstvo zvažilo scenáre peňažných tokov, vrátane stresového scenára, a dospelo k záveru, že pri zostavovaní tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky je vhodné použiť predpoklad nepretržitého trvania spoločnosti (pozri tiež poznámku 2).

29 Riadenie kapitálu

Cieľmi 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 udržať alebo upraviť kapitálovú štruktúru môže Skupina upraviť výšku dividend vyplácaných akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, vydať nové akcie alebo predat aktíva s cieľom znížiť zadlženosť.

V súlade s ostatnými spoločnosťami v tomto odvetví Skupina sleduje kapitál na základe upravenej čistej hodnoty aktív. Skupina vypočítava upravenú čistú hodnotu aktív na základe nasledujúcich údajov:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	30. jún 2026	31. december 2025
Vlastné imanie pripísateľné vlastníkmí spoločnosti HB Reavis Holding S.A.		538,1	550,5
Upravené o Plus: Odložená daň z príjmov, netto (vrátane dlhodobých aktív určených na predaj)	12, 25	11,5	12,2
Čistá hodnota aktív (upravená) sledovaná vedením		549,6	562,7

Skupina tiež riadi pomer čistého zadlženia. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám zníženými o hotovosť a celkovými aktívami skupiny.

<i>V miliónoch EUR</i>	30. jún 2026	31. december 2025
Dlh (úvery a dlhopisy) znížené o peniaze a peňažné prostriedky s obmedzeným použitím vrátane tých, ktoré sú klasifikované ako držané na predaj	571,6	579,1
Súčet aktív	1 326,9	1 293,6
Pomer čistého zadlženia	43,08 %	44,77

Pomer čistého zadlženia dosiahol úroveň 43,08 % (2025: 44,77 %). Skupina vyvíja úsilie na zníženie svojho zadlženia prostredníctvom predaja kľúčových a non-core 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 využitie pozorovateľných vstupných údajov a minimalizuje využitie 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 pre aktívum alebo záväzok pozorovateľné 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 sa oceňujú v reálnej hodnote:

<i>V miliónoch EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investičné nehnuteľnosti – ocenenia k 30. júnu 2026 (poznámka 8)	-	-	1 104,6	1 104,6
Investičné nehnuteľnosti – ocenenia k 31. decembru 2025 (poznámka 8)	-	-	1 081,6	1 081,6

Investičné nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú na reálnu hodnotu 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 pri posudzovaní reálnej hodnoty využilo svoj úsudok a skúsenosti. Techniky oceňovania pre úroveň 3 sú podrobnejšie opísané v poznámke 3.

30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

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

Správa aktív

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2026 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2025 (v miliónoch EUR)	Vstupné údaje	Rozpätie 30. júna 2026	Rozpätie 31. decembra 2025
Slovensko						
Úrad	Metóda pevného jadra (hard-core layer)	112,2	111,8	Priemerné ročné nájomné / m ² kapitalizačná miera pre konečnú hodnotu	191–211 7,17 % – 7,25 %	191 – 211 7,17 % – 7,25
Maloobchod	Metóda priamej kapitalizácie Metóda pevného jadra (hard-core layer)	462,8	446,2	Priemerné ročné nájomné / m ² Kapitalizačná miera pre konečnú hodnotu	311 6,50 %	311 6,50 %
Súčet za segment		575,0	558,0			

Projekty vo výstavbe a v príprave

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2026 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2025 (v miliónoch EUR)	Vstupné údaje	Rozpätie 30. júna 2026	Rozpätie 31. decembra 2025
Slovensko						
Kancelárie/maloobchod	Metóda zostatkových hodnôt	4,6	4,6	Kapitalizované čisté tržby mínus náklady na dokončenie (v miliónoch EUR) Miera kapitalizácie	7,8 6,25 %	7,8 6,25 %
Rezidenčné	Metóda zostatkových hodnôt	28,5	28,5	Cena v EUR za m ²	4 560,0	4 560,0
Celkom		33,1	33,1			

Uvedené priemerné ročné nájomné zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu nájmu (EMRV), t. j. nájomné na voľnom trhu za každý priestor (ktoré sa nemusí 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	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2026 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2025 (v miliónoch EUR)	Vstupné údaje	Rozpätie 30. júna 2026	Rozpätie 31. decembra 2025
Poľsko						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	3,0	3,0	Kapitalizačná miera znížená o náklady na dokončenie	6,35 %	6,35 %
Celkom		3,0	3,0			
Spojené kráľovstvo						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	308,7	304,8	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná sadzba	1 141,9 5,50 %	1 127,7 5,50
Rezidenčné	Metóda zostatkových hodnôt	34,7	33,8	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	29,6 4,75 %	29,0 4,75
Celkom		343,4	338,6			
Nemecko						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	114,9	113,4	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná sadzba	149,0 4,25 % – 4,40 %	150,0 4,25 % – 4,40 %
Kancelária	Opcia na kúpu pozemku	22,3	22,3			
Spolu		137,2	135,7			
Celkom za segment		516,7	510,4			

30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 30. jún 2026 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2025 (v miliónoch EUR)	Vstupné údaje	Rozpätie 30. júna 2026	Rozpätie 31. decembra 2025
Žiadne – jadro						
Rezidenčné	Metóda zostatkových hodnôt	7,3	7,3	Kapitalizačná miera	6,5 %	6,5 %
Rezidenčné	Porovnávacía metóda	0,6	0,6	Cena v EUR za m ²	3,45	3,45
Maloobchod	V obstarávacej cene	3,5	3,5	-		
HubHub	V obstarávacej cene	1,5	1,8	-		
Celkom za segment		12,9	13,2			

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 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 non-core aktíva a pozemky sa používa komparatívna metodika.
- v prípadoch, keď boli k dispozícii listy o zámere (LOI) od nezávislých tretích strán, sa uprednostnili tieto listy pred hodnotiacimi správami.

Informácie poskytnuté odhadcom – ako aj predpoklady a modely oceňovania, ktoré odhadcovia používajú – preveruje controllingové oddelenie a finančný riaditeľ skupiny („CFO“). Súčasťou tohto procesu je aj prehľad zmien reálnej hodnoty za dané obdobie.

Citlivosť oceňovania 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 prijaté predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na súhrnné ocenenia nehnuteľností v **západnej Európe** 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 úroveň nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičných nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 272,6 milióna EUR (2025: 269,8 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov (yield) v rámci portfólia bola predpokladaná v rozmedzí 4,25 % až 5,50 %, resp. v priemere 5,27 % (2025: od 4,25 % do 5,50 %, resp. v priemere 5,27 %). Ak by sa táto kapitalizačná sadzba zvýšila/znížila o 25 bázičných bodov, účtovná hodnota investičných nehnuteľností by bola o 124,4 milióna EUR nižšia alebo o 137,0 milióna EUR vyššia (v roku 2025: o 123,2 milióna EUR nižšia alebo o 135,7 milióna EUR vyššia).

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

- Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zmluvne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb, ako ich odhadli kvalifikovaní odhadcovia. Ak by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičnej nehnuteľnosti by bola vyššia alebo nižšia o 76,6 milióna EUR (2025: 76,6 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov (yield) v rámci celého portfólia bola stanovená v rozmedzí od 5,75 % do 7,25 %, pričom priemerná hodnota predstavuje 6,49 % (2025: od 6,25 % do 7,25 %, pričom priemerná hodnota predstavuje 6,49 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázičných bodov, účtovná hodnota investičnej nehnuteľnosti by bola o 28,4 milióna EUR nižšia alebo o 30,7 milióna EUR vyššia (2025: o 28,4 milióna EUR nižšia alebo o 30,7 milióna EUR vyššia).

ii) Finančné nástroje

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

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

30 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Závazky vykazované v amortizovanej hodnote. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa podstatne nezmenilo, účtovná hodnota v amortizovanej hodnote sa približuje reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po uplynutí výpovednej lehoty („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako suma splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy by mohla byť požadovaná jej úhrada. Použitá diskontná sadzba bola 4,84 % p.a. pre úvery a 5,30 % p.a. pre dlhopisy (2025: 4,43 % p.a. pre úvery a 4,71 % p.a. pre dlhopisy). Odhadované reálne hodnoty úverov sú uvedené v poznámke 17 (pre krátkodobé úvery sa používajú vstupné údaje úrovne 2, pre dlhodobé úvery sa používajú vstupné údaje úrovne 3). Účtovné hodnoty obchodných a ostatných záväzkov sa približujú reálnym hodnotám.

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

Forwardové devízové zmluvy. 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 vypočítava 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 sa diskontujú pomocou výnosovej krivky zostavenej z podobných zdrojov, ktorá odráža príslušné 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 oceňované v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu (FVTPL); (b) dlhové nástroje oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti súvahy (FVOCI); (c) kapitálové nástroje oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti súvahy (FVOCI) a (d) finančné aktíva oceňované na účely účtovnej kontroly (AC). Finančné aktíva oceňované v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL) majú dve podkategórie: (i) aktíva povinne oceňované v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia a (ii) aktíva takto určené pri prvotnom zaúčtovaní alebo neskôr. Okrem toho pohľadávky z finančného lízingu tvoria samostatnú kategóriu.

Finančné deriváty Skupiny sú klasifikované ako finančné aktíva oceňované v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL). Všetky ostatné finančné aktíva Skupiny sa oceňujú v amortizovanej hodnote, keďže spĺňajú obe nasledujúce podmienky a nie sú označené ako aktíva oceňované v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL):

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

Všetky finančné záväzky Skupiny sú vykazované v amortizovanej hodnote s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky oceňované v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL).

32 Konsolidované štruktúrované subjekty

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené podrobnosti o emitovaných dlhopisoch Skupiny:

Subjekt	Krajina registrácie	ISIN	Kupón	Doba splatnosti
HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.	Slovensko	SK4120013244	4,45 %	14. september 2027
HB REAVIS Finance SK VI s. r. o.	Slovensko	SK4000015590	2,75 %	17. júl 2026
HB REAVIS Finance SK IX s. r. o.	Slovensko	SK4000020087	3,60 %	14. december 2026
	Slovensko	SK4000021424	4,10 %	31. august 2027
HB REAVIS Finance SK XI s.r.o.	Slovensko	SK4000029286	5,30 %	7. november 2030

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 emitovanými dlhopismi v hodnote 152,4 milióna EUR. Dlhopisy emitované subjektmi so sídlom na Slovensku sú kótované na Bratislavskej burze cenných papierov.

33 Udalosti po skončení vykazovaného obdobia

Po skončení vykazovaného obdobia nedošlo k žiadnym významným udalostiam, ktoré by mali vplyv na pochopenie týchto skrátených priebežných konsolidovaných účtovných závierok.