



HB REAVIS Finance SK V s. r. o.

(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)

Dlhopisový program vo výške do 150 000 000 EUR

pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením HB Reavis Holding S.A.

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK V s. r. o. so sídlom na Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 927 802, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 131205/B (ďalej len „**Emitent**“) schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 150 000 000 EUR (ďalej len „**Program**“) na základe ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať v emisiách v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi dlhopisy podľa slovenského práva v mene euro v podobe zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa (ďalej len „**Dlhopisy**“) a každá jednotlivá emisia Dlhopisov Emitentom v rámci Programu ďalej len „**Emisia**“).

Tento základný prospekt pre Dlhopisy zo dňa 27. novembra 2018 (ďalej len „**Základný prospekt**“) bol vypracovaný podľa § 121 ods. 5 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o cenných papieroch**“), Smernice 2003/71/ES Európskeho parlamentu a Rady o prospekte, ktorý sa zverejňuje pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie a o zmene a doplnení smernice 2001/34/ES, v platnom znení (ďalej len „**Smernica o prospekte**“) a podľa príloh IV, V, VI, XX, XXII a XXX Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva smernica 2003/71/ES Európskeho parlamentu a Rady, pokiaľ ide o informácie obsiahnuté v prospekte, ako aj ich formát, uvádzanie odkazov a uverejnenie týchto prospektov a šírenie reklamy (ďalej len „**Nariadenie o prospekte**“) za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len „**BCPB**“) a prípadnej verejnej ponuky niektorých Emisií v Slovenskej republike. Niektoré Emisie môžu byť ponúkané na území Slovenskej republiky alebo v zahraničí aj jedným alebo viacerými spôsobmi, pri ktorých nevzniká povinnosť zverejniť prospekt. Základný prospekt bude schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len „**NBS**“) a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu.

Dlhopisy neboli a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o cenných papieroch v USA**“). S výhradou určitých výnimiek nesmú byť Dlhopisy ponúkané, predávané alebo doručované v rámci Spojených štátov amerických alebo americkým osobám alebo na účet alebo v prospech takýchto osôb (tak ako sú vymedzené v nariadení S Zákona o cenných papieroch v USA (ďalej len „**Nariadenie S**“). Každý príjemca tohto Základného prospektu je povinný dodržiavať obmedzenia, ktoré sa uplatňujú v jednotlivých jurisdikciách na akúkoľvek ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo ktoré sa vzťahujú na akékoľvek uchovávanie a distribúciu akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Podrobnosti nájdete v časti „Dôležité upozornenia“ nižšie. Emitent vydá Dlhopisy v súlade s Programom dlhopisov a v súlade s týmto Základným prospektom, doplneným o Konečné podmienky. Trvanie Programu je od dátumu Základného prospektu do 10. marca 2020. Základný prospekt je platný po dobu jedného roka od dátumu jeho schválenia NBS za predpokladu dodržania podmienok na jeho aktualizáciu stanovených v Zákone o cenných papieroch.

Za záväzky vyplývajúce z každej Emisie Dlhopisov ručí spoločnosť HB Reavis Holding S.A., akciová spoločnosť založená a existujúca v súlade so zákonmi Luxemburského veľkovevodstva so sídlom 6, rue Jean Monnet, L - 2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod č. B 156287 (ďalej len „**Ručiteľ**“) v prospech všetkých majiteľov Dlhopisov. Podľa § 121 ods. 10 a § 125a Zákona o cenných papieroch sa Konečné podmienky predkladajú NBS a uverejnia sa najneskôr k počiatočnému dátumu verejnej ponuky (ak je to relevantné) alebo k začiatku obchodovania pri príslušnej Emisii na regulovanom voľnom trhu BCBP. Konečné podmienky obsahujú informácie týkajúce sa Dlhopisov, ktoré nie sú známe k dátumu tohto Základného prospektu, alebo ktoré sú uvedené v Základnom prospekte v niekoľkých alternatívnych formuláciách.

Informácie obsiahnuté v Základnom prospekte sú aktuálne iba ku dňu jeho vyhotovenia. Ak sa Základný prospekt poskytne po dátume jeho vyhotovenia, neznamená to, že informácie, ktoré sú v ňom obsiahnuté, sú aj naďalej aktuálne v takomto neskoršom termíne, a za účelom investovania do Dlhopisov investorom odporúčame, aby vzali do úvahy všetky ďalšie informácie vydané Emitentom po dátume vyhotovenia Základného prospektu (vrátane Konečných podmienok príslušnej Emisie Dlhopisov a akéhokoľvek dodatku k Základnému prospektu, ak by vznikla povinnosť pripraviť a zverejniť takýto dodatok), ako aj ďalšie verejne dostupné informácie. Vo vzťahu k Dlhopisom Emitent neschválil žiadne iné vyhlásenie alebo informácie ako tie, ktoré sú uvedené v Základnom prospekte.

Investície do Dlhopisov zahŕňajú určité riziká uvedené nižšie v časti s názvom „Rizikové faktory“.

Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

1.	Súhrn.....	2
2.	Rizikové faktory	17
3.	Údaje o Emitentovi	55
4.	Údaje o Ručiteľovi.....	61
5.	Opis Ručiteľského vyhlásenia.....	113
6.	Spoločné podmienky.....	115
7.	Podoba Konečných podmienok	148
8.	Ďalšie upozornenia a informácie.....	154
9.	Zodpovedné osoby a ich vyhlásenie	161
10.	Dôležité upozornenia	162
11.	Výhľadové vyhlásenia	164
12.	Prezentácia finančných a iných informácií	165
13.	Alternatívne výkonnostné ukazovatele	166
14.	Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek	169
15.	Prílohy	175

1. Súhrn

Nižšie uvedený súhrn spĺňa požiadavky Smernice o prospekte a Nariadenia o prospekte, vrátane požiadaviek na obsah uvedený v Prílohe XXII Nariadenia o prospekte. Tieto požiadavky sa vzťahujú na Dlhopisy s nominálnou hodnotou nižšou ako 100 000 EUR a nižšie uvedený súhrn je určený potenciálnym investorom do týchto Dlhopisov. Súhrn pozostáva z povinne zverejňovaných informácií, tzv. „prvkov“. Tieto prvky sú číslované v oddieloch A – E (t.j. A1 – E7). Tento súhrn obsahuje všetky prvky, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta. Nakoľko niektoré prvky sa podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta nevyžadujú, postupnosť číslovania uvedených prvkov nemusí byť kontinuálna (t.j. v číselnom poradí jednotlivých prvkov môžu byť medzery). Aj keď určitý prvok musí byť podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta do súhrnu zahrnutý, je možné, že ohľadom takého prvku neexistujú žiadne relevantné informácie. V takomto prípade je v súhrne uvedený stručný popis príslušného prvku s poznámkou „Nepoužije sa“.

Niektoré informácie v tomto súhrne Základného prospektu sú uvedené v hranatých zátvorkách bez toho, aby v nich boli doplnené konkrétne parametre Dlhopisov vydaných na základe Programu. Súhrn emisie, ktorý Emitent vyhotoví podľa článku 24 ods. 3 Nariadenia o prospekte, bude obsahovať relevantné parametre týkajúce sa konkrétnej emisie Dlhopisov podľa príslušných Konečných podmienok.

Emitent vyhotoví súhrn Emisie v prípade, že mu táto povinnosť vyplýva z príslušných právnych predpisov. Pokiaľ Emitent nemá povinnosť vyhotoviť súhrn Emisie (napr. ak sa žiada o prijatie Dlhopisov s menovitou hodnotou najmenej 100 000 EUR za jeden Dlhopis na obchodovanie na regulovanom trhu), Emitent súhrn Emisie vyhotoví podľa svojho vlastného uváženia. Takto vypracovaný súhrn Emisie bude obsahovať doplnené údaje relevantné pre túto Emisiu v súlade s jej Konečnými podmienkami.

Oddiel A – Úvod a upozornenia

A.1	Upozornenia:	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by byť chápaný ako úvod Základného prospektu. V tomto súhrne sú uvedené základné informácie o Emitentovi, Ručiteľovi a Dlhopisoch, ktoré sú obsiahnuté na iných miestach Základného prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zváži tento Základný prospekt ako celok, t.j. potenciálni investori by si pred prijatím konkrétneho investičného rozhodnutia mali pozorne prečítať celý Základný prospekt, vrátane finančných údajov a príslušných poznámok a vrátane konečných podmienok Dlhopisov pripravených Emitentom pre konkrétnu emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu (ďalej len „Konečné podmienky“). Obzvlášť potrebné je starostlivo zvážiť všetky rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.</p> <p>Ak sa na súde vznesie nárok na základe informácií obsiahnutých v Základnom prospekte, žalujúcemu investorovi sa môže podľa vnútroštátnych právnych predpisov členských štátov uložiť povinnosť znášať náklady spojené s prekladom Základného prospektu pred začatím súdneho konania.</p> <p>Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré súhrn vrátane jeho prekladu predložili, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Základného prospektu, alebo neobsahuje v spojení s inými časťami Základného prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní sa investovať do Dlhopisov.</p>
------------	--------------	---

A.2	Súhlas s použitím Základného prospektu:	<p>Emitent udeľuje súhlas v tom zmysle, že každý Finančný sprostredkovateľ, ktorý je uvedený v príslušných Konečných podmienkach, je oprávnený používať Základný prospekt počas trvania Ponuky príslušnej Emisie. Počas tohto obdobia sa môže realizovať následný ďalší predaj alebo konečné umiestnenie Dlhopisov, avšak vždy len za predpokladu, že Základný prospekt je stále platný v súlade so Zákonom o cenných papieroch.</p> <p>Súhlas Emitenta s použitím Základného prospektu na účely následného ďalšieho predaja, resp. konečného umiestnenia Dlhopisov zo strany Finančných sprostredkovateľov bol udelený za podmienky, že (i) potenciálnym investorom bude dostupný Základný prospekt a všetky prípadné dodatky k nemu, a (ii) každý z Finančných sprostredkovateľov zabezpečí, že bude používať Základný prospekt a všetky prípadné dodatky k nemu v súlade so všetkými platnými obmedzeniami predaja uvedenými v Základnom prospekte a so všetkými príslušnými zákonmi a predpismi v príslušnej jurisdikcii.</p> <p>OZNAM PRE INVESTOROV:</p> <p>V prípade, že Finančný sprostredkovateľ predloží ponuku, je povinný poskytnúť investorom informácie o podmienkach ponuky v čase predloženia tejto ponuky.</p>
------------	---	---

Oddiel B – Emitent a Ručiteľ

B.1	Obchodné meno Emitenta:	<p>Obchodné meno: HB REAVIS Finance SK V s. r. o.</p> <p>IČO: 51 927 802</p>
B.2	Domicil a právna forma Emitenta, legislatíva, podľa ktorej Emitent vykonáva činnosť a krajina založenia:	<p>Sídlo: Karadžičova 12, 821 08 Bratislava</p> <p>Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným</p> <p>Domicil a krajina založenia: Slovenská republika</p> <p>Emitent bol založený a existuje podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení):</p> <ul style="list-style-type: none"> • zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník („Obchodný zákonník“); • zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník; a • zákonom č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní („Živnostenský zákon“).
B.4b	Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Emitenta [...]:	<p>Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.</p>
B.5	Opis skupiny a postavenia Emitenta v skupine:	<p>Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Group B.V., ktorý vlastní 100 % podiel Emitenta. HB Reavis Holding S.A. („Ručiteľ“) vlastní priamy podiel vo výške viac ako 99 % na základnom imaní spoločnosti HB Reavis Group B.V.</p> <p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť HB Reavis Group B.V. a nepriamo ho ovláda a kontroluje Ručiteľ, v každom prípade na základe vlastníctva viac ako 99 % podielu na základnom imaní a viac ako 99 % hlasovacích práv. Ručiteľ ovláda Skupinu (viď aj prvok B.16).</p>

		Emitent, Ručiteľ a ďalšie hlavné spoločnosti zo skupiny sú uvedené v organizačnej štruktúre nižšie (spoločne ako „Skupina“ alebo „Skupina Ručiteľa“), pričom vlastnícke podiely uvedené v organizačnej štruktúre Skupiny zodpovedajú aj podielom na hlasovacích právach.								
	<p style="text-align: center;">HB Reavis Holding S.A. Najvyšší konsolidujúci subjekt</p> <p>99.9 - 100% 100% 99.994% 100% 99.5 – 99.99% 100%</p> <p>HBR IM Holding Ltd. Holdingová spoločnosť pre obchodovanie s investíciami</p> <p>HBR Investors Ltd. Investor do fondu nehnuteľností</p> <p>HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. Spoločnosť, ktorá má podiely v strategických projektoch vrátane HubHub, co-workingovej platformy a CIC</p> <p>HB Reavis Group B.V. Spoločnosť majúca podiely v spoločnostiach Skupiny poskytujúcich služby, SPV a generálnych dodávateľoch</p> <p>Realitné spoločnosti Spoločnosti pre konkrétne projekty so sídlom v Luxemburgu, ktorých projekty sa nachádzajú v Londýne a Nemecku</p> <p>Waterfield Management B.V. Spoločnosť financujúca HB Reavis Group</p> <p>HB Reavis Spoločnosti poskytujúce korporátne financovanie Emitent dlhopisov v Poľsku</p> <p>100% 100% 50-100% 100%</p> <p>Spoločnosti poskytujúce služby Spoločnosti pokrývajúce činnosť ako napríklad akvizície, výstavba/koncepcia, povoľovanie, nájom, marketing, financie, správa majetku, nakladanie s majetkom na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Veľkej Británii</p> <p>Stavebné spoločnosti Generálni dodávatelia projektov na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Nemecku</p> <p>Spoločnosti zaoberajúce sa nehnuteľnosťami Spoločnosti zamerané na konkrétne projekty (SPV firmy) určené len pre jednotlivé projekty založené v jurisdikciách SR, ČR, Poľsko a Maďarsko</p> <p>HB Reavis Spoločnosti poskytujúce korporátne financovanie Emitent dlhopisov a korporátnych úverov v SR a ČR</p> <p style="border: 1px dashed red; padding: 2px;">HB REAVIS Finance SK V Emitent</p>									
B.9	Prognóza alebo odhad zisku	Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.								
B.10	Opis povahy všetkých výhrad v audítorskej správe [...]	Nepoužije sa. Vzhľadom na to, že Emitent vznikol zápisom do obchodného registra 7. septembra 2018 a od svojho vzniku nevykonával žiadnu činnosť, neboli vyhotovené žiadne audítorské správy vo vzťahu k historickým finančným informáciám.								
B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie:	<p>Vzhľadom na to, že Emitent vznikol zápisom do obchodného registra 7. septembra 2018 a od svojho vzniku nevykonával žiadnu činnosť, neboli zostavené žiadne historické finančné informácie a uvádza sa len vstupná neauditovaná súvaha Emitenta zostavená podľa SAS ku dňu 7. septembra 2018:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Vstupná súvaha (neauditované nekonsolidované údaje podľa SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7. septembra 2018</td> </tr> <tr> <td>Základné imanie</td> <td style="text-align: right;">5 000</td> </tr> <tr> <td>Pohľadávky za upísané vlastné imanie</td> <td style="text-align: right;">(5 000)</td> </tr> <tr> <td>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0</td> </tr> </table>	Vstupná súvaha (neauditované nekonsolidované údaje podľa SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)	7. septembra 2018	Základné imanie	5 000	Pohľadávky za upísané vlastné imanie	(5 000)	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	0
Vstupná súvaha (neauditované nekonsolidované údaje podľa SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)	7. septembra 2018									
Základné imanie	5 000									
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	(5 000)									
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	0									
	Vyhlásenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach Emitenta alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien:	Emitent vyhlasuje, že od dátumu vstupnej neauditovanej súvahy k dátumu Základného prospektu nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach, ani k inej významnej zmene vo finančnej situácii alebo vyhlídkach Emitenta.								

B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta [...]:	Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíja žiadnu významnú činnosť ani neprevzal žiadne záväzky, ktoré by boli z pohľadu Dlhopisov významné.
B.14	Závislosť Emitenta od iných subjektov skupiny (pozri tiež informácie v časti B.5):	<p>Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti HB Reavis Group B.V., čo vyplýva z vlastníctva stopercentného podielu v Emitentovi. Emitent je tiež závislý na spoločnosti HB Reavis Holding S.A. („Ručiteľ“), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel v spoločnosti HB Reavis Group B.V., a tak nepriamo vlastní a ovláda Emitenta.</p> <p>Emitent je zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov subjektom zo Skupiny. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou spoločností Skupiny splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny a ich hospodárskych výsledkoch.</p> <p>Informácie o Skupine sú uvedené v prvku B.5 tohto súhrnu a informácie o ovládaní Emitenta sú uvedené v prvku B.16 tohto súhrnu.</p>
B.15	Opis hlavných činností Emitenta:	Emitent je účelovo založená spoločnosť bez významnejšej vlastnej podnikateľskej činnosti. Hlavnou činnosťou Emitenta je vydávanie Dlhopisov a poskytnutie financovania iným spoločnostiam v Skupine.
B.16	Uveďte, či je Emitent priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania:	<p>Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Group B.V. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný Ručiteľom, ktorý vlastní viac ako 99 % podiel a viac ako 99 % hlasovacích práv v spoločnosti HB Reavis Group B.V.</p> <p>Ručiteľ ovláda Skupinu a sám je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania je daná vlastníctvom viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.</p>
B.17	Úverové ratingy udelené Emitentovi alebo jeho dlhovým cenným papierom [...]:	Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely Programu bude rating udelený.
B.18	Povaha a rozsah záruky:	Podľa § 303 a nasl. Obchodného zákonníka Ručiteľ bezpodmienečne a neodvolateľne potvrdzuje každému majiteľovi Dlhopisu (ďalej len „Majiteľ Dlhopisov“), že ak Emitent z akýchkoľvek dôvodov nespĺní akýkoľvek záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, bezpodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta.
B.19	Informácie o Ručiteľovi:	
B.19 /B.1	Obchodné meno Ručiteľa:	<p>Obchodné meno: HB Reavis Holding S.A.</p> <p>Identifikačné číslo: B 156287</p>
B.19 /B.2	Domicil a právna forma Ručiteľa, legislatíva podľa	<p>Sídlo: 6, rue Jean Monnet, L - 2180 Luxemburg,</p> <p>Luxemburské veľkovevodstvo</p>

	ktorej Ručiteľ vykonáva činnosť, krajina založenia:	Právna forma: akciová spoločnosť (société anonyme) Domicil a krajina založenia: Luxemburské veľkovevodstvo Ručiteľ bol založený, existuje a vykonáva činnosť v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva, najmä zákonom o korporáciách z 10. augusta 1915.
B.19 /B.4 b	Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Ručiteľa a odvetvia, v ktorých pôsobí:	Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Ručiteľa minimálne počas bežného finančného roka.
B.19 /B.5	Opis skupiny a postavenie Ručiteľa v skupine:	Ručiteľ je najvyššou ovládajúcou entitou spoločností konsolidovaných v rámci Skupiny. Podniková štruktúra Skupiny je opísaná v prvku B.5.
B.19 /B.9	Prognóza alebo odhad zisku:	Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu alebo odhad zisku.
B.19 /B.10	Opis všetkých výhrad v audítorskej správe [...]:	Nepoužije sa. Audítorské správy vo vzťahu k historickým finančným informáciám Ručiteľa zverejneným v tomto Základnom prospekte neobsahujú výhrady.
B.19 /B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Ručiteľovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov:	

Vybrané údaje pochádzajú z auditovaných konsolidovaných závierok Ručiteľa za roky končiace 31. decembrom 2017 a 31. decembrom 2016 zostavených podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS) a priebežnej neauditovanej a nepreverovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiacich 30. júna 2018 zostavenej podľa Medzinárodného účtovného štandardu IAS 34 Finančné vykazovanie v priebehu účtovného roka:

Skrátený konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku

(v miliónoch EUR)

	k 30.06.2018 (neauditované)	k 30.06.2017 (neauditované)	k 31.12.2017 (auditované)	k 31.12.2016 (auditované)	k 31.12.2015 (auditované)
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	34,2	24,9	60,6	69,6	67,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(11,4)	(9,2)	(21,9)	(23,5)	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	22,8	15,7	38,7	46,1	44,6
Prevádzkový zisk	145,2	41,4	98,1	235,3	302,5
Finančné náklady netto	(41,9)	(4,9)	(4,3)	(95,4)	(15,0)
Zisk pred zdanením	103,3	36,5	93,8	139,9	287,5
Daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	(18,8)	(2,3)	(10,6)	(32,4)	(48,1)
Čistý zisk za účtovné obdobie	84,5	34,2	83,2	107,5	239,4
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(24,7)	11,6	13,7	(36,2)	1,4
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do	-	-	-	-	3,8

nehnuteľnosti					
Celkový súhrnný zisk za obdobie	65,4	46,0	96,5	85,2	244,6
Skrátená súvaha					
<i>(v miliónoch EUR)</i>					
	k 30.06.2018 (neauditované)	k 31.12.2017 (auditované)	k 31.12.2016 (auditované)	k 31.12.2015 (auditované)	
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	658,3	545,6	565,1	570,3	
Investície do nehnuteľností - rozostavané	936,1	861,8	639,5	853,4	
Dlhodobé aktíva spolu	1 742,3	1 515,0	1 288,1	1 509,3	
Obežné aktíva spolu	585,8	779,8	824,2	580,0	
AKTÍVA SPOLU	2 328,1	2 294,8	2 112,3	2 089,3	
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	1 249,6	1 195,7	1 136,7	1 100,3	
Úvery a pôžičky	573,1	598,9	564,9	486,0	
Dlhodobé záväzky spolu	646,4	679,1	639,6	586,3	
Krátkodobé záväzky spolu	432,1	420,0	336,0	402,7	
ZÁVÄZKY SPOLU	1 078,5	1 099,1	975,6	989,0	
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 328,1	2 294,8	2 112,3	2 089,3	
Vyhlásenie, že od dátumu jeho naposledy uverejnených auditovaných účtovných finančných výkazov nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach Ručiteľa alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien:					
Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vo vyhlídkach Ručiteľa.					
Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné údaje:					
Od 30. júna 2018, t.j. od dátumu, ku ktorému bola pripravená a zverejnená posledná neauditovaná konsolidovaná predbežná účtovná závierka Ručiteľa, nastali nižšie uvedené zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa, pričom tieto zmeny možno považovať za dôležité:					
<ul style="list-style-type: none"> • V júli 2018 Skupina dokončila akvizíciu pozemku v Drážďanoch za protihodnotu vo výške 4 milióny EUR • Od 30. júna 2018 do augusta 2018 Skupina splatila pôžičky vo výške 176,7 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 48,7 milióna EUR. • V auguste 2018 Skupina dokončila predaj Gdanski Business Centre II C & D vo Varšave. K 30. júnu 2018 bola vo finančných výkazoch zostatková hodnota predanej nehnuteľnosti 189 miliónov EUR. • V auguste 2018 Skupina dokončila akvizíciu piateho projektu v Londýne, Farringdon West. • V septembri 2018 Skupina dokončila výstavbu Twin City Tower v Bratislave, ktorá je pri dokončení plne prenajatá. • V septembri 2018 Skupina začala výstavbu projektu Burakowska Street I & II vo Varšave. • Dňa 4. septembra 2018 právna forma spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. bola zmenená zo S.à r.l. (spoločnosť s ručením obmedzeným) na S.A. (akciová spoločnosť). 					
B.19 /B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Ručiteľa [...]:	Informácie o nedávnych udalostiach s podstatným významom pri hodnotení platobnej schopnosti Ručiteľa sú uvedené v prvku B.19 / B.12.			
B.19 /B.14	Závislosť Ručiteľa od iných subjektov v skupine. (Pozri tiež	Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny a sám nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť. Z tohto dôvodu je do			

	informácie v prvku B.5):	významnej miery závislý od príjmov z dividend, úverov a pôžičiek poskytnutých dcérskym spoločnostiam, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností. Informácie o Skupine sú uvedené v prvku B.5 tohto súhrnu a informácie o ovládaní Ručiteľa sú uvedené v prvku B.19/B.16 tohto súhrnu.
B.19 /B.15	Opis hlavných činností Ručiteľa:	Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá predovšetkým spravuje svoje majetkové účasti v Skupine a poskytuje členom Skupiny manažérske, administratívne a správne služby. Skupina, ktorú Ručiteľ ovláda, pôsobí v nasledovných hlavných segmentoch podnikania: <ul style="list-style-type: none"> výstavba nehnuteľností, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu; a správa majetku a riadenie investícií s významným portfóliom investícií v nehnuteľnostiach na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Veľkej Británii.
B.19 /B.16	Uved'te, či je Ručiteľ priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný [...]:	Ručiteľ je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobu je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania je daná vlastníctvom viac ako 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.
B.19 /B.17	Úverové ratingy udelené Ručiteľovi alebo jeho dlhovým cenným papierom [...]:	Ručiteľovi nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely Programu bude rating udelený.

Časť C – Cenné papiere

C.1	Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane identifikačného čísla cenného papiera:	Druh a trieda: Dlhopis Forma a podoba: vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrovaný v Centrálnom depozitári ISIN: [ISIN] Názov cenného papiera: [Názov]
C.2	Mena Emisie cenných papierov:	Dlhopisy budú vydané v mene euro.
C.5	Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov:	Prevoditeľnosť Dlhopisov nebude obmedzená.
C.8	Opis práv spojených s cennými papiermi vrátane hodnotiacich kritérií a obmedzení týchto práv:	Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Zákon o dlhopisoch, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a Zákon o konkurze. Majiteľ Dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty a vyplatenie príslušného úrokového výnosu, v každom prípade v súlade so Spoločnými podmienkami a Konečnými podmienkami príslušnej Emisie. Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené, s výnimkou

		<p>všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade so Spoločnými podmienkami a Konečnými podmienkami príslušnej Emisie a Zákonom o dlhopisoch.</p> <p>Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.</p> <p>Závazky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a v rozsahu ručenia poskytnutého Ručiteľom zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.</p> <p>Dlhopisy budú voľne prevoditeľné bez obmedzenia a nie je s nimi spojené žiadne predkupné alebo výmenné právo.</p> <p>Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len „Zákon o konkurze“), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len „Spriaznený záväzok“) (i) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (ii) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta.</p> <p>Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.</p> <p>Žiadna iná osoba okrem Ručiteľa neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie v prospech Majiteľov Dlhopisov</p>
C.9	Údaje o nominálnej úrokovej sadzbe, dátume, od ktorého sa úrok stáva splatným, dátumoch	<p>Úrokový výnos</p> <p><i>Pre Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou:</i></p> <p>[Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške [Úroková sadzba]].</p>

	<p>splatnosti úroku, výnosoch a názve zástupcu držiteľov dlhových cenných papierov:</p>	<p>Ak ide o Emisiu s pevným úrokovým výnosom vydanú pri emisnom kurze inom než 100 %, výnos do splatnosti k Dátumu emisie je [Údaj o výnose do splatnosti].]</p> <p><i>Pre Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou:</i></p> <p>[Dlhopisy budú úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenej ako súčet [Referenčná sadzba a Marža]. Príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [Lehota stanovenia Referenčnej sadzby] pred Dátumom emisie a následne stanovovaná [Lehota stanovenia Referenčnej sadzby] pred príslušným Dátumom výplaty pre nasledujúce úrokové obdobie (ďalej len „Dátum stanovenia Referenčnej sadzby“).]</p> <p>Úrokové výnosy budú vyplácané [Frekvencia výplaty úrokových výnosov] [Dátum vyplácania úrokových výnosov]. Prvý dátum výplaty úrokových výnosov bude [Prvý dátum výplaty úrokových výnosov].</p> <p>Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom sa použije konvencia na výpočet úrokov [Konvencia].</p> <p>Dátum vydania Dlhopisov</p> <p>Dátum vydania Dlhopisov (Dátum Emisie) je stanovený na [Dátum Emisie].</p> <p>Dátum splatnosti Dlhopisov</p> <p>Menovitá hodnota Dlhopisov bude jednorazovo splatná dňa [Dátum konečnej splatnosti].</p> <p><i>Pre Dlhopisy, ktoré je možné predčasne splatiť z rozhodnutia Emitenta:</i></p> <p>[Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia].</p> <p>Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasného splatenia.</p> <p>Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané.</p> <p>Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisov (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [Výška mimoriadneho výnosu v %].]</p> <p><i>Pre Dlhopisy, ktoré nie je možné predčasne splatiť z rozhodnutia Emitenta:</i></p> <p>[Nepoužije sa. Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]</p>
--	---	---

		Zástupca Majiteľov Dlhopisov Nebol ustanovený žiadny zástupca Majiteľov Dlhopisov.
C.10	Derivátová zložka:	Nepoužije sa, pretože Dlhopis nemá žiadnu derivátovou zložku.
C.11	Kótovanie:	Emitent požiada bezodkladne po každom Dátume emisie BCPB o prijatie Dlhopisov príslušnej Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté po ich prijatí na obchodovanie. Okrem vyššie uvedeného Emitent nepožiadala ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Oddiel D – Riziká

D.2	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Emitenta:	Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi: <ul style="list-style-type: none"> • Úverové riziko a závislosť Emitenta od Skupiny • Riziko súvisiace s obmedzením podnikateľskej činnosti Emitenta • Riziko prevádzkovej závislosti od Skupiny • Riziko stredu záujmov akcionára Emitenta a Majiteľov Dlhopisov • Riziká súvisiace s právnym, regulačným a daňovým prostredím • Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze
	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Ručiteľa:	Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a podnikateľskej činnosti Skupiny: <ul style="list-style-type: none"> • Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou v krajinách, v ktorých Skupina pôsobí alebo má majetok • Skupina čelí riziku koncentrácie z významných častí svojej podnikateľskej činnosti v jednotlivých odvetviach a trhoch • Skupina čelí podnikateľským rizikám vyplývajúcim z rozhodnutí centrálnych bánk týkajúcich sa monetárnej politiky. Akékoľvek zvýšenie úrokových sadzieb by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na trhy s nehnuteľnosťami vo všeobecnosti a konkrétne na Skupinu • Skupina čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám • Kapitálové výdavky Skupiny, jej náklady na údržbu a ďalšie náklady na výstavbu a development, ako aj náklady na financovanie týchto výdavkov, môžu byť vyššie, ako sa očakávalo • Riziká spojené s procesom udeľovania povolení, vlastníckymi a právnymi vadami projektov Skupiny • Neexistuje žiadna záruka, že Skupina úspešne zrealizuje svojej stratégie alebo dosiahne svoje finančné alebo investičné ciele • Skupina je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia • Skupina je vystavená rizikám spojeným s vytvorením nových produktových radov

	<ul style="list-style-type: none"> • Podnikanie Skupiny je vystavené riziku hospodárskej súťaže a je závislé od jej schopnosti prilákať a udržať si nájomcov • Skupina čelí rizikám spojeným s jej schopnosťou generovať stabilné výnosy z nájomného • Skupina nemusí od nájomcov získať náhradu za zvýšenie prevádzkových a administratívnych nákladov • Skupina sa môže dostať do sporov ohľadom jej majetkových práv • Skupina je vystavená rizikám spojeným s právnymi a regulačnými normami, dodržiavaním právnych predpisov a právnymi zmenami • Skupina môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom • Skupina môže čeliť nárokom z vadnej výstavby, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na tvorbu jej výnosov z nájomného a dobrú povesť • Skupina je vystavená rizikám spojeným s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri realizácii nového developmentu • Skupina môže byť vystavená potenciálnym nárokom týkajúcim sa ňou vykonávaného prenájmu, predaja, renovácie alebo developmentu nehnuteľností • Skupina je vystavená úverovým rizikám z platieb nájomného zo strany svojich nájomcov a iných osôb, pričom nezaplatenie nájomného nájomcami v čase jeho splatnosti alebo prieťahy vo vysťahovaní by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny • Oceňovanie investičných nehnuteľností, pre ktoré nemusia byť bezprostredne dostupné trhové cenové ponuky, si bude vyžadovať, aby Skupina a/alebo nezávislí odhadcovia formulovali predpoklady, ktoré sa môžu napokon ukázať ako nepresné • Dane majú významný dopad na podnikanie Skupiny, pričom zmena vnútroštátnych, regionálnych alebo miestnych daňových predpisov môže mať podstatný dopad na dopyt po komerčných nehnuteľnostiach • Skupina čelí kurzovým rizikám v dôsledku vykonávania svojej činnosti vo viacerých menových zónach • Skupina je vystavená riziku úrokových sadzieb • Skupina čelí rizikám spojeným s jej likviditou a refinancovaním • Skupina musí dodržiavať finančné koeficienty a záväzky uvedené v podmienkach jej dlhu • Skupina je vystavená riziku v dôsledku úrovne svojho dlhu • Skupina čelí rizikám spojeným s jej obchodnými partnermi • Skupina je vystavená riziku, že jej poisťné krytie napokon nebude primerané • Skupina môže byť zodpovedná za sanáciu životného prostredia alebo môže byť vystavená environmentálnym nárokom
--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Skupina čelí rizikám spojeným so strategickými transakciami akými sú zlúčenia, akvizície a investície, ktoré Skupina hodnotí, vykonáva a využíva • Skupina závisí od svojho vrcholového manažmentu a od odborných znalostí svojho kľúčového personálu a nemusí byť schopná prilákať a udržať si vysoko kvalifikovanú a skúsenú pracovnú silu • Skupina nemusí byť schopná primerane dosiahnuť, chrániť alebo zabrániť neoprávnenému používaniu ochranných známk a iných majetkových práv Skupiny • Ak Skupina nebude schopná prijímať kreditné karty alebo mať prístup do sietí na spracovanie elektronických transakcií, či už z dôvodu zmien (alebo akýchkoľvek nedodržaní) platných pravidiel alebo príslušných obchodných zvyklostí, kriticky by to zhoršilo jej konkurencieschopnosť • Skupina sa na podporu svojej podnikateľskej činnosti a skúsenosti užívateľov produktového radu WaaS Skupiny spolieha na kombináciu vlastných technologických systémov a technologických systémov tretích osôb; ak tieto systémy budú mať problémy, môže to mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a vyhliadky • Majetok Skupiny môže byť predmetom vyvlastnenia a konfiškácie • Všeobecné nariadenie o ochrane údajov môže mať podstatný dopad na činnosť Skupiny • Podnikanie Skupiny a jej povest' môžu utrpieť ujmu, ak jej zamestnanci, členovia alebo iné spriaznené osoby budú konať nevhodne • Riziká spojené so zostavením účtovnej závierky a prípravou účtovných informácií • Ak Skupina nedokáže udržať účinný systém vnútorných kontrol, nemusí byť schopná presne určiť finančné výsledky alebo primerane zabrániť vzniku podvodov • Skupina je vystavená špecifickým rizikám týkajúcim sa segmentu kancelárskych nehnuteľností svojho podnikania • Skupina je vystavená špecifickým rizikám týkajúcich sa maloobchodného segmentu svojho podnikania
D.3	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere:	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom, Ručeniu a trhu vo všeobecnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko vhodnosti investície • Riziko porušenia zmluvy • Dlhopisy predstavujú nezabezpečené záväzky Emitenta • Záruka predstavuje nezabezpečené záväzky Ručiteľa • Dlhopisy a Záruka budú účinne podriadené ktorémukoľvek existujúcemu zabezpečenému a budúcemu zabezpečenému dlhu Emitenta alebo Ručiteľa • Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou a jeho právo podieľať sa na majetku ktorejkoľvek zo svojich dcérskych spoločností bude okrem iného závisieť od stupňa, v akom sú úvery Ručiteľa poskytnuté takýmto dcérskym spoločnostiam a investície do takýchto dcérskych spoločností podriadené

	<ul style="list-style-type: none"> • Hlasovanie na Schôdzi Majiteľov Dlhopisov • Aktívny sekundárny trh s Dlhopismi nemusí byť nikdy zriadený alebo môže byť nelikvidný, čo by malo nepriaznivý dopad na hodnotu, za ktorú by investor mohol svoje Dlhopisy predat' • Ak bude potenciálny investor vlastniť Dlhopisy, ktoré nie sú denominované v jeho domácej mene, tento investor bude vystavený pohybom výmenných kurzov, ktoré budú mať nepriaznivý dopad na hodnotu Dlhopisov, ktoré vlastní. Okrem toho by zavedenie devízovej regulácie vo vzťahu k akýmkoľvek Dlhopisom mohlo viesť k tomu, že by potenciálny investor nedostával platby z týchto Dlhopisov • Na hodnotu Dlhopisov môže mať nepriaznivý dopad pohyb trhových úrokových sadziieb • Riziko spojené s Dlhopismi s pevnou úrokovou sadzbou • Riziko spojené s výkyvmi na trhoch a vo finančných nástrojoch v regióne • Poplatky • Zdaňovanie • Riziko zrážkovej dane • Riziko zvýšenia dlhového financovania Ručiteľa alebo zníženia hodnoty zabezpečenia • Riziko nepredvídateľnej udalosti „vyššej moci“ • Inflácia môže znížiť hodnotu budúcich platieb úrokov a istiny • Úvahy o zákonnosti investovania môže určité investície obmedziť
--	---

Oddiel E - Ponuka

E.2b	Dôvod ponuky a použitia výnosov [...]:	Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov je financovanie bežných prevádzkových potrieb spoločností v Skupine.
E.3	Opis podmienok ponuky:	<p>Celková menovitá hodnota Emisie je [Celkový objem Emisie]. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je [Menovitá hodnota].</p> <p>Emisný kurz Dlhopisov predstavuje [Emisný kurz – [pevný Emisný kurz: [Emisný kurz v percentách] z Menovitej hodnoty Dlhopisov] alebo [maximálny Emisný kurz do: [Maximálny Emisný kurz v percentách] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (maximálna cena)] (ďalej len „Emisný kurz“).</p> <p>[Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)]</p> <p>Dlhopisy budú ponúkané k upísaniu a kúpe [Typ ponuky – [verejnou ponukou v [Jurisdikcia]] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]].</p> <p>[Ponuka je určená – [fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]] od [Dátum začiatku ponuky] a končiac dňom [Dátum ukončenia ponuky].]</p>

	<p>V rámci primárneho predaja (upísania) budú činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov zabezpečovať [[Vedúci manažéri] a/alebo [Finanční sprostredkovatelia]], v každom prípade na základe [Zmluvy o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov].</p> <p><i>Pre Dlhopisy ponúkané na základe Verejnej ponuky:</i></p> <p>[Minimálna výška objednávky je stanovená na [Minimálna výška objednávky] kusov Dlhopisov a maximálna na [Maximálna výška objednávky] kusov Dlhopisov.</p> <p>[Informácia o poplatkoch účtovaných investorom]</p> <p>[Konečná cena, ktorá nikdy nepresiahne Maximálny emisný kurz, bude stanovená Emitentom po konzultácii s Finančnými sprostredkovateľmi na základe výsledkov ponukového procesu. Konečný Emisný kurz (konečná cena) bude zverejnený rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Základný prospekt.]</p> <p>Podmienkou účasti investora na Ponuke je: (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú potrebné pre účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte, a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok príslušného Finančného sprostredkovateľa.</p> <p>[Spôsob uspokojovania objednávok – [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené] alebo [Opis spôsobu uspokojovania objednávok]].</p> <p>Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach príslušných Finančných sprostredkovateľov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené na Webovom sídle Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.</p> <p>Predpokladaná lehota zápisu Dlhopisov na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov je jeden týždeň od Dátumu emisie.</p> <p>Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu príslušného Finančného sprostredkovateľa bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie, najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi príslušného Finančného sprostredkovateľa.</p> <p>[Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej</p>
--	---

		<p>menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme. [Právo odmietnuť objednávky – [Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok]; Emitent smie uplatniť toto právo najneskôr do [Hraničný čas pre odmietnutie objednávok] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na Webovom sídle Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.]</p> <p><i>Pre Dlhopisy ponúkané na základe ponuky na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt:</i></p> <p>[Podmienky ponuky na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt]</p>
E.4	Opis všetkých záujmov ktoré sú pre Emisiu / ponuku podstatné [...]:	<p>Konflikt záujmov Vedúceho manažéra</p> <p>Pri ponuke prvej Emisie vydané na základe Programu môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj tejto prvej Emisie v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcim manažérom a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Obdobný konflikt záujmov sa môže vyskytnúť aj v prípade akejkolvek nasledovnej Emisie vydané na základe Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisií.</p> <p>Konfliktný záujem existuje tiež v súvislosti s jednotlivými Emisiami vydávanými na základe Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto Emisií a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol Emitentovi ako banka.</p> <p>[Záujem ďalších fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii]</p>
E.7	Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi	[Informácie o poplatkoch účtovaných investorom]

2. Rizikové faktory

Kúpou Dlhopisov investori preberajú riziko, že Emitent alebo Ručiteľ sa môže stať platobne neschopným alebo inak neschopným vykonať všetky platby splatné vo vzťahu k Dlhopisom alebo na základe Záruky. Pred rozhodnutím o kúpe akýchkoľvek Dlhopisov by ste mali starostlivo posúdiť nasledujúce informácie o týchto rizikách spolu s informáciami obsiahnutými v iných častiach tohto Základného prospektu. Každé z týchto rizík by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia alebo budúce vyhliadky Skupiny alebo obchodnú cenu Dlhopisov a investori by mohli stratiť celú investíciu alebo jej časť. Emitent a Ručiteľ opísali riziká a neistoty, ktoré každý z nich považuje za významné, tieto riziká a neistoty však nemusia byť jediné, ktorým Emitent, Ručiteľ a/alebo Skupina čelia. Dodatočné riziká a neistoty týkajúce sa Emitenta, Ručiteľa a/alebo Skupiny, ktoré v súčasnosti nie sú Emitentovi alebo Ručiteľovi známe alebo ktoré Emitent alebo Ručiteľ v súčasnosti považuje za nepodstatné, môžu mať tiež nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a budúce vyhliadky Skupiny. Ak táto situácia nastane, obchodná cena Dlhopisov by mohla klesnúť a investori by mohli stratiť celú svoju investíciu alebo jej časť.

Nasledujúce riziká súvisia s podnikateľskou činnosťou Skupiny a prostredím, v ktorom Skupina pôsobí. Poradie, v ktorom sú tieto riziká prezentované, nemusí nevyhnutne odrážať pravdepodobnosť ich nastania alebo rozsah ich možného dopadu na podnikateľskú činnosť Skupiny, výsledky jej činnosti, finančnú kondíciu, budúce vyhliadky alebo obchodnú cenu Dlhopisov. Keďže Ručiteľ je najvyššou holdingovou spoločnosťou v Skupine, Emitent je súčasťou Skupiny a spolu s inými spoločnosťami v rámci Skupiny tvoria konsolidovanú skupinu, všetky riziká súvisiace so Skupinou ako skupinou sú tiež relevantné pre Emitenta a Ručiteľa.

S ohľadom na informácie uvedené v tomto Základnom prospekte a ich osobné pomery by Investori mali starostlivo posúdiť, či investícia do Dlhopisov je pre nich vhodná.

2.1 Rizikové faktory spojené s Emitentom

Kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny

Riziko, že dlžníci Emitenta nebudú schopní plniť svoje záväzky riadne a včas, predstavuje kreditné riziko. Vzhľadom na to, že výnosy z emisie Dlhopisov poskytne Emitent ako určitú formu vnútroskupinového financovania spoločnostiam v rámci Skupiny, schopnosť Emitenta splácať svoje záväzky z Dlhopisov závisí od schopnosti Skupiny a jej jednotlivých spoločností zabezpečiť, aby boli k dispozícii dostatočné zdroje na splatenie akéhokoľvek takéhoto vnútroskupinového financovania za účelom uľahčenia plnenia záväzkov Emitenta.

Významná závislosť Emitenta od Skupiny a všetky riziká na strane Ručiteľa a Skupiny opísané pod nadpisom „Rizikové faktory spojené s Ručiteľom a podnikateľskou činnosťou Skupiny“ nižšie by mohli mať nepriaznivý dopad na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko spojené s obmedzením podnikateľskej činnosti Emitenta

Emitent je účelovo založená spoločnosť, založená na vydávanie dlhopisov, pričom jeho podnikateľská činnosť bude obmedzená na poskytovanie vnútroskupinového financovania. Emitent preto nebude môcť na vykonanie akejkoľvek platby splatnej z Dlhopisov generovať výnosy z inej podnikateľskej činnosti. Ak prvotný zdroj príjmov (t. j. platby v rámci vnútroskupinového financovania) nebude dostatočný, môže to mať nepriaznivý dopad na schopnosť Emitenta vykonávať akékoľvek platby, vrátane platieb istiny a úrokov, ktoré sú splatné z Dlhopisov.

Riziko prevádzkovej závislosti od Skupiny

Činnosť Emitenta závisí od zdieľania administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry Skupiny. Potenciálne zlyhanie niektorých prvkov alebo celej infraštruktúry môže mať nepriaznivý dopad na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikanie a schopnosť plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko stretu záujmov akcionára Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

Neexistuje žiadna záruka, že Ručiteľ alebo ktorýkoľvek člen Skupiny nepodnikne v budúcnosti kroky riadené v prospech Skupiny ako takej a nie v prospech Emitenta a Majiteľov Dlhopisov (napríklad zlúčenia, akvizície, distribúcia zisku, predaj majetku). Takéto zmeny by mohli mať nepriaznivý dopad na finančné a ekonomické postavenie Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť jeho záväzky z Dlhopisov.

Riziká spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím

Vzhľadom na skutočnosť, že Emitent nevykonával žiadnu významnú podnikateľskú činnosť a povinnosti Emitenta z Dlhopisov, riziko súdneho konania a konania o výkon rozhodnutia je vzhľadom na povahu záväzkov Emitenta nízke, neexistuje však žiadna záruka, že voči Emitentovi nebudú v budúcnosti začaté určité konania, vrátane akýchkoľvek nedôvodných konaní. Potenciálne súdne konania by mohli do určitej miery a počas určitého časového obdobia obmedziť schopnosť Emitenta nakladať so svojim majetkom alebo viesť k vzniku dodatočných nákladov Emitenta. Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku sa môže meniť, pričom zákony nemusia byť vždy súdmi a orgánmi verejnej moci uplatňované jednotne. Zmeny a doplnenia zákonov a zmeny ich výkladu v budúcnosti by mohli mať nepriaznivý dopad na prevádzkovú činnosť a finančné vyhladky Emitenta.

Negatívny dopad na spôsob platby a výšku príjmu Emitenta vyplývajúceho zo splatenia vnútrogrupinového financovania by mohli mať predovšetkým zmeny daňových zákonov, čo by mohlo mať nepriaznivý dopad na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Od 1. januára 2016 nadobudli účinnosť ustanovenia Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze. Krízou sa podľa ustanovení § 67a a nasl. Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 4 ku 100 v roku 2016, 6 ku 100 v roku 2017 alebo 8 ku 100 v roku 2018 a neskôr.

Emitent sa v čase vyhotovenia Základného prospektu a pred vydaním prvej Emisie Dlhopisov v rámci Programu nenachádza v kríze. Je pravdepodobné, že Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) dostane do krízy už vydaním Dlhopisov prvej Emisie a bude v kríze aj pri každej ďalšej Emisii. Z tohto dôvodu je tiež pravdepodobné, že zo zverejnených účtovných závierok Emitenta za rok 2018 a tiež následných účtovných závierok Emitenta, ktoré budú zverejňované v rámci polročnej a ročnej správy Emitenta, bude zrejmé, že Emitent je v kríze. Tento stav bude možné dovodiť z pomeru vlastného imania a záväzkov Emitenta vo výške uvedenej v danej účtovnej závierke.

V prípade, ak bude Emitent v kríze, uplatnia sa niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka, ale tiež osobitný režim týkajúci sa uplatnenia práv veriteľov zo záväzkov Emitenta zabezpečených spriaznenými osobami Emitenta, medzi ktoré patrí aj Ručiteľ. Takýto osobitný režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka by sa mal uplatniť, ak k zabezpečeniu záväzkov spoločnosti dôjde počas jej krízy. Nakoľko Ručiteľské vyhlásenie bolo vystavené pri vyhotovení Základného prospektu, teda v čase, kedy sa Emitent nenachádza v kríze, a to vo vzťahu ku všetkým Dlhopisom kedykoľvek vydaným v budúcnosti v rámci Programu, podľa názoru Emitenta Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia nepredstavuje zabezpečenie záväzkov Emitenta (v zmysle Ručiteľského vyhlásenia) počas krízy a z tohto dôvodu by sa osobitný režim podľa § 67g a § 67h Obchodného zákonníka nemal uplatňovať na práva Majiteľov Dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov (najmä zaplatenie menovitej hodnoty Dlhopisov a výnosov Dlhopisov) zabezpečených Ručením a Majitelia Dlhopisov by nijakým spôsobom nemali byť obmedzení v rozsahu uspokojenia svojich práv z Dlhopisov na majetku Emitenta.

Úprava ustanovení obsiahnutá v Obchodnom zákonníku o kríze je pomerne nová a znenie ustanovení sa v niektorých ohľadoch javí ako neurčité a nejasné. Vyššie uvedené vytvára právnu neistotu ohľadom ich výkladu a aplikácie v praxi. Z tohto dôvodu sa tak nedá vylúčiť riziko, že súdy alebo iné príslušné orgány v budúcnosti prejedúkajú, že Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia vo vzťahu k Dlhopisom vydaným v rámci Programu vzniká až neskôr, a to počas krízy Emitenta, a že v dôsledku toho sa na práva Majiteľov Dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov vo vzťahu k Ručeniu majú aplikovať ustanovenia uvedené v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka.

Ak by sa Ručenie vo vzťahu k akejkoľvek Emisii považovalo za zabezpečenie záväzkov počas krízy Emitenta, podľa § 67g Obchodného zákonníka by sa každý Majiteľ Dlhopisov tejto Emisie (ako veriteľ) mohol uspokojiť z Ručenia bez toho, aby svoje právo musel najprv uplatňovať voči Emitentovi. Obchodný zákonník stanovuje, že na akékoľvek prípadné odlišné zmluvné dojednanie sa neprihliada. Z uvedeného vyplýva, že ak by Emitent nesplnil svoj záväzok z Dlhopisov danej Emisie zabezpečený Ručením poskytnutým počas krízy, resp. akonáhle by sa taký záväzok stal splatným, každý Majiteľ Dlhopisov bude mať nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisov priamo voči Ručiteľovi, a to bez ohľadu na odlišné ustanovenia uvedené v Ručiteľskom vyhlásení.

Ďalej by sa vo vyššie uvedenom prípade mohol uplatniť režim podľa § 67h Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého, ak Majiteľ Dlhopisov upíše Dlhopis a v čase upísania (teda vzniku záväzku Emitenta z Dlhopisov) vedel, alebo z poslednej zverejnenej účtovnej závierky Emitenta mohol vedieť, že Emitent je v kríze, potom počas trvania krízy Emitenta alebo do vyhlásenia konkurzu, alebo povolenia reštrukturalizácie, môže Majiteľ Dlhopisov svoj nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisu zabezpečenej Ručiteľským vyhlásením uspokojiť od Emitenta iba v rozsahu, ktorý pripadá na rozdiel medzi výškou pohľadávky a hodnotou Ručenia; v ostatnom sa môže uspokojiť len z Ručenia. Keďže Ručiteľské vyhlásenie zabezpečuje pohľadávky z Dlhopisov bez rozdielu, Majiteľ Dlhopisov by v takom prípade síce nemal v právnom zmysle slova nárok voči Emitentovi (teda nebude môcť Emitenta žalovať na súde), avšak tento nárok bude môcť v plnom rozsahu priamo uplatniť voči Ručiteľovi na základe Ručiteľského vyhlásenia.

Uvedené ustanovenia § 67g a § 67h Obchodného zákonníka v kontexte uvedenom vyššie by sa, podľa názoru Emitenta, nemali uplatňovať vo vzťahu k žiadnej Emisii. Aj keby sa predmetné ustanovenia uplatnili z dôvodu ich odlišného výkladu, podľa názoru Emitenta by nemali mať podstatný nepriaznivý vplyv na schopnosť Majiteľov Dlhopisov uspokojiť nároky z Dlhopisov, keďže tieto budú môcť uplatniť Majiteľa Dlhopisov prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia postupom v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Prípadná neznalosť či nedostatočné a nesprávne pochopenie týchto pravidiel vzťahujúcich sa na spoločnosť v kríze však môže mať nepriaznivý vplyv na proces uplatňovania práv Majiteľa Dlhopisov voči Emitentovi. Navyše, samotné pravidlá vzťahujúce sa k spoločnosti v kríze vnášajú do daného procesu dodatočnú komplexitu.

Prípadný vstup Emitenta do krízy nepredstavuje Prípad neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Spoločných podmienok.

Podľa názoru Emitenta ustanovenia o kríze v žiadnom prípade (ani počas prípadnej krízy) nebránia Emitentovi v tom, aby riadne a včas plnil záväzky z Dlhopisov (najmä platil menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov) Majiteľom Dlhopisov.

2.2 Rizikové faktory spojené s Ručiteľom a podnikateľskou činnosťou Skupiny

Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou v krajinách, v ktorých Skupina pôsobí alebo má majetok

V jurisdikciách, v ktorých Skupina disponuje svojim nehnuteľným majetkom, sú výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny primárne závislé na jednej strane od dopytu po kancelárskych priestoroch zo strany ich súčasných a potenciálnych nájomcov a na druhej strane od dopytu po komerčnom investičnom majetku zo strany investorov investujúcich do nehnuteľností. Všeobecná makroekonomická a politická situácia v krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, ovplyvňuje správanie obchodných a iných partnerov Skupiny. Najmä v prípade nájomcov a investorov by nepriaznivé hospodárske podmienky mohli obmedziť ich súčasný alebo budúci dopyt (pokiaľ ide o nájomcov, mohli by mať nepriaznivý dopad na ich schopnosť platiť nájomné včas resp. vôbec), oneskoriť rozhodovanie a mať nepriaznivý dopad na podmienky, za ktorých sú ochotní obchodovať so Skupinou. Finančné výsledky Skupiny môžu byť teda priamo alebo nepriamo ovplyvnené, okrem iných faktorov, rastom HDP, národných príjmov, infláciou, demografickými faktormi, mierou nezamestnanosti, rastom reálnych príjmov monetárnou a daňovou politikou, úrokovými sadzbami a takisto celkovou úrovňou investícií v krajinách vykonávania podnikateľskej činnosti Skupiny. Zhoršenie hospodárskych podmienok buď v konkrétnych regiónoch, v ktorých Skupina pôsobí, alebo v celosvetovom meradle by mohlo mať negatívny dopad na finančnú situáciu nájomcov a iných obchodných partnerov Skupiny a ich schopnosť plniť ich zmluvné záväzky voči Skupine.

Dopyt po komerčných priestoroch je výrazne ovplyvnený hospodárskymi podmienkami na miestnej ako aj celosvetovej úrovni (v dôsledku rastúceho podielu medzinárodných nájomcov). Preto akýkoľvek nepriaznivý vývoj na makroekonomickej úrovni alebo akékoľvek iné príčiny, ktoré by mohli viesť k zníženiu ekonomickej aktivity, by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na Skupinu. Sú to najmä zmeny v ponuke a dopyte po nehnuteľnostiach alebo zníženie aktivity na trhu s nehnuteľnosťami v ktorejkoľvek krajine, v ktorej Skupina pôsobí alebo má majetok, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť mieru obsadenosti nehnuteľností Skupiny, sadzby nájomného, úroveň dopytu a nakoniec hodnotu takéhoto majetku. Podobne môže dôjsť k poklesu dopytu po nájomnom priestore v rámci existujúcich nehnuteľností Skupiny v dôsledku nepriaznivých hospodárskych podmienok alebo nárastu ponuky dostupného priestoru. To by mohlo mať za následok nižšiu mieru obsadenosti, vyššie kapitálové výdavky potrebné na získanie alebo udržanie nájomcov, nižšie výnosy z nájomného v dôsledku nižších sadzieb nájomného alebo kratších období nájmu.

Nasýtenie alebo domnelý nadbytok ponuky prenajíateľného komerčného priestoru na trhu s nehnuteľnosťami by mohol mať za následok zníženie miery obsadenosti a/alebo zníženie trhových sadzieb nájomného a predajných cien. Ak miera obsadenosti a/alebo trhové sadzby nájomného poklesnú, Skupina nemusí byť schopná dosiahnuť očakávanú mieru návratnosti zo svojich nehnuteľností a developerských projektov, vrátane situácie po ich predaji, alebo nemusí byť schopná prenajať svoje nehnuteľnosti na požadovanej úrovni, resp. vôbec ich prenajať. Každé z týchto rizík by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny. Odvetvie nehnuteľností navyše zvyčajne zaznamenáva dôsledky zmien makroekonomických podmienok s určitým oneskorením. V dôsledku toho Skupina nemusí byť schopná predvídať prípadný dopad takýchto zmien počas určitého časového obdobia resp. vôbec, čo by mohlo mať negatívny dopad na jej schopnosť reagovať na ne a podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia.

Napriek tomu, že miera inflácie za posledné roky na všetkých trhoch, na ktorých je Skupina prítomná, bola nižšia ako 3 %, inflácia by mohla v budúcnosti nepriaznivo ovplyvniť Skupinu zvýšením nákladov, materiálov a pracovnej sily. V inflačnom prostredí môže byť Skupine znemožnené zvýšiť ceny (prenájmu) dostatočne na to, aby udržala krok s mierou inflácie, čo by znížilo ziskovú prirážku Skupiny a malo by podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, výsledky hospodárenia, finančnú kondíciu alebo vyhliadky.

Okrem toho by v dôsledku reakcií medzinárodných investorov na udalosti prebiehajúce na trhu jednej krajiny alebo skupiny krajín, mohlo dôjsť k „efektu infikovania“, v rámci ktorého môže celý región alebo skupina investícií čeliť odlevu medzinárodných investorov, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť trhy s nehnuteľnosťami, na ktorých Skupina pôsobí.

Riziká spojené s pozemkami určenými na budúci development neodmysliteľne patria k podnikaniu Skupiny. Existujú riziká, ktoré vyplývajú z kontroly, vlastníctva a developmentu pozemkov a nehnuteľností, a v prípade poklesu dopytu môže Skupina vlastniť pozemky alebo komerčné lokality, ktoré získala za náklady, ktoré sa jej nebudú musieť v celej výške vrátiť. Zmeny vo vládnej politike alebo dotáciách môžu viesť k zníženiu priamych zahraničných investícií a následne k nižšiemu dopytu po kancelárskych a maloobchodných priestoroch, čo by tiež mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Akékoľvek nepriaznivé zmeny v politickej situácii v krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, by mohli mať tiež dopad aj na Skupinu. Konkrétne vo vzťahu k činnostiam Skupiny v Spojenom kráľovstve a Európskej únii predložila dňa 29. marca 2017 vláda Spojeného kráľovstva oficiálnu žiadosť o vystúpenie z Európskej únie. Prebiehajúce rokovania o podmienkach vystúpenia Spojeného kráľovstva sú komplikované a až kým nebudú špecifikované podmienky vystúpenia, nebude možné určiť vplyv tejto udalosti a/alebo ďalších súvisiacich záležitostí na podnikanie Skupiny, ktoré môžu mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Trhy v strednej Európe čelia väčším rizikám ako rozvinutejšie trhy, vrátane právnych, hospodárskych, fiškálnych a politických rizík

Napriek tomu, že Skupina aktívne vyhľadáva ďalšie možnosti nadobudnutia nehnuteľností na nových trhoch, značná časť hospodárenia a majetku Skupiny je stále sústredená na území Slovenska, Českej republiky, Poľska a Maďarska (ďalej len „**Stredná Európa**“) najmä v Poľsku (36 % z nehnuteľného majetku k 30. júnu 2018) a na Slovensku (30 % z nehnuteľného majetku k 30. júnu 2018). Rozvíjajúce sa trhy, akými sú trhy v Strednej Európe, čelia väčším právnym, hospodárskym, fiškálnym a politickým rizikám, ako vyspelejšie trhy a sú predmetom rýchlej a niekedy nepredvídateľnej zmeny. Všeobecne platí, že investovanie do cenných papierov emitentov so značným podielom činnosti na rozvíjajúcich sa alebo vyvíjajúcich sa trhoch akým je napríklad Stredná Európa predstavuje vyšší stupeň rizika než investovanie do cenných papierov emitentov s aktivitami v západnej Európe (Rakúsko, Belgicko, Francúzsko, Nemecko, Írsko, Luxembursko, Holandsko, Švajčiarsko a Spojené kráľovstvo) alebo v iných podobných jurisdikciách.

Aktivity Skupiny v Strednej Európe sú vystavené rizikám, ktoré sú spoločné pre všetky regióny, ktoré nedávno prešli alebo prechádzajú politickými, hospodárskymi a sociálnymi zmenami, vrátane, okrem iných faktorov, menových fluktuácií, vyvíjajúcich sa regulačných prostredí, inflácie, hospodárskeho poklesu, narušenia miestneho trhu, nepokojov na trhu práce, zmeny disponibilného príjmu alebo hrubého národného produktu, zmeny úrokových sadzieb a daňových politík. Politická alebo ekonomická nestabilita môže mať nepriaznivý dopad na trh s nehnuteľnosťami v Strednej Európe.

V dôsledku toho by výkonnosť Skupiny mohla byť významne ovplyvnená udalosťami v Strednej Európe, ktoré sú mimo jej kontroly, akými sú všeobecný pokles hospodárskej aktivity, politická nestabilita, zmeny v regulačných požiadavkách a platných zákonoch (vrátane vo vzťahu k zdaňovaniu), stav finančných trhov a kolísanie úrokových sadzieb a miery inflácie. Takéto udalosti by mohli znížiť trhovú hodnotu majetku Skupiny a/alebo príjmu z nájmu, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia.

Právne systémy väčšiny krajín Strednej Európy prešli v posledných rokoch dramatickými zmenami. V mnohých prípadoch sa výklad a procesné záruky nových právnych a regulačných systémov stále vyvíjajú, čo môže viesť k vydaniu nových zákonov, k zmenám existujúcich zákonov, nekonzistentnému uplatňovaniu existujúcich zákonov a nariadení a k neistote pokiaľ ide o uplatňovanie a účinok nových zákonov a nariadení. Navyše za určitých okolností nemusí byť možné dosiahnuť opravné prostriedky stanovené príslušnými zákonmi a predpismi v primeranom čase alebo vôbec, aj kvôli skutočnosti, že súdne systémy týchto krajín sú v porovnaní s vyspelejšími jurisdikciami často nedostatočne financované. Nedostatok právnej istoty alebo neschopnosť dosiahnuť účinné zákonné opravné prostriedky v primeranom čase môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina čelí riziku koncentrácie z významných častí svojej podnikateľskej činnosti v jednotlivých odvetviach a trhoch

Ku dňu vydania tohto Základného prospektu sa portfólio nehnuteľností Skupiny skladá z pozemkov určených na development a kancelárskych a maloobchodných nehnuteľností (tak dokončených ako aj vo výstavbe) v šiestich rôznych krajinách.

Skupina pôsobí na poľskom trhu s nehnuteľnosťami od roku 2010 a v súčasnosti vlastní (vrátane dlhodobého nájmu ako aj prostredníctvom spoločných podnikov) deväť kancelárskych nehnuteľností (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a v rámci príprav) vo Varšave a Lodži. Poľsko predstavuje najväčší trh Skupiny pokiaľ ide o majetok v súvahe Skupiny v rokoch 2015 až 2017 a poľský nehnuteľný majetok predstavuje (k 30. júnu 2018) najväčší podiel 36 % z nehnuteľného majetku Skupiny v jej súvahe.

Skupina čelí tiež významnému riziku koncentrácie týkajúcej sa slovenského trhu. K 30. júnu 2018 predstavoval majetok Skupiny v jej súvahe na Slovensku 30 % nehnuteľného majetku Skupiny v jej súvahe a Slovensko vygenerovalo 39 % z tržieb Skupiny v týchto krajinách, v ktorých Skupina aktívne pôsobí. Počas roku 2017 sa podiel nehnuteľného majetku Skupiny v Spojenom kráľovstve výrazne zvýšil vďaka nadobudnutiu projektu One Waterloo v Londýne a k 30. júnu 2018 predstavoval 20 % z celkového nehnuteľného majetku Skupiny.

Hospodárska situácia v krajinách, v ktorých má Skupina vyššiu koncentráciu projektov (najmä pokiaľ ide o hodnotu majetku), by mohla výrazne ovplyvniť finančné výsledky a výkonnosť Skupiny. Zmeny vo vládnej politike v týchto krajinách by navyše mohli viesť k zhoršeniu podnikateľského prostredia a situácie a tým nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny. Okrem toho v krajinách mimo eurozóny (t. j. v Českej republike, Maďarsku, Poľsku a Spojenom kráľovstve) je s miestnou menou spojené špecifické riziko, pri ktorom môže mena výrazne kolísať v dôsledku zmien vládnej politiky, opatrení národných bánk alebo vonkajšieho tlaku na menu, napríklad v dôsledku špekulatívnych transakcií. Vo všeobecnosti môže Skupina čeliť rizikám moratórií pri platbách a obmedzeniam prevodu peňazí zavedeným vládami, národnými alebo európskymi finančnými regulačnými orgánmi v krajinách eurozóny ako aj mimo krajín eurozóny, ktoré by mohli byť zavedené v prípade zhoršenej finančnej a ekonomickej situácie (Vyššie informácie sú uvedené v „*Skupina čelí podnikateľským rizikám vyplývajúcim z rozhodnutí centrálnych bánk týkajúcich sa menovej politiky. Akékoľvek zvýšenie úrokových sadzieb by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na trhy s nehnuteľnosťami vo všeobecnosti a konkrétne na Skupinu*“ a „*Skupina čelí kurzovým rizikám v dôsledku svojho pôsobenia vo viacerých menových zónach*“).

Skupina ako taká je vystavená riziku koncentrácie spojenému s geografickými trhmi a ku dňu vystavenia tohto Základného prospektu najmä s trhmi na Slovensku, v Poľsku a v Spojenom kráľovstve. V budúcnosti by však Skupina mohla výrazne zvýšiť koncentráciu projektov v iných krajinách, v ktorých v súčasnosti pôsobí alebo môže v budúcnosti pôsobiť. Podobne je Skupina vystavená riziku koncentrácie segmentu trhu s kancelárskymi priestormi, ktorý k 30. júnu 2018 predstavoval najvyšší podiel (92 %) z celkového dlhodobého majetku (vrátane nehnuteľného majetku) Skupiny, zatiaľ čo podiel príjmu z nájmu a podobných príjmov v tomto segmente bol v období skončenom 30. júna 2018 vo výške 97 % (pozri „*Skupina je vystavená špecifickým rizikám týkajúcim sa segmentu kancelárskych nehnuteľností svojho podnikania*.“). Napriek pokračujúcemu úsiliu diverzifikovať svoje portfólio podľa geografických trhov a priemyselných odvetví, najmä v prípade

geografickej diverzifikácie môže mať takéto riziko koncentrácie nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina čelí podnikateľským rizikám vyplývajúcim z rozhodnutí centrálnych bánk týkajúcich sa monetárnej politiky. Akékoľvek zvýšenie úrokových sadzieb by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na trhy s nehnuteľnosťami vo všeobecnosti a konkrétne na Skupinu

V posledných rokoch centrálné banky na celom svete prijali súbor opatrení monetárnej politiky, ktorý sa všeobecne označujú ako „kvantitatívne uvoľňovanie“. Takéto opatrenia vo všeobecnosti pozostávajú z nákupov vládnych a iných cenných papierov centrálnymi bankami držaných komerčnými bankami a inými subjektmi súkromného sektora s cieľom stimulovať hospodárstvo zvýšením objemu likvidity, ktorú majú komerčné banky k dispozícii na ďalšie poskytovanie úverov podnikom. Vykonávaním kvantitatívneho uvoľňovania a udržiavaním úrokových sadzieb na historicky nízkych úrovniach vytvorili centrálné banky prostredie, ktoré malo rôzny dopad na spoločnosti podnikajúce v oblasti nehnuteľností. Takéto opatrenia okrem iného umožnili developerom, vrátane Skupiny, uľahčiť a zlacniť získavanie nových finančných prostriedkov a refinancovať svoje existujúce záväzky. Svojím príspevkom k rastu cien majetku, vrátane nehnuteľností, takéto opatrenia navyše podporili ocenenie portfólia nehnuteľností Skupiny. Niektoré centrálné banky už obrátili kurz, začali postupne sprísňovať monetárnu politiku a očakáva sa, že ďalšie budú nasledovať. Akékoľvek takéto kroky pravdepodobne povedú k zvýšeniu úrokových sadzieb na úrovne, ktoré viac zodpovedajú historickým priemerom. V takom prípade môže byť pravdepodobne ovplyvnená schopnosť Skupiny požičať si za súčasných podmienok, čo môže viesť k zvýšeniu nákladov, za ktoré Skupina dokáže získať nové financovanie a refinancovať svoje existujúce záväzky. Okrem toho môžu zvýšené úrokové sadzby nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Skupiny nadobúdať alebo prenajímať nehnuteľnosti, čo by mohlo následne zvýšiť náklady Skupiny na požíčkovanie z dôvodu zníženia hodnoty takýchto nehnuteľností. Takéto zvýšené úrokové sadzby môžu tiež znížiť chuť na investovanie do nehnuteľného majetku a v dôsledku toho môžu ceny nehnuteľností klesnúť, čo by mohlo viesť k zníženiu hodnoty portfólia nehnuteľností Skupiny. Vzhľadom na tlmiaci účinok, ktorý sprísnená monetárna politika bežne má na celkové hospodárstvo, môže to mať negatívny dopad aj na podnikateľskú činnosť a výkonnosť nájomcov Skupiny. Preto ak centrálné banky budú aj naďalej sprísňovať menovú politiku, mohlo by to mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, výsledky hospodárenia, čistý majetok, finančnú kondíciu alebo peňažné toky Skupiny.

Okrem toho, kolísania referenčných úrokových sadzieb súvisiace s trhom by mohli ovplyvniť úrokové náklady a reálnu hodnotu derivátových transakcií používaných na zníženie rizika spojeného s úrokovými sadzbami, čo môže mať nepriaznivý dopad na príjmy a vlastný majetok Skupiny. Navyše keď sa dohadujú nové úvery alebo sa predlžuje splatnosť existujúcich úverov, existuje potenciálne riziko, že úverové rozpätie sa môže zvýšiť, čo by viedlo k zvýšeniu rozpätia úrokových sadzieb, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť príjmy a vlastný majetok Skupiny.

Neexistuje tiež žiadna záruka, že ak sa v dôsledku zmien hospodárskeho prostredia zvýši riziko spojené s úrokovými sadzbami výrazne, budú zabezpečovacie nástroje Skupine k dispozícii za komerčne prijateľných podmienok resp. vôbec, alebo že budú postačujúce na pokrytie celého rozsahu rizika. Skupina je navyše vystavená úverovému riziku príslušného obchodného partnera pokiaľ ide o príslušné platby v súvislosti s takýmito zabezpečovacími dojednaniaми.

Napriek všetkým dostupným opatreniam na zmiernenie rizika spojeného s úrokovými sadzbami, br môže akýkoľvek nárast úrokových sadzieb, ktorý ovplyvňuje úrokové náklady alebo úverové marže Skupiny, mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Naopak, po prvotnom náraste sa dlhodobé úrokové sadzby môžu v dôsledku vývoja trhu a menovej politiky znížiť alebo ďalej kolísať. Takéto zníženia by mohli viesť k rastu cien nehnuteľností (pozemkov a projektov na opätovný development), ktoré Skupina potrebuje získať pre svoje developerské aktivity. Ak dôjde k ukončeniu investície do takýchto projektov v čase, keď sú úrokové sadzby vyššie, dosiahnuté marže z developmentu môžu byť nižšie, než aké sa očakávali, čo môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám

Skupina môže byť vystavená viacerým rizikám súvisiacim s jej developerskými aktivitami. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc obstarávaním pozemkov alebo majetku cez koncepčnú a projektovú fázu, fázu procesu udeľovania povolení, fázu výstavby,

nájmu a správy nehnuteľností až po prípadné ukončenie investície do projektu. Schopnosť Skupiny identifikovať a developovať portfólio projektov v oblasti nehnuteľností, ktoré možno komercionalizovať a obchodovať na trhu za ekonomicky prijateľných podmienok, má významný vplyv na jej finančné výsledky.

S každým nadobudnutím pozemkov a majetku sú spojené určité riziká, vrátane rizika, že nadobudnutie sa neuskutoční napriek tomu, že počas prípravnej fázy vznikli určité transakčné náklady. Napriek skutočnosti, že Skupina pred každým nadobudnutím vykoná právny audit, počas tohto procesu nemusia byť identifikované niektoré riziká súvisiace s majetkom, ktorý Skupina nadobúda. Po nadobudnutí sa môže ukázať, že je problematické alebo nemožné požadovať od predávajúceho náhradu škody a získať primeranú náhradu.

Existujú značné rozdiely v postupoch týkajúcich sa povolení v krajinách, v ktorých Skupina pôsobí. Majetok Skupiny musia okrem toho mať požadovaný územnoplánovací súhlas a povolenia pre typ obchodných činností určených na svoj development. V prípadoch, keď existujúce plánovanie nie je vhodné alebo v ktorých ešte nie je plánovanie určené, musí Skupina požiadať o potrebné klasifikácie. Tento postup môže byť zdĺhavý, najmä v krajinách, v ktorých je byrokracia ťažkopádna a neefektívna. Tieto zdĺhavé administratívne postupy vo všeobecnosti zahŕňajú širokú škálu zainteresovaných osôb (vrátane poskytovateľov technickej infraštruktúry, iných developerov, obcí, iných orgánov verejnej moci, vlastníkov priliehlych nehnuteľností, aktivistov alebo širokej verejnosti) s rôznymi záujmami, ktoré by mohli mať vplyv na načasovanie vydávania povolení a parametre koncipovania a projektovania projektu (napríklad plánovaná veľkosť projektu by sa mohla počas procesu udeľovania povolení znížiť a konečné povolenia by mohli povoliť Skupine vybudovať iba projekt s menšou prenajímateľnou plochou, než ako sa pôvodne predpokladalo a plánovalo). Skupina nemôže zaručiť, že proces získavania rozhodnutí územného plánovania bude riadne dokončený s dostatočnou rýchlosťou a nákladmi, aby sa nehnuteľnosť mohla developovať pred konkurentmi bez prieťahov resp. vôbec. Čas potrebný na získanie potrebných povolení sa v jednotlivých krajinách Strednej Európy líši, v niektorých trvá až niekoľko rokov. V dôsledku externých faktorov (napr. objav archeologických nálezísk) môžu nastať v procese výstavby a v plánoch prieťahy a/alebo zmeny. Odpor miestnych obyvateľov, mimovládnych organizácií alebo iných osôb voči žiadostiam o povolenia v rámci územného plánovania môže takisto spôsobiť značné prieťahy. Navyše, svojvoľné zmeny územného plánovania môžu ohroziť projekty, ktorých realizácia sa už začala. Značné prieťahy pri vydávaní povolení a zmien schválených parametrov projektu by mohli vážne ovplyvniť celkovú uskutočniteľnosť projektu, ako aj jeho ziskovosť (pozri „*Riziká spojené s procesom udeľovania povolení, vlastníkymi a právnymi vadami projektov Skupiny.*“). Preto ak Skupina nezíska povolenia územného plánovania včas resp. vôbec, náklady Skupiny sa zvýšia, čo môže mať nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia.

Správne projektovanie a plánovanie projektov sú dôležité pri vytváraní produktu s parametrami požadovanými príslušným trhom (napríklad osvetlenie, vykurovanie, ventilácia a klimatizácia, špecifikácie, hustota sedenia), ktoré spĺňajú požiadavky stanovené v rôznych stavebných predpisoch. Ak projekt nie je správne naprojektovaný a problém sa zistí až v neskoršom štádiu jeho developmentu, môže to viesť k vzniku dodatočných nákladov. Navyše niektoré zmeny dizajnu, ktoré sa vykonávajú počas doby výstavby, si môžu vyžadovať absolvovanie ďalšieho procesu udeľovania povolení. V dôsledku toho by mohla byť Skupina vystavená riziku, že nezíska príslušné povolenie a že projekt by mohol byť v rozpore s platnými právnymi alebo správными predpismi, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na uskutočniteľnosť projektu alebo jeho samotné dokončenie.

V developerských projektoch okrem toho niekedy dochádza k prekročeniu nákladov a prieťahom, z ktorých mnohé sú spôsobené faktormi, ktoré nie sú priamo pod kontrolou developera. Neznalosť miestnych nariadení, prieťahy pri získavaní stavebných povolení alebo zmluvné a pracovné spory so dodávateľmi stavebných výkonov alebo subdodávateľmi a nepredvídateľné podmienky na stavbe môžu vyžadovať dodatočnú prácu a spôsobiť prieťahy vo výstavbe. Skupina by tiež mohla podhodnotiť náklady na zlepšenia potrebné na efektívnu propagáciu nehnuteľností potenciálnym nájomcom. Každá z týchto udalostí by mohla mať za následok podstatný nepriaznivý dopad na budúce podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a peňažné toky Skupiny.

Okrem toho ak sa bude Skupina snažiť získať financovanie developmentu svojich projektov, volatilita na kapitálových alebo úverových trhoch môže obmedziť prístup Skupiny k takémuto financovaniu. Ak Skupina nebude úspešná pri získavaní dostatočných finančných prostriedkov na plánované kapitálové a iné výdavky, nemusí byť schopná transformovať a rozvíjať svoje existujúce a budúce portfólio pozemkov. Navyše akékoľvek ťažkosti pri získavaní dostatočného kapitálu na plánované výdavky na development by mohli tiež spôsobiť prieťahy v projekte a akékoľvek takéto prieťahy by mohli viesť k rastu nákladov.

Skupina rozdeľuje realizáciu každého projektu na niekoľko menších balíkov, ktoré dodávajú dodávatelia a subdodávatelia pre jednotlivé etapy výstavby alebo profesie podieľajúce sa na výstavbe. Napriek tomu, že táto štruktúra obmedzuje riziká súvisiace so závislosťou od jedného dodávateľa na kľúč pre každý projekt, môžu vyvstať určité ďalšie riziká. Hoci sa Skupina snaží zmluvne zabezpečiť najväčší možný objem výkonov ešte pred začiatkom výstavby, nemusí sa jej to vždy podariť. V dôsledku toho môže byť vystavená rizikám spojeným s možným zvýšením cien stavebných prác alebo s koordináciou mnohých dodávateľov a subdodávateľov na stavenisku. Oba tieto faktory môžu potenciálne viesť k prekročeniu nákladov alebo prietahom v dokončení projektu, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na ziskovosť projektu.

Niekedy môžu byť chyby a opomenutia v developerských činnostiach (najmä v projektovaní) a stavebných prácach identifikované až po dokončení projektov. Existuje riziko potenciálnych nárokov z chybnej výstavby, zvýšených nákladov súvisiacich s opravnými prácami a celkovej negatívnej medializácie. V extrémnych prípadoch môžu zlyhania počas projektovej fázy a fázy výstavby zabrániť ďalšiemu fungovaniu projektu. Takéto škody môžu výrazne prevýšiť pokrytie zárukami, ktoré poskytujú dodávatelia poskytujúci služby.

Počas výstavby developerských projektov môže Skupina čeliť neočakávaným prevádzkovým problémom alebo iným ťažkostiam, vrátane problémov technického inžinierstva, regulačných zmien, sporov so zhotoviteľmi – tretími osobami, subdodávateľmi a dodávateľmi, nehôd, nepriaznivého počasia, prírodných katastrof (záplavy a požiare) a zmien v požiadavkách kupujúcich, ktoré môžu vyžadovať, aby Skupina zmenila, oddialila alebo ukončila developerský projekt.

Akékoľvek nedodržanie termínov môže vystaviť Skupinu dodatočným nákladom a vyústiť do ukončenia zmlúv alebo zmluvných pokút (alebo vymáhania bankových záruk kupujúcim) a môže mať vplyv aj na jej povest' (pozri „*Interná politika dodržiavania predpisov Skupiny a jej postupy kontroly sa naďalej vyvíjajú a podnikateľská činnosť Skupiny a jej povest' môže byť poškodená, ak budú jej zamestnanci, členovia alebo iné pridružené osoby konať nevhodne.*“), čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikateľskú činnosť, finančnú kondíciu alebo vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia.

Okrem toho nemusí byť Skupina po developmente schopná predať alebo prenajať všetky alebo niektoré jednotky developmentu v očakávaných časových rámcoch resp. vôbec, a to okrem iného v dôsledku zmien hospodárskych alebo trhových podmienok ako aj nesplnenia dopytu. V takýchto prípadoch by sa zvýšili zásoby dokončeného, ale nepredaného alebo neprenajatého priestoru Skupiny, čo by viedlo k vzniku dodatočných nákladov. Alebo bude Skupina musieť predať jednotky s výrazne nižšími maržami alebo so stratou, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Kapitálové výdavky Skupiny, jej náklady na údržbu a ďalšie náklady na výstavbu a development, ako aj náklady na financovanie týchto výdavkov, môžu byť vyššie, ako sa očakávalo

Investičný a developerský program Skupiny zahŕňa významné plánované kapitálové výdavky. Na jednej strane Skupina pokračuje v stavebných a developerských prácach priebežne v súvislosti so svojimi projektmi, ktoré sú vo výstavbe alebo v prípravnej fáze, a na druhej strane jej vznikajú určité výdavky na výstavbu v súvislosti s jej existujúcimi nehnuteľnosťami na splnenie zmluvných záväzkov voči nájomcom, právnych požiadaviek (ktoré môžu byť upravené po pôvodnom dokončení projektu) alebo očakávaní trhu (napr. pri opätovnom prenájme priestorov), pričom nie všetky tieto výdavky môžu byť úplne prenesené na nájomcov.

Skupina je vystavená určitému počtu stavebných, prevádzkových a iných rizík súvisiacich s jej investičným programom a jej developerskými nehnuteľnosťami, z ktorých mnohé sú mimo jej kontroly, vrátane nedostatku a inflácie cien materiálov, zariadení a pracovných síl, platobnej neschopnosti alebo bankrotu dodávateľov, nepriaznivých poveternostných podmienok, nehôd, nečakaných prietahov a iných nepredvídaných okolností, z ktorých každá môže mať za následok vznik nákladov, ktoré sú podstatne vyššie, ako Skupina pôvodne odhadovala. Neschopnosť dokončiť výstavbu nehnuteľnosti podľa harmonogramu môže viesť k zvýšeným nákladom na výstavbu a následnému vzniku nárokov tretích osôb na náhradu škody a/alebo k ukončeniu príslušných zmlúv. Pri veľkých developerských alebo renovačných projektoch môžu byť náklady spojené s plánovaním, demoláciou a/alebo výstavbou alebo inými povoleniami a regulačnými schváleniami významné.

Okrem objavenia historických nálezov akými sú fosílie, mince, hodnotné predmety alebo archeologické nálezy a stavby a/alebo iné geologicky alebo archeologicky zaujímavé pozostatky, ktoré môžu brániť a oneskoriť výstavbu nehnuteľností, môžu aj akty prírody akými sú napríklad zemetrasenia a záplavy poškodiť alebo oneskoriť výstavbu nehnuteľností. Takéto nepredvídané okolnosti by mohli viesť k vzniku

dodatočných nákladov, ktoré neboli pôvodne zahrnuté v rozpočte, a rozpočet projektu by mohol byť podstatne vyšší, ako Skupina pôvodne odhadovala.

Pred začatím developmentu Skupina odhaduje náklady na základe určitých predpokladov, odhadov a úsudkov, ktoré sa môžu nakoniec ukázať ako nepresné. Navyše ak sú odhady alebo cenové ponuky zhotoviteľa alebo dodávateľa nesprávne, môžu Skupine vzniknúť dodatočné náklady alebo sa od nej môže vyžadovať, aby nakúpila produkty a služby za vyššiu cenu, ako sa predpokladalo. Skupina môže tiež čeliť priesťahom vo svojich developerských projektoch, ak je odhad natoľko nesprávny, že projekt je realizovateľnejší tým, že sa nájde alternatívny zhotoviteľ alebo dodávateľ. Okrem toho takíto zhotoviteľia – tretie osoby boli a môžu byť aj naďalej nepriaznivo ovplyvnení hospodárskym poklesom alebo zlým riadením. Ďalšie informácie nájdete v časti „*Skupina čelí rizikám spojeným s jej obchodnými partnermi*“.

Okrem toho musia byť nehnuteľnosti Skupiny udržiavané v dobrom stave, aby nehnuteľnosti zostali žiaduce pre nájomcov a dlhodobu generovali príjmy. Kvalita nehnuteľnosti má značný vplyv na náklady na správu nehnuteľností. S dokončenými investičnými nehnuteľnosťami zahŕňajúcimi k 30. júnu 2018 1.1 milióna m² hrubých prenajímateľných plôch („GLA“) komerčných priestorov a ďalších približne 1,3 milióna štvorcových metrov GLA obchodných priestorov, ktoré budú dodané počas nasledujúcich približne 10 rokov, bude bremeno Skupiny spojené s údržbou pravdepodobne naďalej výrazne narastať. Keďže nájomcovia pokrývajú významnú časť nákladov na správu nehnuteľností, pri svojom rozhodovaní prihládajú na poplatky za správu nehnuteľností. V prípade zvýšenia nákladov na správu nehnuteľností sa môže nehnuteľnosť stať celkovo drahšou v porovnaní s konkurenciou. V dôsledku toho môže byť Skupina nútená poskytovať zľavy z nájomného a z poplatkov spojených s nájmom. Udržiavanie alebo zlepšenie stavu nehnuteľností Skupiny je dôležité pre zachytenie akéhokoľvek nárastu dopytu na trhu a môžu s ním byť spojené značné náklady. Viaceré ďalšie faktory, akými sú napríklad vek príslušnej stavby, materiál a látky používané v čase výstavby alebo dodržiavanie a porušenie stavebných predpisov, by tiež mohli viesť k podstatným nákladom na údržbu. Nevykonanie primeranej údržby a renovačných prác zo strany Skupiny by mohlo mať nepriaznivý dopad na výnosy z nájomného z postihnutej nehnuteľnosti, viesť k značným neplánovaným nákladom, negatívne ovplyvniť hodnotu dotknutej jednotky a za určitých okolností viesť k porušeniu záväzkov Skupiny z nájmu.

Každá z týchto okolností by mohla mať negatívny dopad na schopnosť Skupiny dokončiť určitý developerský program v rámci odhadovaného rozpočtu, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť marže a ziskovosť. Pokiaľ ide o financovanie získané Skupinou na financovanie projektov, akékoľvek takéto zvýšenie rozpočtu nemusí byť oprávnené na ďalšie financovanie z bankového sektora a môže vzniknúť potreba jeho financovania z dodatočného kapitálu poskytnutého Skupinou. Prípadné prekročenie rozpočtu a zvýšenie kapitálových výdavkov alebo iných nákladov na výstavbu a development by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhlídky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Riziká spojené s procesom udeľovania povolení, vlastníckymi a právnymi vadami projektov Skupiny

Skupina často kupuje nehnuteľnosti pred tým, ako sú zabezpečené príslušné povolenia, a procesy udeľovania povolení sú veľmi zložité postupy, ktoré podliehajú predpisom krajín, v ktorých Skupina pôsobí. Okrem iných požiadaviek musia byť povolenia získané vo fáze plánovania/developmentu projektu, pred jeho výstavbou alebo počas jeho výstavby (povolenia na development) a po jeho dokončení (kolaudačné rozhodnutia). Existuje riziko, že povolenia na development alebo kolaudačné rozhodnutia nebudú získané, budú vydané s meškáním, budú podliehať ekonomicky neprijateľným alebo nepriaznivým podmienkam alebo budú napadnuté tretími osobami. Nepriaznivý vývoj pri získavaní povolení môže viesť k zvýšeniu rozpočtu v porovnaní s pôvodnými očakávaniami alebo dokonca prinútiť Skupinu, aby upustila od príležitostí na development, na ktorých začala pracovať a následne k tomu, že žiadne vzniknuté náklady sa jej nevrátia. V niektorých prípadoch môže byť development alebo renovácia nehnuteľností postihnutá stratami z precenenia v dôsledku skutočnosti, že skutočne dosiahnutá úroveň čistého výnosu z nájomného alebo obsadenosť týchto nehnuteľností je výrazne nižšia, ako sa pôvodne plánovalo a očakávalo (ďalšie informácie nájdete v časti „*Kapitálové výdavky Skupiny, jej náklady na údržbu a ďalšie náklady na výstavbu a development, ako aj náklady na financovanie týchto výdavkov, môžu byť vyššie, ako sa očakávalo.*“). Okrem toho môžu byť prijaté zákony, ktoré môžu byť retrospektívne a ovplyvnia existujúce stavebné povolenia, čo by obmedzilo development v cieľových geografických oblastiach Skupiny. Čas potrebný na získanie povolení sa tiež líši v závislosti od regiónu, krajiny alebo obce. Akékoľvek nezískanie potrebných povolení za výhodných podmienok resp. vôbec alebo podstatné priesťahy pri získavaní takýchto povolení by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie Skupiny, jej výsledky hospodárenia, finančnú kondíciu alebo vyhlídky. Predpisy týkajúce sa územného plánovania a povolenia by navyše mohli byť v príslušnom zákonnom období napadnuté, čo by nakoniec mohlo viesť k priesťahom pri dodaní jednotiek Skupiny alebo

dokonca k nedokončeniu konkrétneho developmentu podľa očakávaných podmienok resp. vôbec, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina nadobudla v podstate všetok svoj developerský majetok (pozemky, budovy/nevyužité zastavané pozemky (*brownfield*) alebo nehnuteľné projekty s niektorými už získanými povoleniami na development) od tretích osôb. Napriek procesu právneho auditu (vrátane analýzy platnosti vlastníckeho práva k nadobudnutým nehnuteľnostiam), ktorý sa spravidla uskutočňuje pred vykonaním investícií do nehnuteľností, môžu byť majetkové práva alebo vydané povolenia na akýkoľvek majetok Skupiny spochybnené, čo by mohlo viesť k zvýšeniu nákladov na ich právnu obhajobu, plateniu odškodneného alebo dokonca k strate práv k nehnuteľnostiam. Na pozemky nadobudnuté Skupinou na účely developmentu by mohli mať dopad práva tretích osôb (napríklad nájmy tretej osoby, ťarchy, vyvolané investície, zabezpečenia, ťarchy zo zákona, prípadné súdne spory, uznesenia štátnych orgánov ovplyvňujúce využívanie pozemkov). Ak budú predchádzajúce úkony takýchto tretích osôb napadnuté alebo sa o nich bude tvrdiť, že tvoria základ pre nároky tretích osôb voči Skupine, Skupina nemusí byť schopná úspešne sa brániť voči takýmto napadnutiam alebo tvrdeniam, pretože príslušné ustanovenia zákonov v príslušnej jurisdikcii môžu mať niekoľkých rôznych výkladov. Takéto úkony a nároky, ak by boli úspešné, by mohli viesť k vzniku záväzkov pre Skupinu. Okrem toho napriek tomu, že Skupina má uzavreté poistenie vlastníckeho práva pre konkrétne projekty s vyššie uvedeným rizikom, toto poistenie nemusí byť dostatočné na pokrytie všetkých strát vyplývajúcich zo sporov o vlastníctvo.

Oficiálne informácie v katastroch nehnuteľností krajín, v ktorých Skupina pôsobí alebo má svoj majetok, nemusia byť presné a úplné. Hoci sa teda Skupina môže spoliehať na informácie obsiahnuté v katastroch nehnuteľností, nemusí mať účinný prostriedok nápravy voči orgánom príslušnej krajiny, ak informácie, na ktoré sa Skupina spoliehala pri rozhodovaní o tom, či uskutoční investíciu, boli nepresné, zavádzajúce alebo neúplné. Akékoľvek spochybnenia, vyhlásenie neplatnosti alebo zrušenie akýchkoľvek takýchto transakcií alebo úkonov alebo vznik takýchto záväzkov by mohlo mať, individuálne alebo celkovo, podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny. Takéto riziká sú osobitne relevantné v Strednej Európe z dôvodu znárodnenia súkromného majetku (vrátane pozemkov), ku ktorému došlo v regióne v minulosti za komunistických vlád. Napríklad v Poľsku je Skupina vystavená prirodzeným rizikám spojeným s investíciami do nehnuteľností z dôvodu možnosti reštitučných nárokov uplatnených ohľadom vlastníckeho práva na určité nehnuteľnosti. Po znárodnení v Poľsku najmä v 40-tych a 50-tych rokoch dvadsiateho storočia poľská vláda vyvlastnila mnoho súkromných nehnuteľností, podnikov a obcí. Od konca komunistického obdobia v Poľsku majú tieto subjekty, najmä bývalí majitelia nehnuteľností a ich právní nástupcovia, právo spochybniť platnosť vlastníckeho práva súčasných majiteľov a trvalých užívateľov, a to aj tým, že požiadajú o zrušenie správneho rozhodnutia, na základe ktorého boli nehnuteľnosti pôvodne znárodnené. Na Slovensku a v Českej republike existuje v niektorých prípadoch z historických dôvodov riziko nesprávneho vedenia záznamov o vlastníctve pozemkov a duplicitných zápisov vlastníckeho práva.

Z dôvodu zložitosti procesu udeľovania povolení a veľkého počtu orgánov, zúčastnených súkromných a verejných subjektov a možných zmien v nariadeniach a právnych predpisoch mohli byť niektoré povolenia udelené alebo môžu byť udelené v rozpore s platnými nariadeniami. Napriek tomu, že Skupina vykonáva procesy internej kontroly na identifikáciu akýchkoľvek problémov súvisiacich so získanými povoleniami alebo platnosťou vlastníckych práv a vykonáva primerané kroky potrebné na odstránenie akýchkoľvek väd, neexistuje žiadna záruka, že sa jej to podarí včas alebo bez negatívnych dôsledkov.

Bez ohľadu na to, či právne vady projektov uvedených vyššie sú spôsobené Skupinou alebo treťou osobou, vlastnícke práva môžu byť spochybnené, či už ide o povolenia alebo iné rozhodnutia, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Každá z týchto okolností by mohla mať negatívny dopad na schopnosť Skupiny dokončiť určitý program developmentu včas a v rámci odhadovaného rozpočtu, resp. vôbec. Dokonca aj vtedy, ak Skupina pri tom dosiahne úspech, nemusí byť schopná plne získať späť svoje investície. Akékoľvek neúspešné dokončenie investičného a programu developmentu Skupinou môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Neexistuje žiadna záruka, že Skupina úspešne zrealizuje svojej stratégie alebo dosiahne svoje finančné alebo investičné ciele

Úspech Skupiny čiastočne závisí od jej schopnosti zvládnuť budúcu expanziu (aj v súvislosti s vývojom jej produktového radu Workspace-as-a-Service (ďalej len „WaaS“) a geografických trhov, na ktorých pôsobí) a identifikovať atraktívne investičné príležitosti. K 30. júnu 2018 Skupina dodala 1,1 milióna štvorcových metrov GLA komerčných priestorov a počas nasledujúcich približne desiatich rokov plánuje na základe svojho existujúceho portfólia pozemkov dodatočne dodať približne 1,3 milióna štvorcových metrov GLA komerčných priestorov. Neexistuje však žiadna záruka, že realizácia stratégie Skupiny a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov budú za súčasných alebo budúcich trhových podmienok úspešné. Okrem toho sa očakáva, že takáto expanzia bude pre manažment, podporné funkcie, účtovné oddelenie a finančnú kontrolu, predaj a marketing a ďalšie zdroje mimoriadne náročná a môže priniesť množstvo rizík, vrátane ťažkostí pri asimilácii činností a personálu do činností Skupiny, možného narušenia prebiehajúcej podnikateľskej činnosti a zníženia pozornosti manažmentu, výdavkov súvisiacich s takouto integráciou, a v prípade akvizícií v niektorých krajinách Strednej Európy neistoty týkajúcej sa zahraničných právnych predpisov a nariadení, čo by mohlo mať nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia Skupiny. Stratégia Skupiny sa môže upravovať a meniť. Ak sa po dôkladnom posúdení Skupina rozhodne, že na danom trhu nebude investovať, finančné prostriedky použité na tento účel nebude možné získať späť. Úspech a schopnosť Skupiny implementovať svoju obchodnú stratégiu a naplniť očakávaný rast a výnosy môže byť ovplyvnená mnohými faktormi, z ktorých mnohé sú mimo kontroly Skupiny, čo môže ovplyvniť úspech jej podnikateľských plánov, komerčný úspech jej projektov, jej finančnú kondíciu, vyhliadky alebo výsledky hospodárenia.

Dostupnosť potenciálnych investícií alebo príležitostí na development, ktoré budú spĺňať investičné kritériá Skupiny, bude závisieť od stavu ekonomiky a finančných trhov v krajinách, v ktorých Skupina aktívne pôsobí (ku dňu tohto Základného prospektu: Slovensko, Poľsko, Česká republika, Maďarsko, Spojené kráľovstvo a Nemecko), ale aj v krajinách, ktoré Skupina posudzuje a plánuje zvážiť možnosti developmentu v nich, vrátane Francúzska, Holandska a Rakúska. Napriek tomu, že činnosti Skupiny majú určitú geografickú rozmanitosť, neexistuje žiadna záruka, že Skupina bude schopná úspešne realizovať svoju stratégiu a dosiahnuť svoje finančné ciele na všetkých týchto trhoch. V dôsledku toho sa Skupina môže rozhodnúť opustiť určité trhy alebo vstúpiť na nové trhy a upraviť tak svoju súčasnú stratégiu, čo by mohlo vyústiť do vzniku dodatočných nákladov a nepriaznivo ovplyvniť výsledok hospodárenia, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny. Ponuka nehnuteľného majetku na cieľových trhoch Skupiny môže byť obmedzená, napríklad v dôsledku nižšieho objemu predaja nehnuteľného majetku predávajúcimi (v dôsledku prevládajúcich cien, daní, predpisov týkajúcich sa územného plánovania alebo z iných dôvodov). Obmedzená ponuka by mohla ešte viac zvýšiť konkurenciu pri nadobúdaní nehnuteľností, čo by bolo pre Skupinu priaznivé a mohlo by tiež motivovať potenciálnych predávajúcich k predaju nehnuteľností prostredníctvom dražobných procesov. To všetko môže viesť k zvýšeniu nadobúdacích cien nehnuteľností. Konkurencia zo strany väčších realitných spoločností, ktoré môžu mať ľahší prístup k finančným prostriedkom na trhoch, na ktorých Skupina plánuje rozšíriť svoju činnosť, v kombinácii so vstupom nových medzinárodných investorov na trhy, na ktorých už Skupina pôsobí, môže spôsobiť, že pre Skupinu bude náročnejšie nadobudnúť nové nehnuteľnosti a mohlo by to oslabiť jej trhovú podiel a možnosti rastu, alebo si vyžiadať, aby sa Skupina zmierila s nižšími plánovanými výnosmi. Neexistuje žiadna záruka, že existujúci model a organizačná štruktúra Skupiny a jej interné systémy budú účinne podporovať takúto medzinárodnú expanziu a rast, čo môže mať nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je ako investor a developer vo všeobecnosti vystavená externým rizikám špecifickým pre trhy, akými sú cyklickosť sektorov, fluktuácie makroekonomických trendov vo viacerých geografických oblastiach, dynamika segmentu nájomcov, dynamika trhového nájomného a fluktuácie výnosov z nehnuteľností v príslušných segmentoch trhu (pozri „*Trhy v Strednej Európe podliehajú väčším rizikám ako rozvinutejšie trhy, vrátane právnych, hospodárskych a politických rizík.*“), najmä preto, že väčšina projektov Skupiny sa developuje bez ich prenajatia vopred. Medzi ďalšie externé faktory patrí vývoj právnych predpisov, regulácia zo strany štátu, všeobecné ekonomické podmienky alebo zvýšené prevádzkové náklady alebo výdavky. Okrem toho v prípade, ak Skupina nesprávne posúdi povahu a rozsah trendov odvetvia alebo dlhodobých trendov alebo konkurenciu Skupiny, alebo takéto trendy identifikuje v cykle až príliš neskoro, môže mať problémy pri dosahovaní strategických cieľov Skupiny.

Skupina navyše nemusí byť schopná developovať komerčne atraktívne produkty, reagovať na potenciálne zvýšenie dopytu po nehnuteľnostiach tým, že zamestná kvalifikovaných zamestnancov, a inak efektívne riadiť

projekty. Okrem toho závisí budúci rast Skupiny čiastočne od vývoja jej produktového radu WaaS, pre ktorý nie je možné úspech nijako zaručiť (pozri „*Skupina je vystavená rizikám spojeným s vytvorením nových produktových radov.*“).

Rast a ziskovosť Skupiny sa doteraz dali čiastočne pripísať jej schopnosti lokalizovať a nadobúdať pozemky v atraktívnych lokalitách, developovať a budovať nehnuteľnosti za konkurencieschopné náklady (vrátane cien pozemkov) a za výhodných podmienok, pričom stratégia a budúca ziskovosť Skupiny závisí od jej schopnosti v tom naďalej pokračovať. Skupina navyše nemusí byť schopná udržiavať svoje historické úrovne marží pri svojich developerských projektoch, a to buď v súvislosti s developerskými činnosťami alebo po konečnom predaji projektu.

Neexistuje žiadna záruka, že Skupina bude v budúcnosti môcť nadobúdať pozemky a nehnuteľnosti vo veľkostiach a na miestach vhodných pre development, za atraktívne ceny alebo v prípade zvýšenej konkurencie za výhodných podmienok. Akékoľvek neschopnosť identifikovať a nadobudnúť dostatočné miesta pre portfólio pozemkov Skupiny za komerčne prijateľné ceny a za prijateľných podmienok by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Zo všetkých týchto dôvodov by mohlo byť pre Skupinu ťažké konkurovať a úspešne nadobúdať nehnuteľnosti, čo by mohlo obmedziť jej schopnosť efektívne rozširovať svoju podnikateľskú činnosť. Okrem toho, aj keď bude Skupina schopná úspešne realizovať niektoré alebo všetky iniciatívy svojej obchodnej stratégie, hospodárske výsledky Skupiny sa nemusia zlepšovať v predpokladanom rozsahu resp. vôbec. Okrem toho sa Skupina môže kedykoľvek rozhodnúť zmeniť alebo zrušiť určité aspekty svojej obchodnej stratégie. Akákoľvek neúspešná realizácia obchodnej stratégie zo strany Skupiny môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia

V súlade so svojou stratégiou recyklovania kapitálu sa Skupina môže rozhodnúť, že sa bude aktívne usilovať o predaj niektorých svojich nehnuteľností v jednotlivých fázach developmentu alebo reagovať na nevyžiadané ponuky od investorov, ktorí majú záujem o kúpu jej nehnuteľností.

Trh s typmi nehnuteľností, ktoré Skupina vlastní (vrátane na základe dlhodobého nájmu) alebo ktoré môže v budúcnosti nadobudnúť, je vo všeobecnosti nelikvidný. Ak sa od Skupiny bude požadovať, aby z akéhokoľvek dôvodu vo veľmi krátkej lehote speňažila časť svojho portfólia, vrátane získania finančných prostriedkov na podporu svojich činností alebo splatenie nesplatených dlhov, Skupina nemusí byť schopná predat' žiadnu časť svojho portfólia za výhodných podmienok resp. vôbec. V prípade urýchleného predaja môže existovať významný deficit medzi reálnou hodnotou nehnuteľnosti a cenou, za ktorú by mohla Skupina inak takúto nehnuteľnosť predat'. Pri plánovaných predajoch v bežnom obchodnom styku môže nelikvidný trh viesť k nižšej predajnej cene, než sa očakávalo, alebo k priet'ahom v predaji, resp. k predaju nemusí dôjsť vôbec. Každý takýto deficit by mohol mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny. Skupina môže navyše podliehať obmedzeniam pokiaľ ide o jej schopnosť predávať nehnuteľnosti v súlade so zmluvami a prísľubmi obmedzujúcimi odpredaj majetku upravenými v úverových zmluvách Skupiny (ďalšie informácie nájdete v časti „*Skupina musí dodržiavať finančné koeficienty a záväzky uvedené v podmienkach jej dlhu*“).

Skupina sa spolieha na svoju schopnosť odpredať svoje developované nehnuteľnosti na financovanie svojich činností, ďalšej developerskej činnosti a expanziu súboru projektov prostredníctvom opätovného investovania tržieb z odpredajov. Akákoľvek neschopnosť ich predat' môže viesť k odkladom, priet'ahom alebo zrušeniam niektorých projektov, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny. Okrem toho môžu plánované odpredaje trvať dlhšie, než sa očakávalo, alebo získaná predajná cena nehnuteľnosti môže byť nižšia ako pôvodné očakávania, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená rizikám spojeným s vytvorením nových produktových radov

Od roku 2016 rozšírila Skupina svoj produktový rad WaaS, ktoré poskytuje rôzne služby v súvislosti s developmentom, prevádzkou a využívaním jej nehnuteľností. V rámci svojej obchodnej stratégie Skupina očakáva, že tieto produktové rady WaaS zvýšia hodnoty v prípade prenájmu a predaja nehnuteľností, ktoré majú prospech z týchto služieb. Mnohé z činností sa nachádzajú v počiatočnej fáze developmentu a v súčasnosti sú obmedzené alebo neexistujú žiadne záznamy o ich dopade na podnikateľskú činnosť

Skupiny a neexistuje žiadna záruka ohľadom ich samostatných pozitívnych výsledkov v budúcnosti alebo záruka, že takéto činnosti budú pozitívne prispievať k hlavnej podnikateľskej činnosti Skupiny, ktorou je development. Zatiaľ čo tieto činnosti môžu byť menej kapitálovo náročné ako development nehnuteľností, sú náročné na ľudský kapitál a preto sú spojené so zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Ak tieto nové produktové rady nebudú úspešné pri dosahovaní ziskovosti alebo rastu alebo ak ich implementácia bude trvať dlhší čas, ako sa pôvodne očakávalo, môže to mať nepriaznivý dopad na finančné výsledky Skupiny, najmä počas prvých rokov po začatí vykonávania týchto činností. Okrem toho dochádza k určitému prekryvaniu medzi produktovým radom WaaS na strane Skupiny a Cambridge Innovation Centre (ďalej len „CIC“), a v dôsledku toho môže medzi oboma stranami dôjsť ku konfliktu alebo súťaži medzi dvoma produktovými radmi. Okrem toho Skupina investovala do významného nekontrolného podielu v CIC a v dôsledku tohto nekontrolného podielu má Skupina obmedzenú schopnosť rozhodovať o činnosti CIC. Ak by bola investícia do CIC neúspešná alebo ak by sa CIC stalo nelikvidným, neexistuje žiadna záruka, že Skupina bude schopná získať späť všetky alebo niektoré zo svojich investícií.

Jednou z hlavných iniciatív v rámci produktového radu WaaS na strane Skupiny je najmä HubHub, ktorý predstavuje co-workingovú platformu poskytujúcu priestor pre malé spoločnosti a jednotlivcov. Hoci sú priestory pre strediská prevádzkované platformou HubHub zvyčajne umiestnené v dokončených projektoch Skupiny, môžu sa nachádzať aj v budovách majiteľov – tretích osôb, s ktorými Skupina uzavrie zmluvy o prenájme na obdobie spravidla dlhšie ako päť rokov bez možnosti predčasného ukončenia týchto zmlúv. Strediská prevádzkované platformou HubHub vyžadujú, aby Skupina vynaložila značné počiatkové investície do vybavenia, pretože priestor, ktorý sa prenája nájomcom, je úplne zariadený. Vzhľadom na povahu zmlúv s nájomcami (založených na mesačnom členstve) profil príjmov nezodpovedá dlhodobým záväzkom z prenájmu a významným investíciám Skupiny do počiatkového vybavenia. V prípade, že jednotlivé strediská alebo podnikateľská činnosť ako celok nedosiahnu dobré výsledky, investície Skupiny sa nemusia úplne alebo vôbec vrátiť, čo bude mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia.

Podnikanie Skupiny je vystavené riziku hospodárskej súťaže a je závislé od jej schopnosti prilákať a udržať si nájomcov

Skupina súťaží o nájomcov s miestnymi a medzinárodnými developermi nehnuteľností, súkromnými investormi, fondmi investujúcimi do nehnuteľností a inými maloobchodnými vlastníkmi nehnuteľností. Niektorí konkurenti Skupiny môžu mať nehnuteľnosti, ktoré sú novšie, nachádzajú sa na lepšom mieste alebo v lepšom stave ako jej nehnuteľnosti alebo ktoré môžu ponúknuť nižšie nájomné, výhodnejšiu štruktúru nákladov, lepšie vybavenie a lepšie dispozície.

Ak Skupina nesprávne posúdi príťažlivosť umiestnenia nehnuteľnosti, jej zamýšľané použitie alebo cieľový profil nájomcu, nemusí byť schopná prenajať všetky nehnuteľnosti alebo ich prenajať za ceny, ktoré si naplánovala. Ak existuje v tej istej oblasti viacero projektov, konkurencia je intenzívnejšia a Skupina môže čeliť zvýšenej konkurencii pokiaľ ide o nájomcov. Konkurencia medzi developermi a prevádzkovateľmi môže viesť okrem iného k zvýšeným nákladom na nadobúdanie pozemkov pre development, zvýšeniu nákladov na suroviny, nedostatku kvalifikovaných dodávateľov, nadmernej ponuke nehnuteľností a/alebo nasýteniu niektorých segmentov trhu, zníženiu nájomného, poklesu cien nehnuteľností a spomaleniu tempa, v ktorom sa schvaľuje nový development nehnuteľností; toto všetko by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny. Súťaž o nájomcov môže negatívne ovplyvniť schopnosť Skupiny optimalizovať svoj mix nájomcov prilákaním nových nájomcov a ponechaním si existujúcich nájomcov a môže tiež negatívne ovplyvniť podmienky jej zmlúv o prenájme, vrátane výšky nájomného, ktorú Skupina účtuje a stimuly, ktoré poskytuje nájomcom, čo má nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a výsledky hospodárenia Skupiny.

Podnikanie Skupiny čiastočne závisí od jej schopnosti spravovať obsadenosť svojich nehnuteľností (od zabezpečenia počiatkových nájomcov cez aktívnu správu zostávajúcej doby aktuálne podpísaných zmlúv o prenájme až po obnovu prenájmu alebo ďalšieho prenájmu). Súčasní a potenciálni konkurenti Skupiny môžu mať väčšie finančné, technické, marketingové, servisné alebo iné zdroje ako Skupina a môžu mať v určitých krajinách alebo regiónoch dlhšiu prevádzkovú históriu alebo ich meno môže byť známejšie. Konkurenti skupiny môžu byť navyše schopní rýchlejšie reagovať na zmenu požiadaviek zákazníkov ako Skupina a vynaložiť väčšie zdroje na vylepšenie, propagáciu a prenájom svojich nehnuteľností. Negatívne zmeny v niektorom z faktorov ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami, jeho nasýtenosť a mieru obsadenosti alebo neúspech Skupiny pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti svojich nehnuteľností alebo pri dojednávaní priaznivých podmienkach, zvýšená konkurencia ovplyvňujúca výnosy z nájomného,

a podmienok týkajúcich sa jej zmlúv o prenájme môžu mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina čelí rizikám spojeným s jej schopnosťou generovať stabilné výnosy z nájomného

Hodnota komerčných nehnuteľností a schopnosť plniť záväzky projektovej spoločnosti Skupiny, ktorá vlastní takéto nehnuteľnosti, závisí vo veľkej miere od výnosov z nájomného a zostávajúcej doby súvisiacich zmlúv o prenájme. Zmluvy o prenájme sa zvyčajne uzatvárajú na stredne dlhé obdobie (tri až sedem rokov), počas ktorého strany vo všeobecnosti nemôžu nájom ukončiť, s výnimkou niektorých prípadov, medzi ktoré patria odôvodnené dôvody, zákonné dôvody a vyššia moc. Z tohto dôvodu je schopnosť Skupiny zvýšiť nájomné v súlade s vývojom na trhu alebo s jeho výkyvmi počas doby trvania nájmu (s výnimkou nižšie opísanej indexácie) výrazne obmedzená. Navyše určité nájomné zmluvy obsahujú možnosti pre nájomcov ukončiť zmluvu alebo zmenšiť prenajatú výmeru po relatívne krátkom čase (so zmluvnou pokutou alebo bez nej). Nájomcovia môžu mať navyše v rôznych jurisdikciách určité práva vymedzené v príslušnom právnom predpise, podľa ktorého majú nárok na odstúpenie od zmluvy o prenájme, na základe čoho sa zmluva o prenájme automaticky ukončí. Okrem toho začala Skupina v súlade so svojim strategickým preorientovaním ponúkať flexibilné dojednania (tzv. flexibilné prenájmy), aby zvýraznila svoju ponuku ako ponuku viac orientovanú na používateľa. Tieto flexibilné prenájmy umožňujú nájomcom flexibilne prispôbiť (zväčšiť alebo zmenšiť) prenajatý priestor za dohodnutých podmienok v závislosti od ich aktuálnych potrieb.

Schopnosť Skupiny obnoviť ukončené zmluvy o prenájme, ďalej prenajať voľné priestory iným nájomcom alebo aktívne spravovať flexibilné zmluvy o prenájme by sa v každom projekte mohla líšiť a vo všeobecnosti závisí od kvality nehnuteľností (umiestnenie, projektovanie, vybavenie, technický stav) a trhových podmienok v čase ich ďalšieho prenajatia (konkurencia, úrovne nájomného, voľné nehnuteľnosti na trhu). Je možné, že v záujme udržania súčasných nájomcov a prilákania nových nájomcov bude musieť Skupina ponúkať rôzne stimuly v prospech nájmu, akými sú napríklad zníženie nájomného alebo programy kapitálových výdavkov, čo by znamenalo, že takéto prenájmy by boli pre Skupinu ekonomicky menej výhodné. V prípade, že sa nehnuteľnosť uvoľní, ďalej prenajme za výrazne nižšiu cenu v porovnaní s pôvodnými úrovňami nájmu alebo za výrazne horších podmienok, môže to mať nepriaznivý dopad na schopnosť projektovej spoločnosti splácať dlh súvisiaci s projektom. To by tiež mohlo výrazne obmedziť jej schopnosť generovať prebytočné peňažné toky, ktoré by Skupina mala k dispozícii na ďalšie použitie, čo môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny.

Menšinová časť zmlúv o prenájme, ktorých je Skupina stranou, neobsahuje doložku o indexácii. Hoci väčšina jej zmlúv o prenájme doložku o indexácii obsahuje (zvyčajne založenú na indexe spotrebiteľských cien), indexácia nájomného nemusí v plnej miere odrážať celkový vývoj úrovni nájomného na trhu (keď úroveň nájomného na trhu rastie prudšie ako miera inflácie) alebo by úroveň indexácie mohla byť obmedzená (zastropovaná) v dôsledku rokovaní s nájomcami a preto nemusí plne pokrývať infláciu na trhu. Niektorí nájomcovia Skupiny môžu mať možnosti obnovy nájomného, v prípade ktorých by príslušné nájomné mohlo byť zastropované alebo znížené s ohľadom na prevládajúce trhové nájomné. Navyše niektorí nájomcovia (najmä v maloobchodnom segmente) majú nájomné plne alebo čiastočne viazané na svoj obrat (a nie na cenu alebo infláciu Skupiny), takže nájomné kolíše, pretože obrat týchto nájomcov kolíše. Každý z týchto faktorov môže negatívne ovplyvniť výšku nájomného inkasovaného Skupinou, a preto by mohol mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia.

Skupina nemusí od nájomcov získať náhradu za zvýšenie prevádzkových a administratívnych nákladov

Prevádzkové a administratívne náklady Skupiny ako aj rastúce náklady na opravu a údržbu súvisiace so starnutím nehnuteľností Skupiny by sa mohli zvýšiť bez zodpovedajúceho zvýšenia obratu alebo uhradenia nájomcami, a to najmä v dôsledku zastropovania náhrad, ktoré môžu byť zahrnuté v rôznych zmluvách o prenájme, alebo iných právnych obmedzeniach. Ďalej môžu existovať náklady, ktoré nie je možné nájomcom účtovať. Faktory, ktoré by mohli zvýšiť prevádzkové a administratívne náklady, zahŕňajú okrem iného aj nárast súvisiaci s mierou inflácie, mzdovými nákladmi, výdavkami na právne služby, majetkovými a inými zákonnými poplatkami, nákladmi na energiu a nákladmi na služby poskytované tretími osobami, zmenami výmenných kurzov, zvýšením poisťného, zvýšením nákladov na údržbu a zvyšovaním kapitálových výdavkov, ktoré vznikajú v dôsledku vád týkajúcich sa nehnuteľností. Každý z týchto nákladov, ak by nebol nahradený, by mohol mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina sa môže dostať do sporov ohľadom jej majetkových práv

Niektoré akvizície alebo predaje nehnuteľností môžu byť podľa platných ustanovení miestneho práva zrušené v dôsledku platobnej neschopnosti, podvodu, nedostatočného protiplnenia, hrubého podhodnotenia, vyhýbania sa veriteľom, podvodov na veriteľoch alebo v dôsledku iných technických požiadaviek na prevody nehnuteľností (okrem iného napríklad v dôsledku nedostatkov v zmluvnej vôli zmluvných strán, chýbajúcej autentifikácii zo strany notára, nedostatku korporátnej spôsobilosti a právomoci alebo nesprávneho zastúpenia strán pri prevode). Okrem toho môže v súvislosti s renovačnými/stavebnými projektmi Skupiny existovať riziko právnych sporov s majiteľmi susedných pozemkov, architektmi, projektovými manažermi a dodávateľmi. Dokonca aj vtedy, ak budú tieto spory týkajúce sa vlastníckeho práva napokon vyriešené alebo rozhodnuté v prospech Skupiny, Skupina nemusí byť schopná vymôcť náklady, ktoré jej v súvislosti s tým vznikli.

Okrem toho môže Skupina investovať aj tam, kde pozemkom disponuje iba na základe nájmu (ale budovu na ňom postavenú má vo svojom vlastníctve). Ak neexistujú žiadne stavby, ktoré Skupina na pozemku vlastní, prenájom pozemkov môže byť za rôznych okolností ukončený predčasne; zvyčajne by to bolo v prípade porušenia ustanovení o prenájme pozemkov, ale môžu existovať aj iné okolnosti uvedené v príslušnej zmluve o prenájme. Navyše zmluva o prenájme pozemkov nemusí obsahovať práva na jeho predĺženie. Akékoľvek ukončenie prenájmu, spochybnenie vlastníctva (úspešné alebo neúspešné), oneskorenie alebo zrušenie developmentu projektov alebo akýkoľvek iný spor by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhladky a výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená rizikám spojeným s právnymi a regulačnými normami, dodržiavaním právnych predpisov a právnymi zmenami

Skupina je povinná dodržiavať rôzne právne predpisy a nariadenia miestnych, regionálnych, národných a európskych orgánov, vrátane stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí, územného plánovania, ochrany životného prostredia, zdravia a bezpečnosti, ochrany pamiatok, daňových a iných právnych predpisov a nariadení. Ak Skupina nedodrží tieto právne predpisy a nariadenia, môže jej vzniknúť povinnosť zaplatiť pokuty na základe civilného práva alebo súkromné náhrady škody. Vo väčšine prípadov sú projekty vo vlastníctve spoločností so sídlom v krajine, v ktorej sa projekt nachádza, Skupina si však môže zvoliť aj inú jurisdikciu týkajúcu sa vlastníctva projektu, pričom všetky vzťahy sa zabezpečia zmluvami uzatvorenými medzi špeciálnou projektovou spoločnosťou vlastnícou projekt a ostatnými stranami. Okrem toho by zmeny v existujúcich právnych predpisoch alebo nariadeniach alebo ich výklade alebo presadzovaní mohli vyžadovať, aby Skupina pri dodržiavaní týchto právnych predpisov alebo nariadení znášala dodatočné náklady, zmenila investičnú stratégiu, fungovanie alebo systémy účtovníctva a výkazníctva, čo by viedlo k vzniku dodatočných nákladov alebo strate príjmov. Kvôli zložitosti zaobstarávania a udržiavania početných licencií a povolení nie je možné zaručiť, že Skupina bude vždy spĺňať všetky požiadavky týkajúce sa jej nehnuteľnosti a podnikateľskej činnosti.

Popri vyššie uvedených skutočnostiach vykonáva Skupina svoju činnosť v oblasti správy investícií, ktorá je regulovaná činnosťou pod dohľadom finančných regulačných orgánov (vrátane luxemburského regulačného orgánu Commission de Surveillance du Secteur Financier, slovenského regulačného orgánu Národná banka Slovenska a maďarského regulačného orgánu Maďarská národná banka). Pokiaľ ide o činnosť v oblasti správy investícií, Skupina je povinná dodržiavať špecifické finančné predpisy, najmä smernicu EÚ o správcach alternatívnych investičných fondov, ako aj platné predpisy Únie a vnútroštátne predpisy upravujúce správu investícií a prípravu a prevádzku podnikov kolektívneho investovania. Okrem vyššie uvedených rizík by nesúlady s platnými finančnými predpismi mohol v konečnom dôsledku viesť k civilným a správnym pokutám a odňatiu príslušnej licencie (licencií), v dôsledku čoho by činnosť správy investícií nebolo možné vykonávať.

Právne predpisy a vládne predpisy, ktoré sa vzťahujú na Skupinu a činnosti jej dcérskych spoločností, sa na trhoch Skupiny líšia a podliehajú rýchlym a nepredvídateľným zmenám samotných právnych predpisov a nariadení alebo ich výkladu príslušnými agentúrami a súdmi, ktoré môžu mať nepriaznivý dopad na uzavreté zmluvy a činnosť Skupiny. Takéto regulačné zmeny a iné ekonomické a politické faktory, vrátane občianskych nepokojov, zmien vykonaných štátom a obmedzení schopnosti prevádzať kapitál v cudzích krajinách, do ktorých Skupina investovala, by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na uzavreté zmluvy Skupiny, jej podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a peňažné toky.

Na nehnuteľnosti Skupiny majú dopad rôzne právne predpisy a nariadenia, vrátane požiarnych a bezpečnostných požiadaviek, environmentálnych predpisov, nakladania s pozemkami, zákonov o prenájme, mestského plánovania, stavebných predpisov, obmedzení používania a daní. Vykonávanie právnych predpisov

alebo nariadení v krajinách, v ktorých Skupina v súčasnosti pôsobí alebo môže v budúcnosti pôsobiť, a najmä akýchkoľvek právnych predpisov alebo nariadenia prijatých Európskou úniou, alebo výklad, vykonávanie alebo zmena existujúcich právnych predpisov môže vyžadovať, aby Skupina vynaložila dodatočné náklady, alebo môže inak nepriaznivo ovplyvniť správu jej portfólia nehnuteľností, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia Skupiny. Aj keď Skupina vykonáva svoju podnikateľskú činnosť v súlade so svojim výkladom platných právnych predpisov a nariadení, neexistuje žiadna záruka, že výklad takýchto právnych predpisov a nariadení Skupinou je správny alebo že sa tento výklad v budúcnosti nezmení.

Činnosti Skupiny nemusia byť vždy v plnom súlade so všetkými platnými pravidlami a nariadeniami, s novými pravidlami a nariadeniami, ktoré môžu byť prijaté, alebo s existujúcimi pravidlami, ktoré môžu byť zmenené a doplnené alebo prísnejšie uplatňované, a akékoľvek z týchto rizík môže obmedziť alebo zredukovať budúce developerské aktivity Skupiny. Skupina môže podliehať najmä normám EÚ a potenciálne normám Spojeného kráľovstva pokiaľ ide o špecifikácie nehnuteľností vo svojom portfóliu, vrátane stavebných noriem, ktoré by potenciálne vyžadovali, aby Skupina modernizovala niektoré budovy vo svojom portfóliu nehnuteľností, pričom Skupina nemusí byť schopná tieto normy dodržať. Skupina môže navyše v dôsledku vystúpenia Spojeného kráľovstva z Európskej únie podliehať odlišným normám týkajúcim sa špecifikácií nehnuteľností a stavebným normám.

Ak nehnuteľnosti Skupiny nebudú spĺňať ktorúkoľvek z týchto požiadaviek, Skupine môžu byť uložené pokuty zo strany štátu, povinnosť nahradiť škodu alebo môže dokonca čeliť pozastaveniu alebo uzatvoreniu určitých nehnuteľností, čo môže následne viesť k strate príjmov. Nové alebo zmenené právne predpisy, pravidlá, nariadenia alebo vyhlášky by si mohli vyžadovať významné neočakávané výdavky alebo zavedenie obmedzení developmentu, výstavbu alebo predaja nehnuteľností. Takéto právne predpisy, pravidlá, nariadenia alebo vyhlášky môžu mať nepriaznivý dopad aj na schopnosť Skupiny prevádzkovať alebo opätovne predávať nehnuteľnosti. Riziká spojené s právnymi, regulačnými a daňovými záležitosťami by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhlídky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom

V bežnom obchodnom styku dochádza k žalobám, nárokom voči Skupine a rozhodcovským konaniam, ktoré sa týkajú Skupiny. Skupina môže čeliť sporom alebo súdnym sporom so zhotoviteľmi, dodávateľmi, nájomcami, alebo tretími osobami, vrátane návštevníkov nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve Skupiny. Publicita a výsledok takýchto nárokov, rozhodcovských a súdnych konaní by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhlídky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina môže tiež čeliť sporom s nájomcami, obchodnými stranami, s ktorými udržiava vzťahy, alebo inými obchodnými stranami v odvetviach týkajúcich sa prenájmov alebo podobných odvetviach. Akýkoľvek takýto spor by mohol viesť k súdnemu sporu medzi Skupinou a týmito obchodnými stranami, čo by mohlo mať nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia Skupiny. Bez ohľadu na to, či nejaký spor skutočne povedie k súdnemu sporu, od Skupiny sa môže vyžadovať, aby venovala značný čas a pozornosť manažmentu jeho úspešnému riešeniu (prostredníctvom súdnych sporov, vyrovnania alebo iným spôsobom), čo by znížilo schopnosť manažmentu Skupiny sústrediť sa na svoju činnosť. Každé takéto riešenie by mohlo zahŕňať výplatu náhrady škody alebo vynaloženie výdavkov Skupinou, ktoré by mohli byť významné. Okrem toho by súčasťou akéhokoľvek takéhoto riešenia mohol byť súhlas Skupiny s podmienkami obmedzujúcimi jej podnikateľskú činnosť. Ktorákoľvek z týchto udalostí na ktoromkoľvek z geografických trhov, na ktorom Skupina pôsobí, by mohla mať za následok podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhlídky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina sa do istej miery spolieha na služby zhotoviteľov – tretích strán (ktorí sa zase môžu spoliehať na služby svojich subdodávateľov) na získanie, developovanie, prevádzku, údržbu a monitorovanie projektov a činností Skupiny, pomoc pri prenájme alebo predaji jej produktov a poskytovaní záručného servisu po skončení výstavby. Tieto outsourcované služby zahŕňajú právne, finančné a daňové poradenstvo, architektonický a technický projekt, výstavbu a riadenie projektov (podávanie správ interným projektovým manažérom). Zhotovitelia nemusia byť schopní dodržiavať normy, požiadavky a lehoty Skupiny. Napriek tomu, že Skupina sa pokúša kontrolovať dodržiavanie predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, pracovných zákonov a iných platných právnych predpisov a nariadení zo strany zhotoviteľov, akékoľvek ich nedodržanie zo strany zhotoviteľov by mohlo spôsobiť vznik zodpovednosti Skupiny za tieto povinnosti.

Zmluvné spory, ktoré môžu alebo nemusia viesť k súdnemu konaniu, môžu nastať v dôsledku širokej škály udalostí, ktoré okrem iného zahŕňajú: (i) skutočné alebo údajné nedostatky pri realizácii stavebných projektov (vrátane tých, ktoré súvisia s projektovaním, inštaláciou alebo opravami diel); (ii) nedostatky stavebných materiálov, ktoré Skupina používa; (iii) nedostatky tovarov a služieb poskytovaných dodávateľmi, zhotoviteľmi a subdodávateľmi, ktoré Skupina používa; (iv) prietahy a nedodržanie plánov dodávok; (v) neplnenie záväzkov voči kupujúcim pozemkov alebo zhotoviteľom – tretím osobám; a (vi) prevod vadného vlastníckeho práva alebo uvedenie do omylu ohľadom nehnuteľnosti. Akýkoľvek iný výsledok, udalosti, nehody, zranenia alebo škody spôsobené alebo súvisiace s niektorým z prebiehajúcich alebo dokončených projektov Skupiny, ktoré vyplývajú zo skutočných alebo údajne vadných činností Skupiny, môžu mať za následok vznik značného záväzku, záruky alebo iných občianskych a trestných nárokov, ako aj škody na povesti Skupiny, najmä ak je ohrozená verejná bezpečnosť. Je možné, že tieto záväzky nebude možné poistiť alebo by mohli prekročiť poistné limity Skupiny, a preto by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina môže čeliť nárokom v súvislosti s výstavbou s vadami, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na tvorbu jej výnosov z nájomného a dobrú povest'

Výstavba nehnuteľností je predmetom rizika nárokov v súvislosti s výstavbou s vadami, opravných alebo iných prác a súvisiacej nepriaznivej medializácie. Akákoľvek žaloba podaná voči Skupine a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality jej nehnuteľností alebo projektov, bez ohľadu na to, či je žaloba úspešná, alebo neschopnosť dokončiť výstavbu projektu v súlade s harmonogramom alebo rozpočtom, by taktiež mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na jej povest' a na to, ako jej cieľoví nájomcovia vnímajú jej podnikanie, nehnuteľnosti a projekty. V minulosti bola Skupina napríklad predmetom negatívnej medializácie vo vzťahu k výstavbe nehnuteľnosti Apollo v Bratislave v roku 2005 (ktorá bola predaná investorovi – tretej strane v roku 2006) a statickej vade vyplývajúcej z práce subdodávateľa, ktorá bola identifikovaná až neskôr, po jej predaji. Napriek tomu, že tento problém bol napokon vyriešený a nehnuteľnosť opätovne nadobudol väčšinový akcionár Skupiny mimo súvahu Skupiny, neexistuje žiadna záruka, že v budúcnosti už podobný problém nenastane.

Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente, stane platobne neschopným, môže sa stať, že nebude možné získať náhradu za dodatočné opravné práce alebo materiály. Skupine môžu okrem toho vzniknúť straty v dôsledku opravných prác alebo platenia náhrady škody osobám, ktoré v dôsledku takýchto prác obsahujúcich vady utrpeli straty. Potenciálne škody spojené s výstavbou a následnými povinnosťami môžu ovplyvniť ziskovosť podnikateľskej činnosti Skupiny a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktorá Skupina vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť získané späť z poistného plnenia Skupiny z poistenia profesijnej zodpovednosti, stavebnou spoločnosťou alebo subdodávateľom.

To by mohlo mať negatívny dopad na schopnosť Skupiny propagovať a prenajímať svoje nehnuteľnosti v budúcnosti, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená rizikám spojeným s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri realizácii nového developmentu

S podnikaním v oblasti nehnuteľností sú spojené určité riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia. Významná nehoda týkajúca sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri jednom developerskom projekte Skupiny by mohla vystaviť zamestnancov, dodávateľov alebo subdodávateľov Skupiny alebo širokú verejnosť riziku úrazu alebo smrti a mohla by viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu dobrej povesti Skupiny, čo by mohlo mať následne negatívny dopad na schopnosť Skupiny ďalej podnikáť.

Skupina môže navyše znášať náklady na odstránenie, vyšetrowanie alebo sanáciu nebezpečných alebo toxických látok nachádzajúcich sa na nehnuteľnostiach, pod nehnuteľnosťami alebo v nehnuteľnostiach, ktoré v súčasnosti sú alebo v minulosti boli vlastnené Skupinou bez ohľadu na to, či Skupina znečistenie spôsobila alebo o ňom vedela. Náklady na takéto odstránenie, vyšetrowanie alebo sanáciu alebo náklady vzniknuté v súvislosti s obranou skupiny voči nárokom týkajúcim sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia môžu byť značné a nemusia byť kryté zárukami a odškodneniami od predávajúceho dotknutého pozemku alebo z poistných zmlúv Skupiny. Môžu tiež spôsobiť vznik podstatne zvýšených nákladov na developerské projekty alebo ich prietahy. Prítomnosť látok, ktoré nie sú v súlade s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia, v developerských projektoch Skupiny alebo nedodržanie požiadaviek na odstránenie

takýchto látok môže mať nepriaznivý dopad na schopnosť Skupiny prenajať príslušné nehnuteľnosti. Okrem toho môžu právne predpisy a nariadenia ukladať zodpovednosť za uvoľnenie určitých materiálov do ovzdušia, vody alebo zeme a takéto uvoľnenie môže tvoriť základ pre zodpovednosť Skupiny voči tretím osobám za spôsobenie fyzickej ujmy alebo inej škody, ako aj možnú trestnú zodpovednosť.

Akékoľvek porušenie požiadaviek týkajúcich sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia, vrátane akéhokoľvek omeškania sa s reakciou na zmeny nariadení týkajúcich sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia, najmä vzhľadom na vývoj noriem Únie a potenciálne nové vykonávacie právne predpisy, môže viesť k sankciám za porušovanie predpisov. Monitorovanie a zabezpečovanie osvedčených postupov týkajúcich sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia sa môže stať pre Skupinu v budúcnosti čoraz drahšie a riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia sa môžu stať akútnejšími, pretože Skupina realizuje projekty väčšieho rozsahu, alebo v obdobiach intenzívnej činnosti. Každé z vyššie uvedených rizík by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina môže byť vystavená potenciálnym nárokom týkajúcim sa ňou vykonávaného prenájmu, predaja, renovácie alebo developmentu nehnuteľností

Skupina môže byť predmetom nárokov z dôvodu nedostatkov v kvalite súvisiacich s prenájomom, predajom, renováciou alebo zmenou obchodnej stratégie ohľadom svojich nehnuteľností. Každá takáto zodpovednosť sa môže vzťahovať na vady, ktoré vznikajú v dôsledku konania alebo opomenutí Skupiny alebo tretích osôb a sú pre Skupinu neznáme, avšak mohli alebo mali byť zistené. Napriek tomu, že Skupina môže mať voči zhotoviteľom alebo profesionálnym tímom práva v súvislosti s takýmito vadami a/alebo môže byť uplatnený poisťný nárok, neexistuje žiadna záruka, že Skupina bude môcť uplatniť svoje práva a úplne alebo vôbec vymôcť náklady vyplývajúce z akéhokoľvek nároku voči nej.

Okrem toho môže byť Skupina vystavená podstatným nezverejneným alebo neurčitým záväzkom spojeným s nehnuteľným majetkom, ktoré vznikli pred dokončením nadobudnutia takéhoto nehnuteľného majetku. Tieto záväzky by mohli zahŕňať (avšak bez obmedzenia):

- (a) prípady, keď Skupina nadobudla subjekt, ktorý vlastnil nehnuteľný majetok, záväzky (vrátane daňových záväzkov a ostatných záväzkov voči štátu) voči existujúcim nájomcom, veriteľom alebo iným osobám, ktoré boli spojené s nehnuteľným majetkom pred nadobudnutím;
- (b) nároky zo sľubu odškodnenia zo strany osôb, ktoré tvrdia, že majú nárok na odškodnenie zo strany bývalých vlastníkov nehnuteľného majetku; a
- (c) povinnosť zaplatiť odloženú odplatu za nehnuteľný majetok, ak dôjde k určitým udalostiam (napríklad udelenie stavebného povolenia alebo dokončenie stavebných prác).

Aj keď Skupina si mohla obstarat' zmluvnú ochranu voči takýmto nárokom a záväzkom od predávajúceho, neexistuje žiadna záruka, že takáto zmluvná ochrana bude vždy úspešne obstaraná alebo že by bola vykonateľná alebo účinná, ak by bola získaná na základe zmluvy. Navyše neexistuje žiadna záruka, že obchodní partneri Skupiny, od ktorých Skupina získala zmluvnú ochranu, zostanú solventní alebo budú naďalej existovať – v takom prípade by takáto ochrana už nebola účinná. Takéto potenciálne záväzky by v prípade svojho vzniku mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na výnosy z nehnuteľného majetku.

Akékoľvek nároky na rekurz, ktoré Skupina môže mať voči osobám, od ktorých Skupina kúpila tento nehnuteľný majetok, môžu byť neúspešné z dôvodu uplynutia záručných lehôt, platných premlčacích lehôt, absencie dôkazov o tom, že predchádzajúci predávajúci vedel alebo mal vedieť o vade, platobnej neschopnosti predchádzajúceho predávajúceho alebo z iných dôvodov. Skupina môže byť takisto predmetom nárokov kupujúcich jej nehnuteľností v dôsledku vyhlásení, záruk alebo sľubov odškodnenia týkajúcich sa týchto nehnuteľností, ktoré Skupina poskytla v čase predaja. Vyhlásenia, záruky alebo sľuby odškodnenia Skupiny by sa mohli okrem iného vzťahovať na vlastníctvo nehnuteľného majetku, platnosť prenájomov a povolení, kvalitu výstavby, environmentálne záväzky a záväzky týkajúce sa platenia daní. Skupina sa môže stať stranou nárokov, sporov alebo súdnych sporov týkajúcich sa takýchto vyhlásení, záruk alebo sľubov odškodnenia a môže sa od nej vyžadovať, aby v dôsledku toho vykonala platby tretím osobám. Okrem toho po predaji akéhokoľvek nehnuteľného majetku je Skupina zo zákona povinná, a môže byť povinná zo zmluvy, zachovať určité záväzky alebo potenciálne záväzky, ktoré existujú v súvislosti s takýmto majetkom. Náklady na takéto nároky, spory alebo súdne spory (pokiaľ by k nim došlo) by znížili disponibilné peňažné toky Skupiny a mohli by mať nepriaznivý dopad na návratnosť investícií Skupiny.

Pokiaľ ide o renováciu alebo development nehnuteľného majetku Skupinou, voči Skupine môžu byť uplatnené nároky (okrem iného) zo strany nájomcov alebo kupujúcich v dôsledku priet'ahov, stavebných vád alebo iných faktorov. Skupina nemusí vykonávať renováciu alebo development vo vlastnej réžii, ale môže radšej využívať služby projekčných a stavebných spoločností. Akýkoľvek nárok na rekurz voči takým projekčným a stavebným spoločnostiam by mohol byť neúspešný v dôsledku uplynutia premlčacej lehoty, skutočnosti, že nárok bude nedobytný, alebo z iných dôvodov, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená úverovým rizikám z platieb nájomného zo strany svojich nájomcov a iných osôb, pričom nezaplatenie nájomného nájomcami v čase jeho splatnosti alebo priet'ahy vo vyst'ahovaní by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny

Skupina je vystavená úverovým rizikám a jej finančné výsledky závisia od schopnosti jej obchodných partnerov plniť svoje záväzky. Skupina je vystavená najmä riziku obchodných partnerov – svojich nájomcov. Skupina aktívne spravuje vzťahy s viac ako 460 nájomcami (stav k 30. júnu 2018), s ktorými boli uzavreté zmluvy o prenájme. Napriek dlhodobému charakteru zmlúv sa môžu obchodné plány nájomcov zmeniť a nájomcovia sa môžu snažiť ukončiť zmluvy alebo opätovne prerokovať obchodné podmienky príslušných zmlúv. Existuje riziko vzniku sporu s nájomcom (napríklad pokiaľ ide o výšku nájomného, stav priestorov alebo súvisiace služby), čo by mohlo viesť k ukončeniu, nižším príjmom, zvýšeným nákladom a zhoršeniu celkového vzťahu s takýmto nájomcom. Navyše k 30. júnu 2018 predstavovalo nájomné od 10 najväčších nájomcov Skupiny 38 % zmluvne dohodnutého nájomného Skupiny vypočítaného na základe zmluvne dohodnutých výnosov z nájomného až do prvej prestávky alebo ukončenia zmluvy o prenájme a táto koncentrácia by mohla v budúcnosti v dôsledku zmien v portfóliu Skupiny kolísať. Strata ktoréhokoľvek z týchto väčších nájomcov by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny (ďalšie informácie nájdete v časti „*Skupina čelí rizikám spojeným s jej obchodnými partnermi.*“).

Navyše neschopnosť nájomcov platiť nájomné a prevádzkové náklady v plnej výške a včas, by mohla mať nepriaznivý dopad na finančnú situáciu Skupiny. Na čiastočné zmiernenie úverového rizika spojeného s nájomcami sa nájomné a súvisiace poplatky vo všeobecnosti platia vopred a Skupina používa štandardné trhové nástroje (vklady v hotovosti, bankové záruky a záruky materskej spoločnosti v prípade bonitných firemných skupín) s cieľom zabezpečiť pohľadávky svojich nájomcov. Neplnenie platobných záväzkov zo strany nájomcov môže mať dopad nielen na schopnosť Skupiny splácať svoje splatné záväzky súvisiace s konkrétnym projektom (napríklad prevádzkové náklady alebo splácanie dlhov spojených s financovaním projektu), ale mohlo by to mať aj ďalšie nepriaznivé dôsledky na finančné výsledky Skupiny, ak by potrebovala nájsť náhradných nájomcov, čo by nemuselo byť možné v krátkom čase a za podobných podmienok.

Hodnota prenajímaných nehnuteľností závisí vo veľkej miere od zostávajúcej doby súvisiacich zmlúv o prenájme, ako aj od bonity nájomcov. Ak by významný počet zákazníkov alebo jeden alebo viacerí najväčší nájomcovia Skupiny neboli schopní plniť svoje záväzky z prenájmu, mohlo by to mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Vyst'ahovanie nájomcu, ktorý neplatí nájomné, môže byť tiež nákladné a časovo náročné. Čas, ktorý je potrebný na vyst'ahovanie nájomcu, ktorý neplatí nájomné, nie je zvyčajne stanovený zákonom a líši sa od prípadu k prípadu. Navyše, stanovenie termínu pre súdne pojednávanie môže v niektorých prípadoch trvať až niekoľko mesiacov. Strata výnosov z nájomného od ktoréhokoľvek z nájomcov, ktorí neplatia nájomné, a neschopnosť nahradiť týchto nájomcov, môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Oceňovanie investičných nehnuteľností, pre ktoré nemusia byť bezprostredne dostupné trhové cenové ponuky, si bude vyžadovať, aby Skupina a/alebo nezávislí odhadcovia formulovali predpoklady, ktoré sa môžu napokon ukázať ako nepresné

Na účely zostavenia svojej účtovnej závierky podľa IFRS Skupina po prvotnom vykázaní v obstarávacej cene na stanovenie reálnej hodnoty svojich nehnuteľností používa metódu reálnej hodnoty (pozri „*Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke*“). V záujme zohľadnenia aktuálnych reálnych hodnôt majetku Skupiny Skupina dáva svoje nehnuteľnosti oceňovať externe, zo strany nezávislých znalcov, ktorým bola udelená licencia v príslušných krajinách, jedenkrát za 6 mesiacov. Oceňovanie nehnuteľností je vo svojej podstate subjektívne, okrem iného aj v dôsledku individuálnej povahy každej nehnuteľnosti, jej umiestnenia,

očakávaných budúcich výnosov z nájomného z tejto konkrétnej nehnuteľnosti a v prípade pozemkov určených na developerské projekty očakávaní týkajúcich sa nákladov a načasovania týchto developerských projektov a ich schopnosti prilákať nájomcov. Výsledkom toho je, že oceňovanie nehnuteľností, ktoré tvoria prevažnú väčšinu majetku Skupiny, podlieha určitému stupňu neistoty a je vykonávané na základe rôznych predpokladov, ktoré sa nemusia ukázať ako presné, najmä v obdobiach volatility alebo nízkeho objemu transakcií na trhu s nehnuteľnosťami.

Na určenie reálnej hodnoty neexistuje jednotná norma oceňovania; v mnohých prípadoch je reálna hodnota najlepšie vyjadrená ako interval reálnych hodnôt, z ktorých je možné odvodiť jeden odhad. Reálne hodnoty je možné stanoviť pomocou rôznych prístupov, napr. metódou diskontovaných peňažných tokov, ktorá predstavuje prístup porovnateľný s trhom založený na konkrétnom finančnom opatrení (napríklad výnosy z nájomného, čistý prevádzkový príjem, hodnota na meter štvorcový alebo iné metriky) resp. v niektorých prípadoch na báze nákladov alebo analýzy likvidácie. Oceňovanie majetku závisí vo veľkej miere od národných a regionálnych hospodárskych podmienok. Hodnota portfólia Skupiny môže byť ovplyvnená poklesom trhu s nehnuteľnosťami alebo zmenou hospodárskej situácie krajín, v ktorých Skupina pôsobí. Úroveň úrokových sadzieb je tiež dôležitým parametrom pri oceňovaní nehnuteľností. Zmena jedného z použitých predpokladov alebo posudzovaných faktorov pri oceňovaní nehnuteľnosti by mohla významne znížiť jej hodnotu, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Ocenenia sú zo svojej podstaty neisté. Ocenenia preto môžu v krátkom časovom úseku kolísať a môžu byť založené na odhadoch. V dôsledku toho sa určenie reálnej hodnoty môže významne líšiť od hodnôt, ktoré by existovali, ak by existoval likvidný trh. Aj v prípade, keď budú pre investície Skupiny k dispozícii cenové ponuky, takéto cenové ponuky nemusia odrážať hodnotu, ktorú by Skupina mohla skutočne dosiahnuť, a to z dôvodu rôznych faktorov, vrátane nedostatočnej likvidity podkladových aktív, špekulatívnej povahy investičných nehnuteľností, budúcej volatility trhovej ceny alebo potenciálu budúcej straty trhovej hodnoty kvôli zlým podmienkam na trhu s nehnuteľnosťami. Taktiež neexistuje žiadna záruka, že sa tieto ocenenia premietnu do skutočných transakčných cien, a to ani vtedy, keď takéto transakcie nastanú krátko po príslušnom dátume ocenenia, alebo že sa odhadovaný výnos a ročné výnosy z nájomného ukážu ako dosiahnuteľné.

V súlade s IFRS sa investičné nehnuteľnosti Skupiny oceňujú reálnou hodnotou. Určuje sa ku každému dátumu zostavenia výkazov na základe ocenenia vykonaného externými nezávislými odhadcami na polročnej báze (oddelené od ocenení uskutočnených na základe Správ o ocenení) a akékoľvek zvýšenie alebo zníženie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností sa zaznamenáva ako úprava reálnej hodnoty v konsolidovanom výkaze o úplnom výsledku hospodárenia za obdobie, počas ktorého dôjde k preceneniu, a to aj vtedy, ak sa takéto nehnuteľnosti nepredajú za takúto hodnotu. V dôsledku toho môže Skupina vykázať z jedného obdobia do druhého významné nepeňažné zisky alebo straty v závislosti od zmeny reálnej hodnoty investičných nehnuteľností Skupiny bez ohľadu na to, či dôjde k predaju týchto nehnuteľností alebo nie. Okrem toho môžu byť takéto odhady reálnej hodnoty nehnuteľností založené na nepresných predpokladoch a v dôsledku toho môžu spôsobiť nepresné úpravy reálnej hodnoty v účtovnej závierke Skupiny. Podstatné zníženie reálnej hodnoty investičných nehnuteľností v dlhodobjšom časovom horizonte by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia Skupiny.

Ak sa metodiky a predpoklady, ktoré Skupina používa na určenie hodnoty svojho nehnuteľného majetku, ukážu ako nepresné, môžu ocenenia založené na nepresných predpokladoch negatívne ovplyvniť ocenenie nehnuteľností Skupiny; to môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Dane majú významný dopad na podnikanie Skupiny, pričom zmena vnútroštátnych, regionálnych alebo miestnych daňových predpisov môže mať podstatný dopad na dopyt po komerčných nehnuteľnostiach

Vzhľadom na jej podnikateľskú činnosť, Skupina pravidelne kapitalizuje hodnotu nehnuteľného majetku v Európe. V dôsledku toho môže byť jej činnosť v oblasti nehnuteľností ovplyvnená priamym a nepriamym zdanením, najmä daňami z prevodu, poplatkovými povinnosťami, daňami z nehnuteľností a daňou z pridanej hodnoty, ktoré sú predmetom výkladu a kontroly príslušných daňových orgánov (či už regionálnych, národných alebo miestnych). Nové daňové právne predpisy ako aj meniace sa výklady daňových predpisov v rôznych krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, by mohli mať nepriaznivý dopad na daňovú pozíciu Skupiny.

Nehnuteľnosti Skupiny sú predmetom dane z nehnuteľností a dane z majetku. Kvôli meniacim sa daňovým sadzbám a posudzovaniu majetkových hodnôt Skupiny zo strany daňových orgánov sa tieto dane v budúcnosti

môžu zvyšovať. V závislosti od miestnych podmienok na trhu nemusí byť Skupina schopná kompenzovať zvýšenie daní zvýšením nájomného alebo iného výnosu, čo môže mať nepriaznivý dopad na výnosy z investícií Skupiny a jej podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a peňažné toky. Napriek tomu, že tieto riziká sú priebežne monitorované a v prípade potreby Skupina využíva externých poradcov na daňové poradenstvo, neexistuje žiadna záruka, že Skupina bude pri využívaní a udržiavaní priaznivého daňového režimu a nastavení úspešná.

Skupina tiež čelí rizikám spojeným so zmenami príslušných daňových zákonov a pravidiel. Patrí medzi ne aj riziko častých zmien týchto daňových zákonov a pravidiel a nesúlad týchto daňových zákonov a pravidiel v jednotlivých jurisdikciách EÚ, spolu s rozpormi v ich výklade a/alebo uplatňovaní. Napríklad zmena vo výklade daňových priznaní k DPH súvisiace s transakciami majetku, ku ktorému došlo v minulosti v Poľsku, spôsobil až do vyriešenia situácie príslušnými orgánmi celkové oneskorenie a pozastavenie transakcií na poľskom trhu.

Budúce účinné daňové sadzby Skupiny môžu byť nepriaznivo ovplyvnené viacerými faktormi, vrátane zmien v oceňovaní odložených daňových pohľadávok a záväzkov Skupiny, nárastu neodpočítateľných výdavkov, zmien výdavkov na náhradu založených na akciách, výsledkov akýchkoľvek potenciálnych diskusií s príslušnými daňovými orgánmi, zmien vo vzťahu k daňovým zákonom alebo daňovým sadzbám alebo výkladu takýchto daňových zákonov a zmien vo všeobecne prijatých účtovných zásadách. Akékoľvek významné zvýšenie budúcich účinných daňových sadzieb Skupiny, vrátane situácie po ukončení prebiehajúcich iniciatív týkajúcich sa zmien vo fiškálnych právnych predpisoch na medzinárodnej úrovni, akým je napríklad Akčný plán týkajúci sa erózie základu dane a presunu ziskov Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj, by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Niektoré jurisdikcie majú osobitné daňové režimy, ktoré sú priaznivejšie pre developerov nehnuteľností a investorov; Skupina sa môže rozhodnúť využiť takéto režimy. Takéto daňové režimy môžu podliehať zmenám, vrátane zmien vo výklade, ktoré môžu mať nepriaznivý daňový dopad na konkrétnu investíciu alebo stavbu (vrátane jej ziskovosti) po jej dokončení. Skupina je povinná dodržiavať nariadenia a prispôbovať sa zmenám daňových režimov, ktoré môžu byť prijaté na úrovni Európskej únie. To môže viesť k zvýšeniu nákladov súvisiacich s monitorovaním takýchto zmien a prispôbovaním sa im počas investičného procesu.

Skupina je predmetom daní z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri určovaní výšky rezervy na dane z príjmov sa vyžadujú 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, ktoré sa považujú za pravdepodobné. Tam, kde sa konečné daňové výsledky týchto záležitostí líšia od súm, ktoré boli pôvodne zaznamenané, takéto rozdiely budú mať dopad na rezervy na dane z príjmov a odložené dane v období, v ktorom sa takéto určenie vykonalo.

Skupina je pravidelne predmetom daňových kontrol, ktoré môžu odhaliť potenciálne daňové problémy v súvislosti s vyššie uvedenými neistotami. Aj keď sa Skupina domnieva, že koná v súlade s platnými daňovými zákonmi (vrátane v súvislosti s jej majetkovými a finančnými činnosťami), môže byť predmetom prehodnotenia zo strany daňových orgánov; v takom prípade nemožno ignorovať skutočnosť, že príslušný daňový úrad môže prehodnotiť svoju daňovú pozíciu alebo obmedziť schopnosť Skupiny započítať dane voči zdaniateľným príjmom v budúcich rokoch. V dôsledku uvedených faktorov môže dôjsť k dopadu na peňažné toky a finančnú situáciu Skupiny, čo môže mať následne podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina čelí kurzovým rizikám v dôsledku vykonávania svojej činnosti vo viacerých menových zónach

Vzhľadom na skutočnosť, že Skupina vykonáva podstatnú väčšinu svojej činnosti v krajinách mimo eurozóny, vrátane Poľska, Spojeného kráľovstva, Českej republiky a Maďarska, a jej pohľadávky a záväzky zvyčajne vznikajú v menách iných ako EUR, je Skupina k dátumu vydania tohto Základného prospektu vystavená menovému riziku pokiaľ ide o pohyby vo výmennom kurze EUR, najmä vo vzťahu k PLN, GBP, CZK a HUF. Mena vykazovania Skupiny na účely zostavenia jej konsolidovanej účtovnej závierky je EUR, jednotlivé spoločnosti patriace do Skupiny však zostavujú svoje účtovné závierky v menách platných v krajine, v ktorej majú sídlo. Výdavky a záväzky Skupiny sa vykazujú vo viacerých menách iných ako EUR, najmä v PLN, GBP, CZK a HUF. Zmeny výmenných kurzov cudzích mien môžu mať v dôsledku zvýšených nákladov nepriaznivý dopad na hodnotu investícií Skupiny a peňažné toky generované spoločnosťami Skupiny, ak sú vyjadrené ako ekvivalent nákladov v cudzej mene v EUR. Tieto výkyvy voči mene

vykazovania Skupiny môžu mať za následok precenenie aktív a pasív v procese prípravy jej konsolidovanej účtovnej závierky, čo môže mať nepriaznivý dopad na jej finančné výsledky.

Výnosy Skupiny sú prevažne zmluvne denominované v EUR, v súlade s trhovou praxou sú však často vyplácané v miestnych menách. Krátkodobý nepriaznivý vývoj výmenných kurzov by mohol znížiť príjmy Skupiny vyjadrené v ekvivalente príslušnej platby v miestnej mene v EUR. Aj keď výnosy z nájomného Skupiny sú zmluvne indexované a denominované v EUR (s výnimkou majetku nachádzajúceho sa v Spojenom kráľovstve), z dlhodobého hľadiska by zmena príslušného výmenného kurzu mohla mať negatívny dopad na budúce peňažné toky Skupiny, pretože nájomné by sa mohlo pre nájomcov stať príliš vysokým a v nadväznosti na to by mohlo dôjsť k opätovnému prerokovaniu podmienok prenájmu, resp. až k neplateniu nájomného.

Skupina pôsobí a v budúcnosti môže aj ďalej investovať na trhoch, kde bude nájomné dohodnuté v iných menách ako v EUR. Vzhľadom na to, že hodnoty nehnuteľností sú okrem iných faktorov spojené najmä s výškou nájomného, môže sa hodnota takýchto nehnuteľností vyjadrená v EUR meniť v dôsledku kolísania výmenných kurzov týchto mien vo vzťahu k EUR, ktoré môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Prevažná väčšina dlhu Skupiny je denominovaná v EUR alebo zabezpečená v EUR, zatiaľ čo značná časť jej peňažných tokov je denominovaná v PLN, GBP, CZK a HUF. V dôsledku toho, ak expozícia Skupiny voči kolísaniu výmenného kurzu medzi PLN, GBP, CZK, HUF a EUR zostane nezabezpečená, kolísanie vyššie uvedených výmenných kurzov môžu Skupine sťažiť plnenie jej dlhových záväzkov. Skupina na zmiernenie tohto rizika uzavrela derivátové finančné nástroje, vrátane menových swapov. Akékoľvek zisky a straty vyplývajúce zo zmien reálnej hodnoty derivátov v priebehu roka, ktoré nespĺňajú podmienky na účtovanie zabezpečenia, a neúčinná časť účinného zabezpečenia, sa vykazujú priamo vo výkaze ziskov a strát. Preto v prípade, že menové swapy, kúpne opcie alebo iné menové deriváty, ktoré Skupina uzavrie, nespĺňajú podmienky na účtovanie zabezpečenia a kolísania vyššie uvedených výmenných kurzov povedú k strate, mohlo by to mať nepriaznivý dopad na výsledky hospodárenia Skupiny.

Okrem toho po rozhodnutí Spojeného kráľovstva o vystúpení z Európskej únie mohlo vzniknúť riziko spojené s budúcim vývojom výmenného kurzu GBP. Ku dňu vydania tohto Základného prospektu zostáva budúci vzťah medzi Spojeným kráľovstvom a Európskou úniou, spolu s jeho ekonomickými a kurzovými dôsledkami, nejasný. Skupina je a v budúcnosti plánuje byť aktívna v Spojenom kráľovstve. Bez ohľadu na to, že v Spojenom kráľovstve je prirodzene zabezpečená proti výkyvu výmenného kurzu GBP (kvôli jej výdavkom a záväzkom (pravidla obstarávacie a stavebné náklady) a príjmov (spravidla nájomné platené nájomcami), pričom oboje sa zaznamenávajú v GBP), negatívne zmeny vo výmennom kurze GBP by mohli mať nepriaznivý dopad na činnosť Skupiny, pretože Skupina zostavuje svoju konsolidovanú účtovnú závierku v EUR. Napriek viacerým opatreniam a politikám, ktoré Skupina uplatňuje pri riadení a zmiernení menových rizík, by tieto riziká mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená riziku úrokových sadzieb

Skupina na financovanie svojej investičnej a developerskej činnosti využíva dlh. Väčšina dlhového financovania Skupiny, získaná vo forme bankových úverov ako aj dlhopisov, má pohyblivé úrokové sadzby a je určovaná referenčnými úrokovými sadzbami (ako napr. EURIBOR, PRIBOR, WIBOR, LIBOR) a dohodnutou maržou.

Výkyvy referenčných úrokových sadzieb súvisiace s trhom môžu ovplyvniť úrokové náklady a reálnu hodnotu derivátových transakcií používaných na zníženie rizika úrokových sadzieb, čo môže mať nepriaznivý dopad na príjmy a vlastný majetok Skupiny. Navyše keď sa dohadujú nové úvery alebo sa predlžuje splatnosť existujúcich úverov, existuje potenciálne riziko, že úverové rozpätie na trhu sa môže zvýšiť, čo by viedlo k zvýšeniu rozpätia úrokových sadzieb a ktoré by mohlo nepriaznivo ovplyvniť príjmy a vlastný majetok Skupiny.

Náklady na financovanie prostredníctvom úverov a dlhopisov s pevnými úrokovými sadzbami nepodliehajú výkyvom na trhu, ale pri predĺžení úveru, pri opätovnom prerokovaní podmienok alebo pri získavaní nových úverov alebo dlhopisov nesú podobné riziko stanovenia novej ceny.

Skupina neustále sleduje vývoj na finančných trhoch. Ak sa v dôsledku zmien v hospodárskom prostredí riziko spojené s úrokovými sadzbami výrazne zvýši, Skupina sa usiluje o okamžitý prístup k zabezpečovacím nástrojom poskytovaným partnerskými bankami na pokrytie otvorených pozícií vo svojom úverovom

portfóliu. Neexistuje však žiadna záruka, že takéto zabezpečovacie nástroje budú k dispozícii za komerčne prijateľných podmienok vždy, keď ich Skupina bude chcieť použiť, alebo že budú postačujúce na pokrytie celého rizika. Skupina bude navyše vo vzťahu k príslušným platbám v súvislosti s takýmito zabezpečovacími opatreniami vystavená úverovému riziku príslušného obchodného partnera.

Napriek všetkým dostupným opatreniam na zmiernenie rizika spojeného s úrokovými sadzbami by mohol mať akýkoľvek nárast úrokových sadzieb, ktorý ovplyvňuje úrokové náklady alebo úverové marže Skupiny, podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina čelí rizikám spojeným s jej likviditou a refinancovaním

Riziko likvidity vzniká vtedy, keď negatívne trhové trendy a iné nepredvídateľné udalosti bránia spoločnostiam v rámci Skupiny plniť si svoje povinnosti v celkom ich rozsahu a včas. Vyššie riziko je spojené so situáciou, v ktorej sú splatné významné záväzky, najmä pri splatnosti dlhového financovania. V prípade nepriaznivých trhových podmienok by Skupina mohla mať problémy s predĺžením splácania svojich dlhových záväzkov alebo ich refinancovaním v príslušných dňoch ich splatnosti a musela by využívať na splatenie takéhoto dlhového financovania dostupné hotovostné rezervy.

V súlade s obvyklou praxou v sektore nehnuteľností financuje Skupina svoje projekty najmä prostredníctvom projektového financovania. Takéto financovanie sa často poskytuje ako kombinácia stavebných a investičných úverov. Pri splatnosti stavebného úveru musia byť na automatické refinancovanie stavebného úveru investičným úverom splnené určité podmienky týkajúce sa projektu. Vzhľadom na to, že konverzia je spojená s kombináciou technických podmienok (napr. praktické dokončenie, konverzia zmlúv o prenájme uzavretých vopred na zmluvy o prenájme) a komerčných podmienok (napr. splnenie finančných záväzkov, dosiahnutie istého stavu prenájmu), existuje riziko, že kritériá refinancovania nebudú splnené a stavebný úver bude splatný.

Investičné úvery majú v súlade s obchodnými zvyklosťami obvykle splatnosti, ktoré sú kratšie ako ekonomická životnosť financovaných nehnuteľností, a odrážajú skôr splatnosť zmlúv o prenájme. Investičné úvery, ktoré sú vo všeobecnosti predmetom ďalšieho predĺženia platnosti alebo refinancovania, sa zvyčajne splácajú postupne balónovými splátkami so splatnosťou vo výške 80 % - 90 % pôvodnej sumy úveru. V dôsledku nepriaznivých zmien na finančných trhoch alebo podmienok jednotlivých projektov nemusí byť Skupina schopná zabezpečiť úplné refinancovanie daného úveru, resp. vôbec, alebo nemusí byť schopná tak urobiť za náklady porovnateľné so splatným financovaním.

Skupina zostavuje prevažnú väčšinu svojho projektového financovania na báze odčlenených projektov bez rekurzu. Každý realitný projekt Skupiny je vo vlastníctve účelovo zriadeného subjektu (ďalej len „SPV“) a Skupina sa snaží, aby sa každý individuálny projekt financoval sám (tak, aby výška úveru a podmienky projektového financovania odrážali ekonomické príležitosti a príjmy tvorené príslušným projektom), bez toho, aby hlavnú záruku poskytovali iné spoločnosti v rámci Skupiny. V niektorých prípadoch však existujú určité obchodné záruky, obvyklé pre odvetvie nehnuteľností, ktoré sú pre SPV prospešné. Patria sem záruky za prekročenie nákladov, záruky za dokončenie projektov, záruky za deficit úrokov alebo podobné dojednania. V dôsledku toho, aj keď potenciálne problémy s financovaním na úrovni SPV by zvyčajne nemali mať žiadny okamžitý dopad na ostatné časti Skupiny s výnimkou prípadného pozastavenia prevodu peňažných prostriedkov z SPV na Skupinu, nesplnenie finančných záväzkov zo strany SPV môže vážne ovplyvniť povesť Skupiny na finančných trhoch, viesť k tomu, že sa uplatnia záruky Skupiny, a nepriaznivo ovplyvniť jej schopnosť získať dlhové financovanie alebo podmienky existujúceho alebo nového dlhového financovania.

Skupina tiež získava korporátne financovanie, dlhodobé úvery alebo zabezpečuje poskytovanie bankových záruk v mene spoločností Skupiny, ktoré nemusia priamo súvisieť s konkrétnymi projektmi. Takýto firemný dlh sa zvyčajne získava vo forme dlhopisov, bankových úverov alebo iných dojednaní s bankami. Všeobecne platí, že takýto dlh je zaručený Spoločnosťou a použitie finančných prostriedkov získaných na základe tohto dlhu nie je obmedzené na konkrétny účel a skôr sa spravidla používa na financovanie skorších fáz investícií do nových projektov pred využitím štandardného projektového financovania alebo v súlade s účelom nástroja (ako napr. zabezpečenie alebo poskytovanie záruk vo vzťahu k podnikateľským činnostiam). Dostupnosť takéhoto dlhu závisí od trhových podmienok a celkovej úverovej bonity Skupiny. Nepriaznivý vývoj trhových podmienok alebo úverovej bonity Skupiny môže znížiť jej schopnosť získať alebo refinancovať takýto dlh pri jeho splatnosti alebo zvýšiť cenu takéhoto dlhu pri jeho získaní alebo refinancovaní, napriek tomu, že záväzky vyplývajúce z príslušných zmlúv o úvere alebo z podmienok dlhopisov boli splnené. Pokiaľ ide o bankové

záruky a dlhodobé úvery, v prípade nepriaznivého vývoja trhových podmienok alebo úverovej bonity Skupiny môžu veritelia požadovať značný hotovostný preddavok ako zabezpečenie za takéto nástroje resp. ich vôbec nemusia poskytnúť. Okrem toho, k 30. júnu 2018 je financovanie Skupiny vo výške 521 miliónov EUR zabezpečené určitým projektovým majetkom (s výnimkou financovania v spoločných projektoch).

Keďže za firemné financovanie zvyčajne ručí iba Spoločnosť, môže zahŕňať dohodu týkajúcu sa práva veriteľov požiadať o predčasné splatenie v prípade, že Spoločnosť alebo iné spoločnosti Skupiny prestanú plniť svoje záväzky a neplnenie presiahne určitú dohodnutú hranicu. Tieto porušenia zmlúv ako také, ako aj ich potenciál priamo spôsobiť predčasné splatenie iných záväzkov Skupiny, by mohli mať nepriaznivý dopad na jej hospodárenie, finančné výsledky a vyhliadky.

Akékoľvek oneskorenia pri získavaní alebo nezískaní vhodného alebo primeraného dlhového financovania alebo akákoľvek neschopnosť refinancovať existujúce dlhové financovanie za komerčne prijateľných podmienok by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Spoločnosti.

Skupina musí dodržiavať finančné koeficienty a záväzky uvedené v podmienkach jej dlhu

Všetky hlavné úvery a/alebo dlhopisy Skupiny obsahujú obmedzujúce záväzky, ktoré vyžadujú dodržiavanie určitých finančných koeficientov a záväzkov, vrátane pomeru výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti, výšky úveru k nákladom na nehnuteľnosť, koeficientu dlhu k splátkam úrokov, zákazu poskytnúť zabezpečenie a podobných záväzkov financovania projektov na úrovni projektových spoločností Skupiny, a spravidla záväzky týkajúce sa pomeru hrubého dlhu k čistému dlhu na úrovni konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny. Zatiaľ čo sa Skupina domnieva, že finančné koeficienty a záväzky obsiahnuté v úveroch a/alebo dlhopisoch Skupiny poskytujú Skupine dostatočnú flexibilitu na ďalšie vykonávanie jej podnikateľskej činnosti obvyklým spôsobom a na splácanie jej záväzkov, potreba dodržiavať tieto finančné koeficienty a záväzky by napriek tomu mohla brániť schopnosti Skupiny akceptovať ďalšie dlhy a rozširovať svoju podnikateľskú činnosť.

Akékoľvek zhoršenie prevádzkovej výkonnosti Skupiny, vrátane kvôli zhoršeniu prevládajúcich hospodárskych podmienok alebo akýchkoľvek finančných, obchodných alebo iných faktorov, z ktorých mnohé sú mimo jej kontroly, môže mať podstatný nepriaznivý dopad na jej peňažné toky a brániť jej schopnosti splácať svoj dlh a viesť k porušeniam záväzkov týkajúcich sa úverov a/alebo dlhopisov Skupiny. Napriek tomu, že Skupina sa domnieva, že v súčasnosti plní podmienky všetkých svojich úverov a/alebo dlhopisov, ak v budúcnosti nevygeneruje dostatočné peňažné toky z prevádzkovej činnosti na splnenie svojich záväzkov súvisiacich so splácaním dlhu alebo ak poruší záväzky, ktorých sa jej veritelia nevzdali, môže sa stať, že bude musieť refinancovať alebo reštrukturalizovať svoj dlh, znížiť alebo oddialiť plánované developerské aktivity alebo predať niektoré svoje nehnuteľnosti s cieľom zabrániť neplneniu a vyhláseniu predčasnej splatnosti svojich dlhov zo strany jej veriteľov. Vzdania sa zo strany veriteľov Skupiny môžu zvýšiť úrokové sadzby alebo spôsobiť vznik poplatkov za vzdanie sa. Niektoré koeficienty a finančné záväzky v rámci pôžičiek Skupiny sú počítané na základe reálnej hodnoty jej nehnuteľností. Preto by výkyvy reálnej hodnoty nehnuteľností Skupiny mohli mať nepriaznivý dopad na dodržiavanie príslušných finančných koeficientov a záväzkov z jej strany, pričom Skupina okrem iného nemôže zaručiť, že akékoľvek refinancovanie alebo dodatočné financovanie by bolo v takejto situácii dostupné vôbec alebo jeho podmienky by boli prijateľné. Ak Skupina poruší svoje povinnosti v rámci jedného alebo viacerých svojich úverov a/alebo dlhopisov a veritelia vyhlásia predčasnú splatnosť dlhu, Skupina môže stratiť nehnuteľnosti zabezpečujúce dlh a jej príjem sa môže výrazne znížiť. Okrem toho niektoré finančné dojednania Skupiny obsahujú ustanovenia týkajúce sa krízového vyhlásenia predčasnej splatnosti dlhu a/alebo krízového neplnenia pokiaľ ide o určité významné neplnenia na základe iných finančných dojednaní Skupiny. Akékoľvek jej nedodržanie záväzkov súvisiacich so splácaním dlhu a akákoľvek neschopnosť získať vzdania sa práv z porušenia záväzkov alebo refinancovanie jej dlhu za komerčne prijateľných podmienok by v takejto situácii mohlo viesť k vážnym dôsledkom pre Skupinu, vrátane predaja nehnuteľností na splatenie dlhu veriteľom a podstatného obmedzenia jej podnikateľskej činnosti, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená riziku v dôsledku úrovne svojho dlhu

Skupina s cieľom financovať svoj rast získala významné pôžičky (dlhopisy a bankové úvery), a to na úrovni jednotlivých SPV ako aj na úrovni Skupiny. K 30. júnu 2018 bol nesplatený dlh Skupiny vo výške 879 miliónov EUR. Skupina sa okrem toho v súčasnosti snaží dosiahnuť vyššiu úroveň čistého zadĺženia na financovanie svojho podnikateľského plánu. Okrem toho z dôvodu, že značná časť majetku Skupiny je

v konsolidovanej účtovnej závierke vykázaná v reálnej hodnote, významné zmeny cien nehnuteľností by mohli spôsobiť rýchle výkyvy úrovne jej čistého zadĺženia, čo by malo nepriaznivý dopad na Skupinu. Okrem toho konsolidované úrovně dlhu Skupiny nemusia nevyhnutne odrážať úroveň zadĺženia jednotlivých nehnuteľností a projektových spoločností SPV, z ktorých niektoré môžu byť vysoko zadĺžené. Podľa podmienok týchto dlhopisov a bankových úverov je Skupina povinná zabezpečiť, aby vždy dodržiavala záväzky uvedené v tomto dokumente (pozri „*Skupina musí dodržiavať finančné koeficienty a záväzky uvedené v podmienkach jej dlhu*“); v opačnom prípade Skupina poruší svoje povinnosti podľa viacerých (ak nie všetkých) svojich nesplatených dlhopisov a/alebo bankových úverov. To môže viesť k povinnosti Skupiny splatiť v plnej výške všetok nesplatený finančný dlh z nesplatených dlhopisov a bankových úverov, čo môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a peňažné toky Skupiny.

Okrem iného by dlh Skupiny (a zodpovedajúce finančné koeficienty) mohol potenciálne:

- obmedziť jej schopnosť financovať jej program strategických kapitálových výdavkov;
- obmedziť jej schopnosť získať dodatočné financovanie;
- obmedziť jej flexibilitu pri plánovaní reakcie alebo pri reagovaní na zmeny na trhoch, na ktorých súťaží;
- konkurenčne znevýhodniť Skupinu v porovnaní s jej konkurentmi s nižším dlhom;
- spôsobiť, že Skupina by sa stala zraniteľnejšou voči všeobecným nepriaznivým hospodárskym a odvetvovým podmienkam; a
- vynútiť si, aby Skupina venovala všetku alebo podstatnú časť svojich peňažných tokov na splácanie svojho dlhu.

Schopnosť Skupiny splácať svoj dlh závisí od jej schopnosti udržiavať svoj prevádzkový výkon na určitej úrovni, ktorý je predmetom všeobecných hospodárskych a trhových podmienok, ako aj finančných, obchodných a iných faktorov, z ktorých mnohé Skupina nemôže kontrolovať. Neschopnosť Skupiny splácať svoj dlh z interne vytvorených peňažných tokov alebo iných zdrojov likvidity môže spôsobiť porušenie záväzkov voči svojim veriteľom. Ak sa peňažné toky Skupiny vytvorené z prevádzkovej činnosti stanú nedostatočnými, môže sa od Skupiny vyžadovať vykonanie určitých krokov, vrátane odloženia vynakladania alebo zníženia kapitálu alebo iných výdavkov v snahe o reštrukturalizáciu alebo refinancovanie svojho dlhu, predaja svojich investičných nehnuteľností alebo iného majetku alebo získania dodatočného vlastného kapitálu. Skupina nemusí byť schopná vykonať žiaden z týchto úkonov za výhodných podmienok alebo včas.

Takéto úkony navyše nemusia byť dostatočné na to, aby umožnili Skupine splácať jej dlhové záväzky v plnom rozsahu, a v každom prípade môžu mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a vyhliadky.

Akékoľvek refinancovanie dlhu Skupiny by mohlo byť za vyšších úrokových sadzieb a mohlo by vyžadovať, aby Skupina plnila jednostranne nevýhodné záväzky, ktoré by mohli ďalej obmedzovať jej podnikateľskú činnosť a mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina čelí rizikám spojeným s jej obchodnými partnermi

Ak obchodní partneri Skupiny nesplnia zmluvné záväzky alebo bude ich správanie inak neočakávané, mohlo by to mať nepriaznivý dopad na hospodárenie, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny.

Pri projektovaní a výstavbe svojich projektov využíva Skupina celú škálu dodávateľov, ktorí konajú ako zhotovitelia a subdodávatelia pre svojich interných hlavných dodávateľov alebo poskytovateľov služieb, ktorí poskytujú rôzne doplnkové služby potrebné na dokončenie projektov. Neplnenie zo strany týchto dodávateľov v súvislosti s dohodnutým časom alebo kvalitou môže mať nepriaznivý dopad na celkové zrealizovanie projektu. Ak sa s nájomcami podpisujú zmluvy o prenájme týkajúce sa projektu, ktorý je iba vo fáze výstavby (ešte nebol dokončený), projektová spoločnosť môže mať povinnosť zaplatiť sankcie za oneskorené dodanie alebo v prípade preťahov môže byť zmluva dokonca zrušená, čo by malo za následok neobsadenie nehnuteľnosti nájomcami. Procesy obstarávania a obchodnej súťaže Skupiny na plnenia súvisiace s výstavbou sa zameriavajú na minimalizáciu vyššie uvedených rizík, a to najmä preverovaním úverovej bonity príslušných dodávateľov, spoluprácou s dôveryhodnými partnermi a využívaním záruk špecifického výkonu rôznych foriem. Bez ohľadu na všetky kontrolné a monitorovacie mechanizmy, ktoré môže Skupina používať na overovanie kvality projektu a prác poskytovaných dodávateľmi, však existuje riziko, že vady projektu

a/alebo práce môžu mať nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Okrem toho by dokončenie developerských projektov Skupiny mohlo byť oneskorené, ak by Skupina nebola schopná zmluvne dohodnúť vhodných zhotoviteľov alebo ak by jeden alebo viacerí z dohodnutých zhotoviteľov neboli schopní splniť harmonogram developerského projektu alebo by inak neboli schopní plniť svoje stavebné záväzky, a to aj v dôsledku: (i) nedostatku pracovných síl alebo pracovných sporov; (ii) neposkytnutia očakávanej alebo požadovanej úrovne výstavby zo strany subdodávateľov; (iii) prieťahov z dôvodu zložitosti alebo technických požiadaviek určitých developerských projektov; (iv) konkurzu; alebo (v) platobnej neschopnosti. Akékoľvek také prieťahy alebo porušenie zmluvy zo strany zhotoviteľa alebo subdodávateľa by mohlo viesť k poškodeniu vzťahov Skupiny so svojimi zákazníkmi a mohlo by spôsobiť narušenie podnikania Skupiny. Okrem toho, ak sa Skupina pri viacerých svojich projektoch spolieha na jednotlivých zhotoviteľov a títo zhotovitelia nie sú schopní plniť svoje úlohy, Skupina môže mať problémy s dokončením uvedených projektov a pri ich dodaní môžu nastať dodatočné prieťahy alebo jej môžu vzniknúť výdavky. Zhotoviteľom a subdodávateľom Skupiny alebo kupujúcemu majetku Skupiny môžu byť navyše uložené sankcie, čo by spôsobilo prieťahy v dodaní projektov resp. ich celkové nedodanie. To by mohlo znemožniť Skupine predať majetok jej kupujúcim. Ktoréhokoľvek z vyššie uvedených faktorov by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Obchodní partneri, vrátane bánk a poisťovní, môže tiež postihnúť porušenia zmlúv alebo zmena úverovej bonity, čo by mohlo mať nepriaznivý dopad na Skupinu alebo jej finančné výsledky. Individuálne porušenia zmlúv alebo významné zmeny predpisov môžu spôsobiť, že hotovostné vklady v bankách budú dočasne nedostupné na bezplatný prevod alebo dokonca povedú k strate týchto hotovostných vkladov. Pokiaľ ide o pôžičky, problémy bánk môžu viesť k zmene úverovej politiky, nechote poskytovať nové úvery alebo dokonca k predaju úverových portfólií (prostredníctvom syndikácií) alebo dokonca úplného výpredaja úverov. Zhoršenie úverovej bonity na strane finančnej inštitúcie počas fázy čerpania môže spôsobiť, že nevyčerpaná časť nebude Skupine k dispozícii. V niektorých jurisdikciách, ak je financujúca banka v platobnej neschopnosti, všetky úvery sa môžu stať automaticky splatné. Poisťovne, ktoré poisťujú majetok Skupiny, by mohli čeliť finančným problémom, ktoré by mohli následne viesť k nevyplácaniu poisťných plnení zo strany takýchto spoločností napriek skutočnosti, že Skupina uhradila všetko poisťné a všetky záväzky týkajúce sa poisťných zmlúv boli splnené. Skupina sa snaží obmedziť riziká spojené s finančnými obchodnými partnermi tým, že obmedzuje svoju koncentráciu alebo závislosť od určitých finančných a bankových skupín, a starostlivo monitoruje ich rizikové profily a celkovú situáciu v sektore.

Okrem toho je určitý majetok v držbe alebo developovaný Skupinou, vrátane West Station I, West Station II a H Business Center, v spoluvlastníctve alebo spoločne developovaný v spoločných podnikoch s externými partnermi a určité rozhodnutia týkajúce sa tohto majetku si môžu vyžadovať ich súhlas. Skupina očakáva, že počet jej spoločne vlastneného alebo spoločne developovaného majetku v spoločných podnikoch sa v budúcnosti zvýši. Takíto partneri konajú nezávisle a existuje riziko, že ich záujmy nebudú zodpovedať záujmom Skupiny. Ak vzniknú spory, procesy týkajúce sa developmentu a fungovania takéhoto projektu sa môžu až do ich vyriešenia spomaliť alebo zastaviť (napr. development projektu, finančné aktivity alebo dokonca odpredaj projektov). Dodatoční obchodní partneri, ktorých potenciálne porušenie zmluvy alebo zmena úverovej bonity by mohla mať nepriaznivý dopad na Skupinu alebo jej finančné výsledky, zahŕňajú obchodných partnerov, s ktorými Skupina uzaviera zmluvy o zabezpečení, vrátane bánk a finančných inštitúcií. Individuálne porušenia zmluvy alebo významné zmeny v predpisoch môžu zabrániť tomu, aby boli vykonané príslušné platby v súvislosti s takýmito zmluvami o zabezpečení, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená riziku, že jej poisťné krytie napokon nebude primerané

Skupina udržiava niekoľko poistení, ktoré členovia predstavenstva považujú za typické pre svoje odvetvie, a tieto poistenia sú založené na zložitom súbore pravidiel a podmienok; neexistuje žiadna záruka, že podmienky pre vyplatenie poisťného plnenia budú vo všetkých prípadoch splnené. Nesplnenie týchto podmienok by mohlo viesť k neuplatniteľnosti takéhoto poisťného nároku alebo obmedzenému vyplateniu poisťného plnenia, ktoré by nepokrývalo škodu v plnom rozsahu. Navyše v niektorých prípadoch môžu byť vyplatenia poisťného plnenia nedostatočné na pokrytie opráv alebo modernizácie nehnuteľnosti vyžadovanej technickými a environmentálnymi požiadavkami a požiadavkami prevládajúcimi na relevantnom trhu. Takéto okolnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť hospodárenie, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny. Okrem toho určité typy škôd, ktoré majú vo všeobecnosti povahu živelnej pohromy, ako napr. zemetrasenie, povodne,

vichrice, teroristické útoky alebo nepriateľské činy, ktoré môžu byť úplne nepoistiteľné resp. ktoré nie sú poistiteľné hospodárne.

Ďalšie faktory, ako inflácia, dane, zmeny stavebných predpisov a nariadení a environmentálne aspekty môžu tiež viesť k tomu, že vyplatené poistné plnenie nebude dostatočné na opravu alebo výmenu poškodenej alebo zničenej nehnuteľnosti. Skupine môžu vzniknúť významné straty alebo škody na jej majetku alebo obchodnej činnosti, ktoré jej nebudú nahradené úplne alebo vôbec. V dôsledku toho Skupina nemusí mať dostatočné pokrytie všetkých strát, ktoré jej môžu vzniknúť. Ak dôjde k nepoistenej strate alebo k strate, ktorá presiahne poistné limity, Skupina môže stratiť kapitál investovaný do dotknutého stavebného pozemku alebo nehnuteľnosti ako aj očakávané budúce príjmy, ktoré by plynuli z tejto nehnuteľnosti. Okrem toho by Skupina mohla byť povinná opraviť alebo nahradiť škodu spôsobenú nepoistenými rizikami. Skupina môže tiež zostať zodpovedná za akékoľvek dlhy alebo iné finančné záväzky súvisiace s takouto poškodenou nehnuteľnosťou.

Navyše nie je možné sa zaručiť, že v budúcnosti nedôjde k podstatným stratám prekračujúcim limity poistného krytia. Všetky nepoistené straty alebo straty presahujúce poistné limity by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhlíadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina môže byť zodpovedná za sanáciu životného prostredia alebo môže byť vystavená environmentálnym nárokom

Sektor nehnuteľností čelí čoraz prísnejším environmentálnym predpisom a značný počet nájomcov a investorov investujúcich do nehnuteľností má vyššie požiadavky a požaduje udržateľné riešenia s nízkymi prevádzkovými nákladmi. Ak Skupina nebude tieto trendy nasledovať úspešne, časť jej majetku sa môže stať pre nájomcov a investorov neatraktívnou, čo by mohlo mať nepriaznivý dopad na schopnosť Skupiny prenajímať, opätovne prenajímať alebo predať takéto majetok.

Okrem toho environmentálne zákony niektorých krajín, v ktorých Skupina vykonáva svoje činnosti alebo má svoj majetok, ukladajú skutočné a potenciálne povinnosti vykonávať nápravné opatrenia na miestach kontaminovaných nebezpečnými alebo toxickými látkami. Za takýchto okolností nie je podľa týchto zákonov zodpovednosť vlastníka vo všeobecnosti obmedzená a náklady na akékoľvek požadované odstránenie, vyšetrowanie alebo sanáciu môžu byť značné.

Prítomnosť takýchto nebezpečných alebo toxických látok na alebo v niektorej z nehnuteľností Skupiny alebo zodpovednosť za to, že Skupina nedokázala odstrániť takéto látky z kontaminovanej nehnuteľnosti, by mohla nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Skupiny prenajať alebo predať takúto nehnuteľnosť alebo získať finančné prostriedky použitím takejto nehnuteľnosti ako zálohu, čo by mohlo mať dopad na tvorbu jej výnosov z nájomného alebo návratnosť investícií.

Predovšetkým pri nadobúdaní nových pozemkov je Skupina vystavená riziku, že získa pozemky, ktoré obsahujú látky znečisťujúce životné prostredie (napr. odpad, olej alebo toxické chemické látky), ktoré škodia životnému prostrediu alebo zdraviu pracovníkov pracujúcich na staveniskách. Odstraňovanie a likvidácia takýchto nebezpečných látok spolu so súvisiacimi prácami údržby a opráv by mohli zahŕňať značné náklady a pre Dcérske spoločnosti môže byť nemožné získať rekurz voči osobe zodpovednej za znečistenie alebo voči predchádzajúcim majiteľom.

Tieto environmentálne riziká sú obzvlášť akútne pokiaľ ide o pozemky nachádzajúce sa v krajinách, kde neexistuje spoľahlivá dokumentácia o minulej kontaminácii alebo kde sú zákony upravujúce environmentálne záležitosti vo vývoji alebo nejasné, ako je tomu často v Strednej Európe. Tieto riziká spojené s environmentálnymi nárokmi nie sú vždy predvídateľné alebo pod kontrolou Skupiny. Vznik environmentálnych nárokov alebo nepredvídané náklady na odstránenie alebo likvidáciu týchto látok alebo na nápravu následnej škody spôsobenej týmito látkami by mohol nepriaznivo ovplyvniť podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a vyhlíadky Skupiny.

Nehuteľnosti, ktoré Skupina vlastní (vrátane na základe dlhodobého prenájmu) môžu obsahovať kontamináciu pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká, ako napríklad nehnuteľnosť Burakowska vo Varšave (ktoré si v roku 2017 vyžiadala významnú sanáciu kontaminácie pôdy), nehnuteľnosť Agora v Budapešti (ktorá má zvyškové znečistenie v brownfield zóne) a Nivy Zone v Bratislave (ktorá má zvyškové znečistenie, ktoré bolo čiastočne odstránené počas výstavby lokality Twin City). Aj keď v odvetví nehnuteľností je takéto znečistenie relatívne bežné, najmä pokiaľ ide o brownfield projekty, Skupina znáša riziko nákladného posúdenia, sanácie a/alebo odstránenia takejto kontaminácie pôdy, nebezpečných látok alebo iného zvyškového znečistenia. Objavenie akéhokoľvek takéhoto zvyškového znečistenia na lokalitách a/alebo v budovách, najmä v súvislosti s prenájomom alebo predajom nehnuteľností, by mohlo

spôsobiť uplatnenie nárokov na zníženie nájomného alebo ukončenie prenájmu s uvedením dôvodu, z dôvodu škôd a iného porušenia nárokov zo záruky voči Skupine. Sanácia akéhokoľvek znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Skupina povinná vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Skupina je tiež vystavená riziku, že rekurz voči znečisťovateľovi alebo predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľností nemusí byť možný, pretože ich nie je možné identifikovať, už neexistujú alebo sa stali platobne neschopnými. Existencia alebo dokonca samotné podozrenie na existenciu znečistenia pôdy, nebezpečných materiálov alebo iného zvyškového znečistenia môže mať navyše negatívny dopad na hodnotu nehnuteľnosti a schopnosť Skupiny prenajať alebo predať takúto nehnuteľnosť. Od Skupiny sa môže požadovať, aby prijala nápravné opatrenia, ktoré by mohli mať za následok vznik podstatných nákladov. Vyššie uvedené môže mať tiež negatívny vplyv na reputáciu Skupiny.

Okrem toho Skupina nemá plnú kontrolu nad svojimi nehnuteľnosťami, ktoré prenájma, a nemôže zabrániť svojim nájomcom používať nebezpečné materiály. Napriek tomu, že podmienky štandardných zmlúv o prenájme pre zákazníkov vyžadujú od nájomcov, aby využívali priestor iba na povolené činnosti a na účely dohodnuté v príslušnej zmluve o prenájme, Skupina nemôže vylúčiť možnosť, že v konečnom dôsledku bude zodpovedná za tovary skladované jej zákazníkmi.

Okrem toho sa od Skupiny môže vyžadovať, aby dodržiavala prísnejšie environmentálne zákony a zákony týkajúce sa zdravia a bezpečnosti alebo politiky presadzovania právnych predpisov alebo aby sa angažovala v nárokoch a súdnych sporoch týkajúcich sa environmentálnych záležitostí. Dodržiavanie prísnejších noriem dodržiavania právnych predpisov alebo obrana voči potenciálnym žalobám môže mať významný negatívny dopad na jej hospodárske výsledky. Ak príslušné inštitúcie v krajine, v ktorej Skupina vykonáva svoje činnosti alebo má svoj majetok, zistia porušenie platných environmentálnych predpisov, Skupine môžu byť uložené pokuty a iné penále. Každá z týchto záležitostí by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina čelí rizikám spojeným so strategickými transakciami akými sú zlúčenia, akvizície a investície, ktoré Skupina hodnotí, vykonáva a využíva

Skupina môže príležitostne posudzovať potenciálne strategické akvizície alebo investičné príležitosti, pričom Skupina niektoré z týchto príležitostí vykonáva a využíva. Vzhľadom na svoj nepretržitý rast Skupina plánuje pokračovať alebo urýchliť svoje investície do podobných nehnuteľných prostriedkov a technologických spoločností ako aj ďalšie investície. Všetky transakcie, ktoré Skupina uzaviera, by mohli byť podstatné pre jej finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia. Proces akvizície a integrácie inej spoločnosti alebo technológie by mohol spôsobiť vznik nepredvídaných prevádzkových problémov a výdavkov a mohol by viesť k vzniku nepredvídaných záväzkov, za ktoré nie je možné podľa príslušných transakčných dohôd alebo inak získať náhradu.

S integráciou akvizícií je spojený veľký počet významných rizík, ktoré môžu zahŕňať (avšak bez obmedzenia):

- asimiláciu a udržanie personálu, vrátane riadiacich pracovníkov, v nadobudnutých spoločnostiach;
- potenciálne účtovné, daňové, regulačné otázky a otázky týkajúce sa dodržiavanie predpisov;
- výdavky a problémy pri prechode a integrácii činností a systémov;
- neočakávané výdavky alebo poplatky z príjmov vzniknuté na základe neznámych okolností alebo záväzkov;
- nevyužitie synergii a iného prospechu, ktoré Skupina očakáva od akvizície, a to tempom, aký Skupina očakáva, resp. vôbec;
- všeobecné hospodárske podmienky na trhoch, na ktorých nadobudnutá spoločnosť pôsobí; a
- problémy pri podnikaní na trhoch, s ktorými má Skupina obmedzené skúsenosti a odborné znalosti.

Ak Skupina nedokáže úspešne dokončiť a integrovať svoje strategické akvizície včas, môže to mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia.

Skupina závisí od svojho vrcholového manažmentu a od odborných znalostí svojho kľúčového personálu a nemusí byť schopná prilákať a udržať si vysoko kvalifikovanú a skúsenú pracovnú silu

Kľúčový personál a väčšinový akcionár Skupiny, vrátane členov predstavenstva Spoločnosti a vrcholových manažérov Skupiny, sú rozhodujúci pre tvorbu a implementáciu stratégií a iniciatív Skupiny, celkové riadenie

Skupiny, ako aj jej kultúru, strategické smerovanie a prevádzkový model. Skupina má vrcholový manažment s významnými skúsenosťami v odvetví európskych komerčných nehnuteľností, ktorý si vybudoval dobrú povesť a vytvoril silné vzťahy, a to tak interne v rámci Skupiny ako aj externe so svojimi obchodnými partnermi. Existuje riziko, že strata jedného alebo viacerých kľúčových členov by mala nepriaznivý dopad na fungovanie, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny.

V súvislosti s medzinárodnou expanziou Skupina výrazne rozšírila svoje interné tímy pôsobiace v miestnych kanceláriách a posilnila svoju podporu a zdieľané funkcie z ústredia. V dôsledku ďalšej expanzie podnikateľskej činnosti môže byť na podporu ďalšieho rastu nevyhnutné prilákať ďalších odborníkov. Existuje riziko, že Skupina nebude schopná pritiahnúť a udržať si kvalifikovaných odborníkov v potrebnom časovom rámci, čím by sa zvýšili jej prevádzkové riziká, čo by mohlo mať nepriaznivý dopad na jej prevádzku, finančné výsledky a vyhliadky. Neočakávaná strata služieb ktoréhokoľvek člena vrcholového manažmentu, obmedzenie ich dostupnosti alebo neúspech Skupiny pri vypracovaní plánu nástupníctva pre jej vrcholový manažment by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na jej know-how a interné postupy, ako aj na jej podnikanie, výsledky hospodárenia, finančnú kondíciu alebo vyhliadky.

Činnosť Skupiny a jej konkurencieschopnosť na relevantných trhoch závisí od jej schopnosti udržať si súčasný personál a identifikovať a prilákať nových zamestnancov, ktorí budú mať znalosti o podmienkach miestneho trhu a požadovanú kvalifikáciu a skúsenosti v oblasti nehnuteľností. Zvyšujúci sa konkurenčný boj o kvalifikovaný personál zo strany iných subjektov pôsobiacich na trhu s nehnuteľnosťami môže Skupine sťažiť prilákanie a udržanie si kvalifikovaného personálu, čo môže v budúcnosti viesť k zvýšeným mzdovým nákladom. Skúsení zamestnanci v odvetví komerčného developmentu ako takom sú nevyhnutní pre schopnosť Skupiny vytvárať, získať a riadiť obchodné príležitosti. Úspech Skupiny môže spôsobiť, že jej zamestnanci sa stanú atraktívnymi cieľmi nábory pracovnej sily pre konkurentov; na udržanie kľúčových zamestnancov bude musieť Skupina držať krok s rastom odmien na trhu. Neschopnosť prilákať a udržať si takýto personál alebo zabezpečiť, aby jeho skúsenosti a vedomosti zostali zachované v rámci Skupiny, a to aj vtedy, keď opúšťajú Skupinu kvôli odchodu do dôchodku alebo inak, môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina nemusí byť schopná primerane dosiahnuť, chrániť alebo zabrániť neoprávnenému používaniu ochranných známk a iných majetkových práv Skupiny

Na ochranu svojich ochranných známk a iných majetkových práv sa Skupina spolieha (a očakáva, že sa bude aj naďalej spoliehať) na kombináciu ochranných zmlúv s členmi svojho tímu a tretími osobami (vrátane miestnych alebo iných strategických partnerov, s ktorými môže Skupina obchodovať), fyzické a elektronické zabezpečovacie opatrenia, právne predpisy týkajúce sa ochrany ochranných známk, autorských práv, patentov a obchodného tajomstva. V niektorých jurisdikciách sú práva k ochranným známkam odvodené od ich registrácie. Skupina nemusí mať práva k ochranným známkam v jurisdikcii, v ktorých nie sú jej ochranné známky registrované. Môže vzniknúť ďalšie spory tohto druhu, a to aj na iných trhoch, kde Skupina pôsobí.

Konkurenti a ostatné osoby by sa mohli pokúsiť o využitie povedomia o značke Skupiny použitím doménových mien, ktoré by boli podobné tým, ktoré vlastní Skupina. Skupina nemusí byť bez vynaloženia značných nákladov alebo vôbec schopná zabrániť tretím osobám získať doménové mená, ktoré sú podobné jej obchodným značkám, ktoré porušujú alebo inak znižujú hodnotu jej obchodných značiek a iných majetkových práv v jej doménových menách. V prípade porušenia ochranných známk a iných majetkových práv Skupiny, napríklad vo vzťahu k jej doménovým menám, koná Skupina v súlade s platnými právnymi predpismi, aby ochránila svoje majetkové práva a doménové mená.

Ak opatrenia, ktoré Skupina prijala na ochranu svojich majetkových práv, budú neprimerané na to, aby zabránili použitiu alebo zneužitiu tretími osobami, alebo ak sa takéto práva znížia v dôsledku úspešných námietok, hodnota jej značky a iného nehmotného majetku sa môže znížiť a to môže mať nepriaznivý dopad na jej schopnosť prilákať a udržať si členov, čo môže následne mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Ak Skupina nebude schopná prijímať kreditné karty alebo mať prístup do sietí na spracovanie elektronických transakcií, či už z dôvodu zmien (alebo akýchkoľvek nedodržaní) platných pravidiel alebo príslušných obchodných zvyklostí, kriticky by to zhoršilo jej konkurencieschopnosť

Najmä vo vzťahu k WaaS a HubHub Skupina na celom svete zhromažďuje a spracováva členské poplatky a iné príjmy v početných denných transakciách. Spracovatelia bankových úhrad a iných platieb Združenia vydávateľov kreditných kariet a iní sprostredkovatelia ako napríklad Paypal, by mohli prijať nové

prevádzkové pravidlá alebo výklady existujúcich pravidiel, ktorých dodržiavanie môže spôsobiť Skupine ťažkosti alebo ich nemusí byť schopná dodržiavať. V takom prípade by Skupina mohla stratiť schopnosť poskytnúť členom možnosť uskutočňovať elektronické platby. Strata týchto služieb elektronického spracovania by mohla mať za následok stratu existujúcich alebo potenciálnych členov a mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhlídky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina sa na podporu svojej podnikateľskej činnosti a skúsenosti užívateľov produktového radu WaaS Skupiny spolieha na kombináciu vlastných technologických systémov a technologických systémov tretích osôb; ak tieto systémy budú mať problémy, môže to mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu, výsledky hospodárenia a vyhlídky

Skupina na podporu svojej podnikateľskej činnosti a zážitku členov, ktorí využívajú produktový rad WaaS Skupiny, používa kombináciu autorizovanej technológie a technológie poskytovanej svojimi poskytovateľmi služieb tretej strany. Skupina tiež využíva technológiu poskytovanú poskytovateľmi služieb tretej strany na pomoc pri riadení každodennej prevádzky svojho podnikania. Skupina sa napríklad pri spracovaní členstva a iných platieb od svojich členov, ktorí využívajú produktový rad WaaS Skupiny, spolieha na svoje vlastné interné systémy ako aj na systémy poskytovateľov služieb tretej strany. Produkty a služby Skupiny nemusia byť ďalej podporované príslušnými poskytovateľmi služieb tretími stranami za komerčne prijateľných podmienok resp. vôbec a Skupina nemusí byť schopná na prevádzkovanie a udržiavanie týchto technológií a systémov prilákať a udržať si dostatočne kvalifikovaných a skúsených produktových manažérov a zhotoviteľov – tretie strany. Okrem toho môže byť Skupina predmetom nárokov tretích osôb, ktoré budú tvrdiť, že technológia poskytovateľov služieb Skupiny porušuje práva duševného vlastníctva tejto tretej osoby. Napriek tomu, že zmluvy Skupiny s poskytovateľmi služieb tretej strany často obsahujú sľuby odškodnenia v jej prospech týkajúce sa týchto možností, Skupina nemusí byť odškodnená za tieto nároky resp. Skupina nemusí byť úspešná pri získavaní odškodnenia, na ktoré má nárok. Medzi Skupinou a poskytovateľmi služieb – tretími osobami môžu tiež vzniknúť spory v súvislosti s právami duševného vlastníctva a používaním príslušného softvéru a/alebo kódu, čo môže viesť k prerušeniu používania takéhoto softvéru zo strany Skupiny. Schopnosť Skupiny vykonávať svoju podnikateľskú činnosť, udržať si existujúcich členov a prilákať nových členov môže byť narušená, ak bude Skupina čeliť problémom pri prevádzke technológií a systémov, ktoré používa na riadenie každodenných činností svojho podnikania alebo ktoré sprístupňuje svojim členom. Akákoľvek ujma spôsobená osobným počítačom členov Skupiny alebo iným zariadeniam jej softvérom alebo inými zdrojmi poškodenia, ako sú napríklad hackeri alebo počítačové vírusy, môže mať nepriaznivý dopad na zážitok členov a povest' Skupiny.

Skupina je závislá od sofistikovaných systémov informačných technológií („IT“), a to aj vo vzťahu k svojmu internému vykazovaniu a predaju svojich produktov. Systémy IT sú náchylné na množstvo problémov, akými sú poruchy softvéru alebo hardvéru, zlomyseľné útoky, fyzické poškodenie dôležitých centier IT a počítačové vírusy. Môžu sem patriť aj kybernetické útoky, vrátane narušenia bezpečnosti, podvody typu „phishing“, útoky so škodlivým softvérom a útoky typu „odopretie služby“. Systémy IT Skupiny potrebujú pravidelnú modernizáciu; Skupina nemusí byť schopná implementovať nevyhnutnú modernizáciu včas resp. vôbec, a modernizácia ako napríklad nový softvér Skupiny pre vzťahy s klientmi nemusí fungovať tak, ako sa očakávalo, alebo môže byť náchylná na problémy. Systémy Skupiny alebo systémy tretích osôb, na ktoré sa Skupina spolieha, môžu byť postihnuté neoprávneným vniknutím do osobných údajov alebo neúmyselným porušením ochrany osobných údajov, čo by mohlo viesť k prezradeniu alebo zničeniu dôverných informácií Skupiny a/alebo osobných údajov členov. Tieto osobné údaje sa uchovávajú vo vlastných systémoch Skupiny ako aj v systémoch poskytovateľov služieb – tretích osôb.

Informačné a komunikačné systémy plnia v podnikateľskej činnosti a každodenných činnostiach Skupiny veľmi dôležitú úlohu. Skupina prevádzkuje sofistikované informačné systémy (ako sú napr. servery, siete, aplikácie alebo databázy), ktoré majú pre jej každodenné operácie rozhodujúci význam. Napriek tomu, že Skupina pravidelne zálohuje údaje na externých miestach, ak by jej systémy IT zlyhali, musela by znova vytvoriť existujúce databázy zo svojich záložných systémov, čo by bolo časovo náročné a nákladné. Je tiež možné, že Skupina bude musieť vynaložiť dodatočné finančné prostriedky a zdroje na ochranu a odstránenie potenciálnych alebo existujúcich narušení bezpečnosti a súvisiacich následkov. Okrem toho ak by Skupina musela nahradiť svojho súčasného poskytovateľa služieb IT, pravdepodobne by jej tím vznikli značné náklady a potenciálne by došlo k prerušeniu jej obchodných procesov a pravdepodobne by stratila určité údaje. Existuje riziko neoprávneného prístupu do systémov, elektronickej krádeže a zneužitia údajov vlastných Skupinou. Skupina v minulosti riešila napríklad problém prihlasovacích údajov, ktoré boli prezradené prostredníctvom e-mailového phishingu; zdokumentované boli dva prípady uniknutých údajov.

Takéto udalosti by mohli viesť k prezradeniu obchodných tajomstiev alebo porušeniu nariadení týkajúcich sa uchovávanía osobných údajov. Ak by bol systém informačných technológií Skupiny narušený alebo poškodený, mohlo by to mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia.

Vzhľadom na skutočnosť, že techniky používané na získanie neoprávneného prístupu k systémom alebo sabotáž systémov sa často menia a nemusia byť známe, pokiaľ nedôjde k ich použitiu voči Skupine alebo tretím osobám, na ktoré sa Skupina spolieha, Skupina a tretie osoby nemusia byť schopné predvídať tieto útoky alebo prijať primerané preventívne opatrenia. Okrem toho môže ktorákoľvek osoba, ktorá je schopná neoprávnené získať údaje o totožnosti a heslo, potenciálne získať neoprávnený prístup do systémov Skupiny alebo do systémov tretích osôb, na ktoré sa Skupina spolieha. Ak dôjde k akejkoľvek takejto udalosti, Skupina bude pravdepodobne musieť vynaložiť značné finančné prostriedky a iné zdroje na zmiernenie vplyvu tejto udalosti a na vytvorenie a implementáciu ochranných opatrení, aby sa zabránilo tomu, aby sa v budúcnosti udalosti tejto povahy zopakovali. Zamestnanci v súvislosti s bezpečnostnými pravidlami robia z času na čas chyby, ktoré nie sú vždy okamžite zistené pravidlami a postupmi dodržiavania predpisov. Môže to byť kvôli chybám v implementácii softvéru alebo nedodržaniu protokolov a patch systémov. Chyby zamestnancov, aj keď sú okamžite zistené a odstránené, môžu narušiť prevádzku alebo viesť k neoprávnenému zverejneniu dôverných informácií.

Ak sa vyskytne alebo sa Skupina domnieva, že sa vyskytol incident v oblasti kybernetického zabezpečenia, Skupina môže byť predmetom negatívnej medializácie a môže byť poškodené vnímanie účinnosti jej bezpečnostných opatrení a jej povest', čo by mohlo poškodiť jej vzťahy a viesť k strate existujúcich alebo potenciálnych členov. Navyše, aj keby nedošlo k zverejneniu informácii o členoch, Skupina bude musieť zaplatiť značné pokuty alebo stratiť príležitosť podporovať elektronické platby od členov, čo by obmedzilo plnú efektívnosť a účinnosť jej spracovania platieb. Akékoľvek zlyhanie ochrany činností Skupiny pred kybernetickými útokmi by mohlo viesť k strate citlivých informácií o jej podnikateľskej činnosti alebo jej zákazníkoch (vrátane napríklad úverového ratingu, bankových údajov alebo dôverných informácií), čo by mohlo viesť k poškodeniu dobrej povesti, súdnym sporom a nákladom na odstránenie. Ohrozenia systémov IT sú čoraz viac sofistikované a neexistuje žiadna záruka, že Skupina bude schopná zabrániť všetkým hrozbám. Napriek tomu, že Skupina prijala plán continuity podnikania a pre svoju prevádzku udržiava zálohové systémy, Skupine môžu vzniknúť náklady aj v dôsledku akéhokoľvek zlyhania jej systémov IT. Veľké narušenie jej systémov IT by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, výsledky hospodárenia, finančnú kondíciu alebo vyhliadky.

Majetok Skupiny môže byť predmetom vyvlastnenia a konfiškácie

Majetok Skupiny v krajinách, kde Skupina pôsobí, môže byť predmetom vyvlastnenia a konfiškácie. Takéto krajiny mohli prijať právne predpisy na ochranu zahraničných investícií a iného majetku pred vyvlastnením a znárodnením. Ak dôjde k vyvlastneniu alebo znárodneniu takéhoto majetku, právne predpisy upravujú spravodlivú náhradu. Neexistuje však žiadna istota, že takéto ochranné opatrenia by z dôvodu nedostatku skúseností s vymáhaním alebo vykonávaním ustanovení alebo z dôvodu politického tlaku boli vykonávané. Okrem toho môže byť pozemok predmetom povinného odkúpenia zo strany štátu alebo iných orgánov štátnej moci (vrátane obcí) pre ich vlastné potreby alebo ako sankcia za nevhodné využívanie takéhoto pozemku. Peňažné prostriedky na bankových účtoch môžu byť vyvlastnené alebo konvertované na imanie banky, čím by sa znížil majetok Skupiny, ako sa napríklad stalo na Cypre v roku 2013. Z právneho poriadku príslušných krajín nie je jasné, ako by sa počítali straty zo znárodneného majetku, ani či by existoval spôsob napadnutia (a tým zabránenia) konfiškácii takéhoto majetku. Strata z vyvlastnenia alebo znárodnenia celej alebo časti podniku Skupiny, potenciálne s malou alebo žiadnou náhradou, by mala podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Všeobecné nariadenie o ochrane údajov môže mať podstatný dopad na činnosť Skupiny

Dňa 14. apríla 2016 Európsky parlament schválil a prijal nariadenie EÚ 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (tiež známe ako všeobecné nariadenie EÚ o ochrane údajov, ďalej len “**GDPR**”), ktoré sa od 25. mája 2018 stalo vykonateľné vo všetkých členských štátoch EÚ a nahradilo predchádzajúce právne predpisy EÚ a členských krajín EÚ o ochrane osobných údajov. Napriek tomu, že viacero základných existujúcich zásad zostalo rovnakých, GDPR zaviedlo nové povinnosti pre prevádzkovateľov a rozšírené práva pre dotknuté osoby, vrátane (okrem iného):

- požiadaviek na zodpovednosť a transparentnosť, ktoré od prevádzkovateľov vyžadujú, aby preukazovali a zaznamenávali dodržiavanie GDPR a dotknutým osobám poskytovali podrobnejšie informácie týkajúce sa spracúvania;
- rozšírených požiadaviek na súhlas so spracúvaním osobnými údajmi, ktoré zahŕňajú „výslovný“ súhlas v súvislosti so spracúvaním citlivých (osobitných kategórií) osobných údajov;
- povinností pamätať na ochranu osobných údajov počas vývoja nových produktov a služieb a obmedziť množstvo získaných, spracúvaných, uschovaných a informácií a ich dostupnosť, vykonávať posudzovanie vplyvu na súkromie v súvislosti s určitými aktivitami spracúvania s vysokým rizikom a prijať primerané bezpečnostné záruky;
- obmedzení používania osobných údajov na profilovanie dotknutých osôb;
- poskytovania osobných údajov dotknutým osobám na požiadanie v použiteľnom formáte, a za určitých okolností vymazania osobných údajov; a
- nahlasovania porušení povinností bez zbytočného odkladu (do 72 hodín, ak je to možné).

GDPR tiež zaviedlo nové pokuty a sankcie za porušenie záväzkov z neho vyplývajúcich, vrátane pokút za vážne porušenia až do výšky 4 % celosvetového obratu skupiny, resp. 20 000 000 EUR, ak je táto suma vyššia ako 4 % celosvetového obratu skupiny, a pokút za iné určené porušenia povinností až do výšky 2 % celosvetového obratu skupiny, resp. 10 000 000 EUR, ak je táto suma vyššia ako 2 % celosvetového obratu skupiny. GDPR obsahuje zoznam bodov, ktoré je potrebné zohľadniť pri ukladaní pokút (vrátane povahy, závažnosti a trvania porušenia).

Vzhľadom na medzinárodnú prítomnosť Skupiny s rozsiahlymi zdieľanými funkciami si implementácia GDPR vyžiadala zásadné zmeny a doplnenia postupov a pravidiel Skupiny. Skupina okrem toho očakáva, že implementácia jej produktového radu WaaS ešte viac zvýši záväzok Skupiny dodržiavať GDPR. Zmeny by takisto mohli mať nepriaznivý dopad na podnikanie Skupiny tým, že by zvýšili jej prevádzkové náklady a náklady na dodržiavanie pravidiel. V mnohých oblastiach však praktické dopady GDPR stále nie sú jasné a v mnohých oblastiach chýbajú usmernenia od príslušných orgánov. Ďalej existuje riziko, že opatrenia neboli prijaté správne a/alebo včas alebo že príslušní zamestnanci alebo zhotovitelia nedodržiavajú nové postupy v plnom rozsahu. Ak dôjde k porušeniu týchto opatrení, Skupina môže čeliť správnym a peňažným sankciám, občianskoprávnym nárokom ako aj poškodeniu svojej dobrej povesti, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Podnikanie Skupiny a jej povest' môžu utrpieť ujmu, ak jej zamestnanci, členovia alebo iné spriaznené osoby budú konať nevhodne

Značka Skupiny je dôležitým aspektom jej podnikania. Udržanie povesti, integrity a hodnoty spojenej s jej značkami je rozhodujúce pre úspech a rast jej podnikania. Povest' Skupiny môže utrpieť ujmu, ak dôjde k nepriaznivej medializácii súvisiacej s jej odvetvím, spoločnosťou, značkou, marketingom, personálom, činnosťami, obchodným výkonom alebo vyhliadkami podnikateľskej činnosti; môže mať dopad na výkon jej podnikania bez ohľadu jej presnosť alebo nepresnosť. Rýchlosť, s akou možno šíriť negatívnu medializáciu, dramaticky vzrástla vďaka schopnostiam prostriedkov elektronickej komunikácie, vrátane sociálnych médií, webových stránok, blogov alebo bulletinov. Negatívna medializácia alebo negatívny komentár v akýchkoľvek médiách by mohol mať negatívny dopad na vzťahy Skupiny s obchodnými partnermi a zhotoviteľmi a znížiť dopyt po jej nehnuteľnostiach, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na jej podnikanie, hospodárske výsledky, finančnú kondíciu alebo vyhliadky.

Snaha Skupiny o začlenenie väčšieho rozsahu služieb a sociálnych vstupov spôsobuje, že jej povest' je obzvlášť citlivá na obvinenia z porušenia pravidiel spoločenstva alebo platných právnych predpisov zo strany zamestnancov, členov alebo iných osôb, ktoré vstupujú do jej priestorov. Povest' Skupiny môže taktiež

utrpieť, ak zamestnanci, členovia alebo iní ľudia porušujú pravidlá alebo sú zapojení do nelegálneho alebo neetického správania, alebo ak je ich správanie takto vnímané. Takéto konanie môže tiež motivovať existujúcich členov na odchod z lokalít Skupiny, čo by malo nepriaznivý dopad na obsadenosť a príjmy dotknutej lokality. Ak by nastala akákoľvek z uvedených okolností, mohlo by to mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Riziká spojené so zostavením účtovnej závierky a prípravou účtovných informácií

Skupina pozostáva z viac ako 200 subjektov (vrátane spoločných podnikov) vo viac ako desiatich jurisdikciách; v dôsledku toho je zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti prirodzene komplexným postupom. S touto komplexnou úlohou, ako aj so zostavovaním všetkých individuálnych finančných závierok spoločností patriacich do Skupiny, je spojených niekoľko rizík. Niektoré účtovné normy, pravidlá a komplexné transakcie v Skupine môžu byť nesprávne vyložené a účtovné odhady môžu byť nepresné. Súčasťou vedenia účtovných záznamov sú ľudské vstupy, a napriek procesom vnútornej kontroly existuje riziko, že tieto kontroly neodhalia administratívnu chybu, omyl alebo podvodné správanie zamestnancov, čo by mohlo viesť k nesprávnym výpočtom, opomenutiam alebo nesprávnym zaúčtovaniam. Napriek tomu, že Skupina si nie je vedomá, že by sa v minulosti takéto niečo stalo, v dôsledku vyššie uvedených rizík môžu byť zverejnené účtovné závierky v rozpore s aktuálnymi údajmi a chyby v účtovníctve môžu byť ťažko zistiteľné. Napriek skutočnosti, že riadne konsolidované účtovné závierky sú auditované renomovanou medzinárodnou audítorskou spoločnosťou, vzhľadom na charakter a povahu procesov auditu môžu niektoré chyby zostať nezistené a zverejnené auditované konsolidované účtovné závierky nemusia poskytovať pravdivý obraz o finančnej situácii Skupiny ku dňu ich zostavenia. Toto riziko je vyššie pri polročných konsolidovaných účtovných závierkach Skupiny, ktoré nie sú auditované nezávislým audítorom. Ak by došlo k takýmto nesprávnym výpočtom alebo omylom, mohlo by to mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Ak Skupina nedokáže udržať účinný systém vnútorných kontrol, nemusí byť schopná presne určiť finančné výsledky alebo primerane zabrániť vzniku podvodov

Na zabezpečenie spoľahlivých finančných správ a účinného predchádzania vzniku podvodov sú potrebné účinné vnútorné kontroly. Skupina môže v budúcnosti zistiť oblasti vnútorných kontrol Skupiny, ktoré je potrebné zlepšiť. Skupina nemôže zaručiť, že bude úspešná pri udržiavaní primeraných vnútorných kontrol nad svojimi finančnými výkazmi a finančnými procesmi. Okrem toho, s rozširovaním podnikania Skupiny sa jej vnútorné kontroly stávajú zložitejšími, pričom zabezpečenie toho, aby jej vnútorné kontroly zostali účinné, si bude vyžadovať podstatne viac zdrojov. Okrem toho by existencia akejkoľvek podstatnej slabiny alebo podstatného nedostatku vyžadovala od manažmentu, aby na nápravu akejkoľvek takejto podstatnej slabiny alebo podstatného nedostatku vynaložil značný čas a značné náklady, pričom manažment nemusí byť schopný odstrániť akúkoľvek takúto podstatnú slabinu alebo podstatný nedostatok včas. Existencia akejkoľvek významnej slabiny vo vnútornej kontrole Skupiny nad finančným výkazníctvom by mohla tiež viesť k chybám v účtovných závierkach Skupiny, ktoré by mohli vyžadovať, aby Skupina prehodnotila svoje účtovné závierky; to by spôsobilo, že Skupina by nesplnila svoje povinnosti spojené s vykazovaním, čo všetko by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Niektoré činnosti v sektore nehnuteľností okrem toho sú z času na čas predmetom obvinení zo sprenevery hotovosti v súvislosti s dojednávaním veľkých transakcií s nehnuteľnosťami. Napriek tomu, že Skupina v minulosti zažila niekoľko prípadov podvodu, Skupina si nie je vedomá žiadnych podvodov, ku ktorým by dochádzalo v rámci jej podnikania v súčasnosti, a prijala preventívne opatrenia na čo najväčšie zníženie rizika; napriek tomu sa Skupina môže stať cieľom podvodu alebo iného nezákonného správania na ktoromkoľvek z trhov, na ktorom pôsobí.

Vnútorné pravidlá dodržiavania predpisov, kódexy správania a/alebo vnútorná kontrola Skupiny sa naďalej vyvíjajú a podliehajú neustálemu hodnoteniu a zmenám. Meniaci sa legislatívny rámec a expanzia Skupiny na nové trhy si môže vyžadovať podstatnú revíziu týchto pravidiel alebo prijatie nových pravidiel a/alebo postupov dodržiavania predpisov, čo by mohlo mať nepriaznivý dopad na podnikanie Skupiny zvýšením prevádzkových nákladov a nákladov na dodržiavanie predpisov.

Ďalej existuje riziko, že požadované pravidlá a/alebo postupy dodržiavania predpisov neboli implementované správne a včas a/alebo že ich príslušní zamestnanci alebo zhotovitelia nedodržiavajú v plnom rozsahu. V minulosti napríklad došlo k interným vyšetrovaniam a prepúšťaniam kvôli neetickému správaniu sa pri obstarávaní. V prípade porušenia pravidiel a/alebo postupov dodržiavania predpisov Skupiny by mohla byť

Skupina vystavená poškodeniu svojho dobrého mena, administratívnym a peňažným sankciám alebo občianskoprávnym nárokom, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená špecifickým rizikám týkajúcim sa segmentu kancelárskych nehnuteľností svojho podnikania

Okrem rizík, ktoré sa vo všeobecnosti týkajú komerčných nehnuteľností, je Skupina vystavená najmä rizikám súvisiacim konkrétne s jej administratívnymi nehnuteľnosťami, ktoré k 30. júnu 2018 predstavujú 92 % celkových investičných nehnuteľností Skupiny. Dopyt po kancelárskych priestoroch môže byť významne ovplyvnený trendom hospodárskeho vývoja a zamestnanosti v príslušnej krajine alebo meste. Hlavné trhy s kancelárskymi priestormi Skupiny, ako napríklad v krajinách Strednej Európy, vo všeobecnosti profitujú z prechodu na trhové ekonomiky s výrazne rastúcim významom odvetvia služieb. Vysoká časť dopytu po kancelárskych priestoroch bola určovaná veľkými nadnárodnými nájomcami, ktorí kvôli kvalifikovanej a relatívne menej nákladnej pracovnej sile premiestnili svoje pracoviská administratívnej podpory a podporné funkcie do Strednej Európy. Neexistuje žiadna záruka, že tieto silné trendy dopytu budú trvať, ak takéto konkurenčné výhody priťahujúce týchto nájomcov prestanú existovať. Po hlasovaní o odchode z EÚ môže v Spojenom kráľovstve vzniknúť riziko spojené s kancelárskymi nehnuteľnosťami, pretože viacero spoločností (najmä finančných inštitúcií) môže zväziť premiestnenie svojich prevádzok a zamestnancov v dôsledku nejasných budúcich vzťahov medzi Spojeným kráľovstvom a Európskou úniou a neistote v súvislosti s možnou potrebou dodatočných licencií pre spoločnosti so sídlom v Spojenom kráľovstve, ktoré budú v budúcnosti poskytovať služby zákazníkom so sídlom v EÚ.

Ďalšie riziká súvisiace s dopytom po kancelárskych nehnuteľnostiach nie sú výlučne spojené s konkrétnym trhom, ale môžu byť viditeľné na všetkých trhoch. Keďže spoločnosti vo všeobecnosti uprednostňujú kvalitu pracovného prostredia pre svojich zamestnancov, faktory ako doprava, vybavenie a trvalo udržateľné riešenia sa stávajú súčasťou ich rozhodnutí o prenájme nehnuteľností. Vďaka dynamicky sa meniacemu prostrediu existuje väčší tlak na flexibilitu a kvalitu služieb spojených s prenájomom. Neexistuje žiadna záruka, že Skupina bude schopná reagovať na tieto požiadavky a trendy včas a účinne, alebo že dokončené alebo developované projekty budú zodpovedať meniacim sa požiadavkám trhu. Môže to viesť k vzniku neobsadenosti v niektorých kancelárskych projektoch alebo zníženým výnosom z nájomného, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina je vystavená špecifickým rizikám týkajúcich sa maloobchodného segmentu svojho podnikania

Okrem rizík, ktoré sa týkajú komerčných nehnuteľností vo všeobecnosti, je Skupina vystavená najmä rizikám súvisiacim konkrétne s jej maloobchodnými nehnuteľnosťami, ktoré k 30. júnu 2018 predstavujú 7 % celkového majetku Skupiny. Dopyt po maloobchodných priestoroch a schopnosť maloobchodníkov platiť určitú výšku nájomného závisia od ich hospodárskych výsledkov. Zmeny v trendoch nakupovania (napríklad v elektronickom obchode) môžu mať významný dopad na tržby maloobchodníkov a nákupné centrá môžu byť nútené upraviť svoj obchodný model. Existuje riziko, že maloobchodníci a Skupina nebudú schopní reagovať na tieto zmeny, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na hospodárenie, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny. Úspech nákupného centra je výrazne závislý od jeho umiestnenia, prístupu a vnútornej štruktúry, pretože je určovaný subjektívnymi preferenciami kupujúcich. Je pomerne ťažké predpovedať alebo odhadnúť subjektívne správanie kupujúcich a schopnosť prilákať určité kritické množstvo ľudí, aby bolo nákupné centrum úspešné. Existuje riziko, že aj po vynaložení značných nákladov na development obchodného centra nenaplní jeho výkonnosť očakávania. Ak by došlo k takýmto okolnostiam v maloobchodnom sektore Skupiny, mohlo by to mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

2.3 Rizikové faktory spojené s Dlhopismi a Ručením

Riziko vhodnosti investície

Dlhopisy sú zložité finančné nástroje, ktoré môžu investori nakupovať ako spôsob diverzifikácie rizika alebo zvýšenia výnosov, pri ktorom dochádza k pridaniu rizika do ich celkového portfólia, ktorému rozumejú, je primerané a vhodné. Každý potenciálny investor investujúci do Dlhopisov musí sám na základe svojich vlastných pomerov určiť vhodnosť takejto investície. Každý potenciálny investor by mal predovšetkým:

- mať dostatočné vedomosti a skúsenosti na dôkladné posúdenie Dlhopisov, výhod a rizík spojených s investíciou do Dlhopisov, ako aj informácií obsiahnutých v tomto Základnom prospekte a jeho prípadných zmien;
- mať prístup k príslušným analytickým nástrojom a znalosti o nich s cieľom posúdiť investíciu do Dlhopisov a byť schopný posúdiť dopad tejto investície na jeho finančnú kondíciu a/alebo jeho celkové investičné portfólio, vždy v kontexte jeho finančnej kondície;
- mať dostatočné finančné zdroje a likviditu na to, aby bol schopný zniesť celkové riziko spojené s investíciou do Dlhopisov, vrátane akýchkoľvek potenciálnych výkyvov hodnoty Dlhopisov, a to aj v prípadoch, keď sa mena platby istiny a úrokov líši od meny potenciálnych investorov;
- jednoznačne rozumieť podmienkam Dlhopisov a informáciám obsiahnutým v tomto Základnom prospekte, ako aj mať znalosti o správaní sa relevantných finančných trhov;
- byť schopný vyhodnotiť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadziieb a iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu alebo na jeho schopnosť znášať možné riziká.

Riziko porušenia zmluvy

Investícia do Dlhopisov, rovnako ako akýkoľvek iný úver, podlieha riziku porušenia zmluvy. Za istých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude môcť vyplatiť sumu istiny alebo úroky z Dlhopisov a že nebude možné uspokojiť nároky Majiteľov Dlhopisov ani zo Záruky. V takomto prípade môže byť pri spätnom odkúpení hodnota Dlhopisov Majiteľov Dlhopisov nižšia ako pôvodná suma ich investícií.

Dlhopisy predstavujú nezabezpečené záväzky Emitenta

Záväzky Emitenta z Dlhopisov budú nezabezpečené. Akékoľvek pohľadávky voči Emitentovi z Dlhopisov teda budú predstavovať nezabezpečené pohľadávky. Schopnosť Emitenta splniť takéto pohľadávky bude okrem iného závisieť od jeho likvidity, celkovej finančnej sily a schopnosti vytvárať peňažné toky, na čo by mohli mať dopad (okrem iného) okolnosti uvedené v týchto rizikových faktoroch. Akékoľvek takéto faktory by mohli ovplyvniť schopnosť Emitenta vyplácať úroky a istinu z Dlhopisov. Pozri „*Rizikové faktory spojené s Emitentom*“.

Záruka predstavuje nezabezpečené záväzky Ručiteľa

Záväzky Ručiteľa zo Záruky budú nezabezpečené. Akékoľvek záväzky Ručiteľa zo Záruky teda budú predstavovať nezabezpečené pohľadávky. Schopnosť Ručiteľa splniť takéto pohľadávky bude okrem iného závisieť od jeho likvidity, celkovej finančnej sily a schopnosti vytvárať peňažné toky, na čo by mohli mať dopad (okrem iného) okolnosti uvedené v týchto rizikových faktoroch. Akékoľvek takéto faktory by mohli ovplyvniť schopnosť Ručiteľa vykonávať platby zo Záruky. Pozri „*Rizikové faktory spojené s Ručiteľom a podnikateľskou činnosťou Skupiny*“.

Dlhopisy a Záruka budú účinne podriadené ktorémukoľvek existujúcemu zabezpečenému a budúcemu zabezpečenému dlhu Emitenta alebo Ručiteľa

Dlhopisy a Záruka sú (s výnimkou zákazu poskytnúť zabezpečenie) nezabezpečené záväzky Emitenta a Ručiteľa. Dlhopisy a Záruka sú účinne podriadené existujúcemu zabezpečenému a budúcemu zabezpečenému dlhu Emitenta a Ručiteľa. Pohľadávky majiteľov zabezpečeného dlhu Emitenta alebo Ručiteľa budú preto nadradené pohľadávkam majiteľov Dlhopisov v rozsahu hodnoty majetku zabezpečujúceho takýto iný dlh. V prípade konkurzu, likvidácie alebo zániku Emitenta alebo Ručiteľa bude majetok, ktorý slúži ako záloha za akýkoľvek zabezpečený dlh Emitenta alebo Ručiteľa, k dispozícii na uspokojenie záväzkov vyplývajúcich zo zabezpečeného dlhu predtým, ako sa uskutočnia platby z Dlhopisov

alebo zo Záruky. S výnimkou uvedenou v bode 10.1(k)(i) a (ii) tohto Základného prospektu, Podmienky Dlhopisov nebránia Emitentovi alebo Ručiteľovi v tom, aby im vznikali a aby zabezpečovali budúci dlh.

V rozsahu, v ktorom by Emitent alebo Ručiteľ mal zabezpečiť akýkoľvek svoj budúci dlh, v rozsahu, ktorý nie je potrebný na zabezpečenie Dlhopisov alebo Záruky v súlade s ustanoveniami Podmienok upravujúcich Dlhopisy, by záväzky Emitenta a Ručiteľa, pokiaľ ide o Dlhopisy a Záruku, boli účinne podriadené takémuto zabezpečenému dlhu v rozsahu hodnoty zabezpečenia zabezpečujúceho takýto dlh.

Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou a jeho právo podieľať sa na majetku ktorejkoľvek zo svojich dcérskych spoločností bude okrem iného závisieť od stupňa, v akom sú úvery Ručiteľa poskytnuté takýmto dcérskym spoločnostiam a investície do takýchto dcérskych spoločností podriadené

Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou, ktorá vlastní, spravuje a financuje svoje dcérske spoločnosti; nevykonáva však žiadnu významnú podnikateľskú činnosť. Dcérske spoločnosti Ručiteľa sú samostatné a odlišné právne subjekty, ktoré nie sú povinné platiť žiadne čiastky sumy splatné Majiteľom Dlhopisov od Ručiteľa zo Záruky alebo poskytovať Ručiteľovi finančné prostriedky na plnenie ktoréhokoľvek z jeho platobných záväzkov. Schopnosť Ručiteľa vykonávať platby Majiteľom Dlhopisov zo Záruky závisí vo veľkej miere od prijatia dividend, výplat, úrokov alebo preddavkov od svojich dcérskych spoločností. Schopnosť týchto dcérskych spoločností vyplácať dividendy, výplaty, úroky alebo preddavky môže podliehať platným právnym predpisom alebo existujúcim zmluvným dojednaniám. Právo Ručiteľa podieľať sa na majetku týchto dcérskych spoločností bude závisieť od poradia pohľadávok Ručiteľa voči takýmto dcérskym spoločnostiam podľa bežnej hierarchie pohľadávok v prípade platobnej neschopnosti.

Hlasovanie na Schôdzi Majiteľov Dlhopisov

Podmienky Dlhopisov obsahujú ustanovenia o zvolávaní schôdzi Majiteľov Dlhopisov na posúdenie záležitostí týkajúcich sa Dlhopisov. Tieto ustanovenia umožňujú vymedzeným väčšinám zaväzovať všetkých Majiteľov Dlhopisov, vrátane Majiteľov Dlhopisov, ktorí sa nezúčastnili a nehlasovali na príslušnej schôdzi a Majiteľov Dlhopisov, ktorí hlasovali inak ako väčšina.

2.4 Rizikové faktory spojené s trhom vo všeobecnosti

Aktívny sekundárny trh s Dlhopismi nemusí byť nikdy zriadený alebo môže byť nelikvidný, čo by malo nepriaznivý dopad na hodnotu, za ktorú by investor mohol svoje Dlhopisy predat'

Dlhopisy sú nové cenné papiere a pre ktoré v súčasnosti neexistuje aktívny sekundárny trh. Ak sa s Dlhopismi po ich prvotnej emisii obchoduje, môže sa s nimi obchodovať so zľavou z ich počiatočnej ponukovej ceny v závislosti od prevládajúcich úrokových sadzieb, trhu s podobnými cennými papiermi, všeobecných hospodárskych podmienok a výsledku hospodárenia Emitenta. Neexistuje preto žiadna záruka pokiaľ ide o vývoj alebo likviditu akéhokoľvek trhu, na ktorom sa s Dlhopismi obchoduje. Investori nemusia byť schopní predat' svoje Dlhopisy ľahko alebo za ceny, ktoré im zabezpečia výnos porovnateľný s podobnými investíciami, pre ktoré existuje rozvinutý sekundárny trh. Nedostatočná likvidita môže mať podstatný nepriaznivý dopad na trhovú hodnotu Dlhopisov.

Vzhľadom na to, že Emitent sa nezaviazal k odkúpeniu Dlhopisov od Majiteľov dlhopisov, Emitent nebude zabezpečovať likviditu a s Vedúcim manažérom nebola uzavretá žiadna dohoda o podpore likvidity. Okrem toho môže byť obchodovanie s Dlhopismi na burze z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom Emitent nemusí mať na takúto udalosť žiaden vplyv.

Ak bude potenciálny investor vlastniť Dlhopisy, ktoré nie sú denominované v jeho domácej mene, tento investor bude vystavený pohybu výmenných kurzov, ktoré budú mať nepriaznivý dopad na hodnotu Dlhopisov, ktoré vlastní. Okrem toho by zavedenie devízovej regulácie vo vzťahu k akýmkoľvek Dlhopisom mohlo viesť k tomu, že by potenciálny investor nedostával platby z týchto Dlhopisov

Emitent bude platiť istinu a úroky z Dlhopisov v mene euro. Predstavuje to určité riziká súvisiace s menovou konverziou, ak sú finančné aktivity potenciálneho investora denominované hlavne v inej mene alebo menovej jednotke (ďalej len „Mena investora“) ako euro. Patrí sem aj riziko podstatnej zmeny výmenných kurzov (vrátane zmien vyplývajúcich z devalvácie eura alebo revalvácie Meny investora) a riziko, že orgány, ktoré majú právomoc nad Menou investora, môžu uložiť alebo zmeniť kurzové kontroly. Zhodnotenie Meny investora voči euru by znížilo (1) výnos z Dlhopisov v ekvivalente Meny investora, (2) hodnotu ekvivalentu

Meny investora pokiaľ ide o splatnú istinu z Dlhopisov, a (3) trhovú hodnotu Dlhopisov v ekvivalente Meny investora.

Vládne a menové orgány môžu zaviesť devízovú reguláciu, ktorá by mohla mať nepriaznivý dopad na príslušný výmenný kurz. V dôsledku toho by potenciálni investori mohli dostávať nižšie úroky alebo istiny, ako očakávali, resp. žiadne úroky alebo istinu.

Na hodnotu Dlhopisov môže mať nepriaznivý dopad pohyb trhových úrokových sadzieb

S investíciou do Dlhopisov je spojené riziko, že následné zmeny trhových úrokových sadzieb môžu mať nepriaznivý dopad na hodnotu Dlhopisu.

Riziko spojené s Dlhopismi s pevnou úrokovou sadzbou

Hodnota Dlhopisov môže klesnúť v dôsledku celkového poklesu cien na trhu dlhových cenných papierov. Majiteľ dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou je tiež vystavený riziku zhoršenia tohto Dlhopisu v dôsledku výkyvov trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba Dlhopisov je pevne stanovená na celú dobu existencie Dlhopisov, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu sa mení (na účely tohto odseku ďalej len „**Trhová úroková sadzba**“). Zmena hodnoty Trhovej úrokovej sadzby tiež spôsobuje zmenu hodnoty Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. To znamená, že ak Trhová úroková sadzba stúpa, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesá. Na úroveň, pri ktorej výnos z takýchto Dlhopisov je približne rovnaký ako Trhová úroková sadzba. Na druhej strane, ak Trhová úroková sadzba klesá, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou spravidla stúpa na úroveň, pri ktorej výnos z takýchto Dlhopisov je približne rovnaký ako Trhová úroková sadzba.

Riziko spojené s výkyvmi na trhoch a vo finančných nástrojoch v regióne

V dôsledku reakcií medzinárodných investorov na udalosti, ku ktorým dochádza na trhu jednej krajiny alebo skupiny krajín, môže dôjsť k „efektu nákazy“; počas pôsobenia tohto efektu nákazy môže celý región alebo skupina investícií čeliť odlivu medzinárodných investorov. Trh s finančnými nástrojmi v jurisdikciách, v ktorých Skupina pôsobí, môže teda byť vystavený negatívnym účinkom nepriaznivého hospodárskeho alebo finančného vývoja v iných krajinách alebo v krajinách, ktorých hodnotenie úverového rizika je podobné hodnoteniu jurisdikcií, v ktorých Skupina pôsobí. Na ekonomiky jurisdikcií, v ktorých Skupina pôsobí, vrátane ich finančných trhov, úrovni HDP a úrovni zamestnanosti, mal v minulosti niekoľko krát nepriaznivý dopad tento efekt nákazy, vrátane nedávnej globálnej hospodárskej krízy.

Je možné očakávať, že podobný vývoj v budúcnosti, napríklad v dôsledku ukrajinskej krízy, spomalenia rastu čínskej ekonomiky, zhoršenia medzinárodných vzťahov medzi EÚ, Ruskou federáciou a USA, Brexitu alebo pokračovania alebo prehlbovania dlhovej krízy v eurozóne, nepriaznivo ovplyvní ekonomiky a finančné trhy v jurisdikciách, v ktorých Skupina pôsobí, a teda aj hodnotu Dlhopisov.

Poplatky

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných aranžérom za kúpu/predaj Dlhopisov a/alebo relevantným zúčtovacím systémom používaným konkrétnym investorom.

Zdaňovanie

Potenciálni kupujúci a predávajúci Dlhopisov môžu byť predmetom povinnosti platiť dane alebo iné dávky alebo poplatky v súlade so zákonmi a zvykmi krajiny, do ktorej sa Dlhopisy prevádzajú, alebo v inej krajine, ktorá je za daných okolností relevantná. V niektorých krajinách nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových orgánov ani súdne rozhodnutia týkajúce sa finančných nástrojov akými sú Dlhopisy. Pri akvizícii, predaji alebo odkúpení Dlhopisov by sa potenciálni kupujúci a predávajúci Dlhopisov nemali spoliehať na stručný a všeobecný prehľad daňových otázok obsiahnutý v tomto Základnom prospekte; pokiaľ ide o daňové dôsledky, mali by sa poradiť s profesionálnym daňovým poradcom.

Riziko zrážkovej dane

Výnosy z Dlhopisov v čase vyhotovenia Základného prospektu nepodliehajú zrážkovej dani s výnimkou výnosov vyplácaných daňovníkom, ktorými sú fyzické osoby, daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie a NBS. Vzhľadom na časté zmeny daňového režimu neexistuje ustálená aplikačná prax. Meniace sa daňové predpisy vytvárajú negatívne vyhliadky na predvídateľnosť a stabilitu slovenského

daňového prostredia. Nemožno vylúčiť ďalšie zmeny režimu zrážkovej dane, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť očakávané výnosy investorov z Dlhopisov.

Riziko zvýšenia dlhového financovania Ručiteľa alebo zníženia hodnoty zabezpečenia

Hoci nedodržanie ukazovateľa týkajúceho sa zadĺženia Skupiny podľa bodu 10.1(k)(ii) tohto Základného prospektu predstavuje Prípady porušenia, Ručiteľ neprevzal žiadne iné záväzky týkajúce sa obmedzenia sumy a podmienok akéhokoľvek budúceho dlhového financovania Ručiteľa alebo zriadenia zabezpečenia na akýkoľvek jeho majetok. Predpoklad akéhokoľvek dodatočného dlhového financovania (hoci len do výšky povolenej v podmienkach Dlhopisov) alebo vytvorenia zabezpečenia na ťarchu Ručiteľa môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného konania budú pohľadávky Majiteľov Dlhopisov uspokojené Ručiteľom v rozsahu, ktorý by bol nižší, než keby takéto dlhové financovanie nebolo prevzaté alebo ak by nebolo zriadené zabezpečenie na ich majetok.

Riziko nepredvídateľnej udalosti „vyššej moci“

Nepredvídateľné udalosti (napr. prírodné katastrofy, teroristické činy) môžu spôsobiť vzruch na finančných trhoch a viesť k vysokej volatilitě výmenných kurzov, mohli by teda ovplyvniť hodnotu Dlhopisov. Takéto udalosti by mohli mať negatívny dopad na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov. Okrem toho môže mať na hodnotu Dlhopisov a všetkých príjmov z Dlhopisov dopad akákoľvek iná globálna udalosť (politická, ekonomická alebo inej povahy), aj keď pôvod tejto udalosti bude v krajine, v ktorej Dlhopisy nie sú vydané a obchodované.

Inflácia môže znížiť hodnotu budúcich platieb úrokov a istiny

Hodnota budúcich platieb úrokov a istiny sa môže znížiť v dôsledku inflácie, pretože pri raste inflácie skutočná úroková sadzba z investícií do Dlhopisov klesne a môže byť negatívna, ak miera inflácie stúpne nad nominálnu úrokovú sadzbu z Dlhopisov.

Úvahy o zákonnosti investovania môže určité investície obmedziť

Investičná činnosť niektorých investorov podlieha právny predpisom a nariadeniam o zákonnosti investovania alebo preskúmaniu alebo regulácii zo strany niektorých orgánov. Každý potenciálny investor by sa mal poradiť so svojimi právnymi poradcami, aby zistil, či a do akej miery (i) sú pre neho Dlhopisy zákonnými investíciami, (ii) môžu byť Dlhopisy použité ako záloh pre rôzne druhy pôžičiek, a (iii) sa uplatňujú obmedzenia na jeho kúpu Dlhopisov alebo zriadenie záložného práva na ne.

Finančné inštitúcie by sa mali poradiť so svojimi právnymi poradcami alebo príslušnými regulačnými orgánmi na určenie primeraného režimu Dlhopisov podľa akýchkoľvek platných pravidiel týkajúcich sa rizikového kapitálu alebo podobných pravidiel.

3. Údaje o Emitentovi

3.1 Zákonní audítori

(a) **Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie**

Emitent bol zapísaný do obchodného registra dňa 7. septembra 2018; z tohto dôvodu neexistujú žiadne historické finančné informácie za obdobia pred registráciou a preto k dátumu tohto Základného prospektu neboli auditované žiadne historické finančné informácie. Emitent v súlade so zákonnou povinnosťou plánuje zverejniť prvú ročnú účtovnú závierku za obdobie končiacie 31. decembra 2018 v lehote do 120 dní po skončení účtovného obdobia.

Emitent vyhlasuje, že finančné údaje Emitenta uvedené v Základnom prospekte sú vybrané z jeho vstupnej súvahy zostavenej podľa SAS k 7. septembru 2018, ktorú neoveril audítor. Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok Ručiteľa nie sú v Základnom prospekte žiadne iné údaje overené audítormi. Audítor neoveril Základný prospekt ako celok.

(b) **Zmena audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie**

K dnešnému dňu Emitent nevymenoval audítora.

3.2 Vybrané údaje súvisiace s Emitentom

Vzhľadom na skutočnosť, že Emitent vznikol zápisom do obchodného registra 7. septembra 2018 a od svojho vzniku do vyhotovenia Základného prospektu nevykonával žiadnu činnosť, uvádzajú sa iba údaje zo vstupnej neauditovanej súvahy Emitenta zostavenej podľa slovenských účtovných štandardov (ďalej SAS) k 7. septembru 2018, nakoľko finančné údaje vo výkaze ziskov a strát, výkaze zmien vlastného imania a výkaze peňažných tokov k dátumu vzniku Emitenta sú prázdne a nemajú tak žiadnu vypovedaciu hodnotu.

Vybrané údaje z neauditovanej vstupnej súvahy Emitenta zostavenej podľa SAS (v EUR).

Vstupná súvaha	7. septembra 2018
Základné imanie	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	(5 000)
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	0

3.3 Rizikové faktory

Informácie o rizikových faktoroch súvisiacich s Emitentom sú popísané v časti 2 „Rizikové faktory“.

3.4 Informácie týkajúce sa Emitenta

(a) **História a vývoj Emitenta**

Emitent je SPV firmou založenou na vydávanie dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania v rámci Skupiny.

Emitent nevykonával v minulosti žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

(b) **Základné informácie o Emitentovi**

Obchodné meno:	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, Obchodný register vedený Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 131205/B
IČO:	51 927 802
LEI:	097900BIKC0000173048
Vznik Emitenta:	Emitent bol zapísaný do obchodného registra 7. septembra 2018.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným na základe zakladateľskej listiny zo dňa 24. augusta 2018.
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca v súlade so zákonmi Slovenskej republiky.
Sídlo:	Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika
Telefónne číslo:	02/58 30 30 30
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta je 5 000 EUR a bolo v celom rozsahu splatené.
Zakladateľská listina:	Emitent bol založený na základe zakladateľskej listiny zo dňa 24. augusta 2018 v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Práva a povinnosti spoločníka Emitenta sú uvedené v zakladateľskej listine Emitenta, ktorá upravuje základné vzťahy v Emitentovi. Zakladateľská listina zo dňa 24. augusta 2018 je zároveň aktuálnym znením. Emitent nevydal stanovy.
Predmet podnikania:	Emitent je právnická osoba založená na výkon podnikania. Predmet podnikania emitenta je (i) poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, a (ii) finančný lízing.
Právne predpisy, ktorými sa riadi činnosť Emitenta:	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä (všetky v znení neskorších predpisov): <ul style="list-style-type: none">• Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník;• Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník; a• Zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).

(c) **Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta**

Emitent nie je v platobnej neschopnosti, nevykonáva žiadnu významnú činnosť a ani neprevzal žiadne záväzky významného vplyvu z hľadiska emisií Dlhopisov.

(d) **Investície**

Emitent neuskutočnil, ani sa nezaviazal uskutočniť žiadne významné investície a žiadny z orgánov Emitenta neschválil akúkoľvek takúto investíciu.

3.5 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) **Hlavné činnosti**

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v rámci Skupiny.

Podľa zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí:

- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt; a
- finančný lízing.

(b) **Hlavné trhy**

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent ako taký nesúťaží na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely a postavenie.

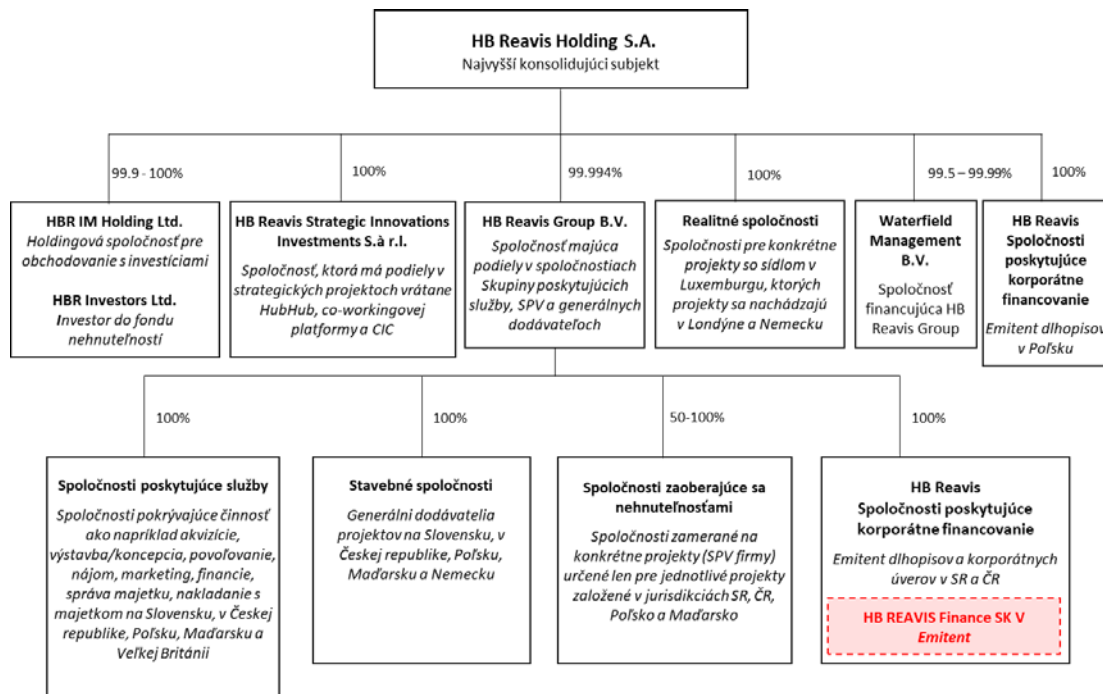
3.6 Organizačná štruktúra

(a) Postavenie Emitenta v rámci Skupiny

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Group B.V., ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta. Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. (Ručiteľ) vlastní priamy podiel viac ako 99 % na základnom imaní v spoločnosti HB Reavis Group B.V.

(b) Organizačná štruktúra Skupiny

K 30. júnu 2018 bolo v rámci Skupiny konsolidovaných 206 subjektov (vrátane spoločných podnikov). Konečným konsolidačným a ovládajúcim subjektom Skupiny je Ručiteľ. Zjednodušená organizačná štruktúra Skupiny je nasledovná:



Vlastnícke podiely uvedené v štruktúre Skupiny zodpovedajú aj podielom na hlasovacích právach.

Významná väčšina nehnuteľného majetku Skupiny je vo vlastníctve jej spoločností zaoberajúcich sa nehnuteľnosťami (realitných spoločností). S výnimkou spoločností so sídlom v Luxembursku, ktoré vlastnia projekty nachádzajúce sa v Spojenom kráľovstve a Nemecku, sú realitné spoločnosti ovládané Spoločnosťou prostredníctvom holandskej spoločnosti HB Reavis Group B.V.

Prevádzkové a stavebné činnosti vrátane významnej časti prevádzky WaaS Skupiny vykonávajú spoločnosti poskytujúce služby a stavebné spoločnosti, ktoré sú nepriamo ovládané Spoločnosťou prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Group B.V.

Aktivity investičného manažmentu Skupiny (pozri „Investičný manažment“) sú riadené Spoločnosťou prostredníctvom spoločnosti HBR IM Holding Ltd. (spoločnosť zodpovedná za správu aktív) a HBR Investors Ltd. (spoločnosť zodpovedná za investovanie skupiny do realitných fondov).

Investície Skupiny do inovácií, začínajúcich spoločností – tzv. start-upov, technologických spoločností vrátane prevádzky HubHub (pozri odsek „HubHub“ nižšie) a Cambridge Innovation Center (pozri odsek „Cambridge Innovation Center“ nižšie) kontroluje Spoločnosť prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Strategic Innovation Investments S.à r.l., organizácie rizikového kapitálu investujúcej do týchto typov investičných príležitostí.

Externí poskytovatelia úverov poskytujúci podnikové financovanie (pozri „Financovanie podnikov a ostatná finančná zadlženosť“) poskytujú dlhopisy a pôžičky spoločnostiam Skupiny so špeciálnym zameraním, ktorých výnosy sa používajú na financovanie činností Skupiny.

(c) **Závislosť Emitenta na subjektoch Skupiny**

Emitent je závislý od svojej materskej spoločnosti HB Reavis Group B.V., čo je dané skutočnosťou, že materská spoločnosť je vlastníkom Emitenta v plnom rozsahu. Emitent je tiež závislý od spoločnosti HB Reavis Holding S.A. (Ručiteľ), ktorá vlastní v spoločnosti HB Reavis Group B.V. viac ako 99 %, a preto nepriamo vlastní a kontroluje Emitenta.

Emitent bol založený za účelom schválenia Programu, vydávania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov niektorým subjektom zo Skupiny. Schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou Skupiny plniť svoje povinnosti voči Emitentovi; čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny a ich hospodárskych výsledkoch.

3.7 Informácie o trende

Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Emitenta.

3.8 Prognózy a odhady zisku

Emitent v Základnom prospekte ani inak nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.

3.9 Riadiace a dozorné orgány

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta sú konatelia. Emitent nemá dozornú radu.

(a) **Členovia riadiacich a dozorných orgánov**

Konatelia Emitenta

Konatelia sú štatutárnym orgánom Emitenta. V mene spoločnosti konajú vždy dvaja konatelia spoločne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Do pôsobnosti konateľov patrí rozhodovanie o všetkých otázkach Emitenta, ktoré nie sú zaradené do výlučných právomocí valného zhromaždenia Emitenta zakladateľskou listinou Emitenta, právnymi predpismi alebo rozhodnutím valného zhromaždenia Emitenta. Konatelia najmä konajú v mene Emitenta (vždy dvaja spoločne) v zásade ako jeho štatutárny orgán, vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia a plnia ďalšie povinnosti podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

Meno	Funkcia	Funkciu zastáva od
Marián Herman	Konateľ	7. septembra 2018
Ing. Peter Pecník	Konateľ	7. septembra 2018
Mgr. Peter Andrašina	Konateľ	7. septembra 2018

Konatelia sú vymenovaní na dobu neurčitú. Obchodnou adresou konateľov je sídlo Emitenta Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika.

Neexistujú žiadne potenciálne konflikty záujmov medzi povinnosťami konateľov Emitenta voči Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

Dozorná rada Emitenta

Emitent nemá dozornú radu.

(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov

Neuplatňuje sa. Emitent nemá dozornú radu.

3.10 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností

Emitent nemá zriadený revízny výbor. Emitent v súčasnosti spĺňa všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti stanovené zákonmi Slovenskej republiky, najmä Obchodným zákonníkom. Emitent v riadení a správe nedodržiava pravidlá stanovené v kódexe správy a riadenia spoločnosti, pretože žiadna právna úprava túto povinnosť Emitentovi neukladá. Z toho dôvodu sa uvádza v Základnom prospekte len vyhlásenie v tomto zmysle.

3.11 Hlavný spoločník

(a) Kontrola nad Emitentom

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Group B.V. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou HB Reavis Holding SA (**Ručiteľ**), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel a viac ako 99 % hlasovacích práv v spoločnosti HB Reavis Group B.V. Ručiteľ ovláda Skupinu a sám je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom viac ako 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích práv Ručiteľa.

Charakter kontroly Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností HB Reavis Group B.V. spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností spoločníka Emitenta a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenia eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

(b) Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dojednania, ktoré by mohli viesť k zmene ovládania a kontroly nad Emitentom.

3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta

(a) Historické a predbežné finančné údaje

Emitent vznikol zápisom do obchodného registra 7. septembra 2018. Keďže v období od svojho vzniku do vyhotovenia tohto Základného prospektu nevykonával žiadnu podnikateľskú činnosť, zverejňuje iba finančné údaje zo svojej neauditovanej vstupnej súvahy k 7. septembru 2018 zostavenej podľa SAS, nakoľko finančné údaje vo výkaze ziskov a strát, výkaze zmien vlastného imania a výkaze peňažných tokov sú prázdne a nemajú tak žiadnu vypovedaciu hodnotu. Vstupná neauditovaná súvaha k 7. septembru 2018 je uvedená v časti Základného prospektu „Prílohy“.

Finančné údaje z neauditovanej vstupnej súvahy k 7. septembru 2018 zostavenej podľa SAS sú už v skrátenej forme uvedené v časti „Vybrané údaje súvisiace s Emitentom“, a preto sa na tomto mieste neuvádzajú z dôvodu zamedzenia opakovania údajov.

(b) Súdne, správne a arbitrážne konania

Emitent nikdy nebol účastníkom žiadneho súdneho, správneho konania alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a Emitent nemá vedomosť o tom, že by takéto konanie mohlo hroziť.

(c) **Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta**

Emitent vyhlasuje, že dd dátumu registrácie Emitenta nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mohla mať významný nepriaznivý vplyv na finančnú alebo obchodnú situáciu, finančné výsledky alebo celkové vyhliadky Emitenta.

3.13 Významné zmluvy

Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

Predpokladá sa, že Emitent uzavrie so spoločnosťami zo Skupiny zmluvy o pôžičke, na základe ktorých poskytne výnosy z emisií Dlhopisov formou úročenej pôžičky.

4. Údaje o Ručiteľovi

4.1 Zákonní audítori

(a) Audítori Ručiteľa za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Ručiteľ zostavil konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s Medzinárodným účtovným štandardom IAS 34 Finančné vykazovanie v priebehu účtovného roka za obdobie šiestich mesiacov končiacich sa 30. júna 2018 a v súlade s medzinárodnými štandardami IFRS za roky končiacie sa 31. decembra 2017 a 31. decembra 2016. Ročná konsolidovaná účtovná závierka bola overená spoločnosťou PricewaterhouseCoopers, Société Coopérative so sídlom 2 rue Gerhard Mercator, BP1443, L-1014 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb v Luxemburgu (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 65477.

Výroky audítora ku konsolidovaným účtovným závierkam za roky končiacie 31. decembrom 2017 a 31. decembrom 2016 boli bez výhrad. Konsolidovaná účtovná závierka za obdobie šiestich mesiacov končiacich sa 30. júna 2018 nebola predmetom auditu alebo preverenia.

(b) Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

V priebehu účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú uvedené historické finančné informácie nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie konsolidovanej účtovnej závierky.

4.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa

Vybrané údaje pochádzajú z auditovaných konsolidovaných závierok Ručiteľa za roky končiacie 31. decembrom 2017 a 31. decembrom 2016 zostavených podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS) a priebežnej neauditovanej a nepreverovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiacie 30. júna 2018 zostavenej podľa Medzinárodného účtovného štandardu IAS 34 Finančné vykazovanie v priebehu účtovného roka:

Skrátený konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku

(v miliónoch EUR)

	k 30.06.2018 (neauditované)	k 30.06.2017 (neauditované)	k 31.12.2017 (auditované)	k 31.12.2016 (auditované)	k 31.12.2015 (auditované)
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	34,2	24,9	60,6	69,6	67,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(11,4)	(9,2)	(21,9)	(23,5)	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	22,8	15,7	38,7	46,1	44,6
Prevádzkový zisk	145,2	41,4	98,1	235,3	302,5
Finančné náklady netto	(41,9)	(4,9)	(4,3)	(95,4)	(15,0)
Zisk pred zdanením	103,3	36,5	93,8	139,9	287,5
Daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	(18,8)	(2,3)	(10,6)	(32,4)	(48,1)
Čistý zisk za účtovné obdobie	84,5	34,2	83,2	107,5	239,4
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(24,7)	11,6	13,7	(36,2)	1,4
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností	-	-	-	-	3,8
Celkový súhrnný zisk za obdobie	65,4	46,0	96,5	85,2	244,6

Skrátená súvaha

(v miliónoch EUR)

	k 30.06.2018 (neauditované)	k 31.12.2017 (auditované)	k 31.12.2016 (auditované)	k 31.12.2015 (auditované)
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	658,3	545,6	565,1	570,3
Investície do nehnuteľností - rozostavané	936,1	861,8	639,5	853,4
Dlhodobé aktíva spolu	1 742,3	1 515,0	1 288,1	1 509,3
Obežné aktíva spolu	585,8	779,8	824,2	580,0
AKTÍVA SPOLU	2 328,1	2 294,8	2 112,3	2 089,3
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	1 249,6	1 195,7	1 136,7	1 100,3
Úvery a pôžičky	573,1	598,9	564,9	486,0
Dlhodobé záväzky spolu	646,4	679,1	639,6	586,3
Krátkodobé záväzky spolu	432,1	420,0	336,0	402,7
ZÁVÄZKY SPOLU	1 078,5	1 099,1	975,6	989,0
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 328,1	2 294,8	2 112,3	2 089,3

4.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Ručiteľovi sú uvedené v časti nazvanej „Rizikové faktory“.

4.4 Informácie o Ručiteľovi

(a) História a vývoj Ručiteľa a Skupiny

Nakoľko Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá od svojho vzniku navykonávala žiadnu činnosť, v Základnom prospekte sú uvedené rozsiahle informácie o Ručiteľovi a Skupine.

Skupina bola založená v roku 1993 v Bratislave, pôvodne ako realitná kancelária. Zakladatelia identifikovali nedostatok moderných kancelárskych priestorov v Bratislave a stali sa priekopníkom tohto segmentu na bratislavskom realitnom trhu, keď sa v roku 1996 podielali na výstavbe prvej modernej kancelárskej budovy v Bratislave – Bratislava Business Center I-II (BBC I-II).

S týmto projektom je spojený aj ďalší míľnik slovenského realitného trhu, v roku 1999 sa zakladatelia Skupiny podielali na dokončení prvého inštitucionálneho realitného investičného zámeru na Slovensku, keď predali BBC I-II rakúskej realitnej spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG (v súčasnosti CA Immo). Od dokončenia BBC I-II k dátumu tohto Základného Prospektu vystavala Skupina v Bratislave ďalších 12 kancelárskych budov, spolu s BBC I-II, viac ako 389 000 štvorcových metrov modernej kancelárskej plochy (GLA). Manažment sa domnieva, že výstavba týchto nehnuteľností zohrala dôležitú úlohu pri transformácii bývalej priemyselnej zóny okolo ulice Prievozská, Mlynské Nivy a Karadžičova na najväčšiu centrálnu obchodnú oblasť v Bratislave (CBD). Komplex kancelárskych priestorov CBD využíva aj výhody jeho tesnej blízkosti k historickému centru Bratislavy.

Skupina stojí aj za úspešným retailovým konceptom Aupark, ktorý po uvedení na bratislavskom trhu v roku 2001 (obchodné centrum Aupark Shopping Center Bratislava) rozšírila aj do ďalších troch slovenských miest (Piešťany, Žilina, Košice). Značka Aupark po úspechu na Slovensku expandovala aj do Českej republiky, kde Skupina v novembri 2016 otvorila moderné nákupné centrum Aupark v Hradci Králové.

V minulosti Skupina realizovala aj výstavbu niekoľkých logistických areálov na Slovensku a v Českej republike, ale do roku 2017 predala všetky svoje logistické aktíva inštitucionálnym investorom ako súčasť aktívneho rozhodnutia o opustení tohto segmentu a zamerania svojich činností na kancelárske priestory.

Uznávajúc, že prebiehajúci trvalo udržateľný rast si bude vyžadovať väčší rozsah činností, ako sa ponúka na domácom trhu Slovenska, sa Skupina od roku 2006 usiluje o medzinárodnú expanziu ako kľúčovú súčasť svojej celkovej stratégie. Skupina postupne upevňuje silné zastúpenie na nových

trhoch vrátane Českej republiky a Maďarska od roku 2007, Poľska od roku 2008, Veľkej Británie od roku 2013 a Nemecka od roku 2017.

K dátumu tohto Základného prospektu Skupina dokončila viac ako 471 000 m² GLA v komerčných nehnuteľnostiach mimo Slovenska, konkrétne v Poľsku (viac ako 253 000 m² kancelárskych priestorov vo Varšave), v Českej republike (viac ako 160 000 m² v segmente kancelárskych, obchodných a logistických priestorov), v Spojenom kráľovstve (takmer 36 000 m² kancelárií v Londýne) a v Maďarsku (22 000 m² kancelárií v Budapešti).

(b) **Kľúčové míľniky v histórii Skupiny:**

1993	•	Založenie Skupiny ako realitnej kancelárie
1996	•	Ukončenie prvej komerčnej výstavby Skupiny v administratívnej budove Bratislava Business Center I-II, prvej modernej administratívnej budovy v Bratislave
1999	•	Predaj administratívnej budovy Bratislava Business Centre I-II spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG (v súčasnosti CA Immo) - prvá inštitucionálna realitná transakcia na Slovensku
2001	•	Otvorenie prvého obchodného projektu Skupiny Aupark Shopping Center Bratislava, najvýkonnejšieho obchodného centra na Slovensku (na základe návštevnosti a obratu)
2006	•	Predaj 50 % podielu v nákupnom centre Aupark Bratislava spoločnosti Rodamco (v súčasnosti Unibail-Rodamco-Westfield); bola to dôležitá kapitálová injekcia pre medzinárodnú expanziu Skupiny
2007	•	Vstup Skupiny na medzinárodný trh - otvorenie kancelárií v Prahe a Budapešti
	•	Hodnota čistých aktív (NAV) Skupiny prevyšuje 500 miliónov EUR
2008	•	Otvorenie kancelárie vo Varšave
2010	•	Dokončenie prvého projektu v oblasti nehnuteľností mimo Slovenska (logistické centrum Lovosice, Česká republika)
	•	Získavanie prvých projektov v Prahe (River Garden I) a vo Varšave (Konstruktorska Business Center)
	•	Zavedenie environmentálnej certifikácie pre celú Skupinu v súlade s normou BREEAM pre všetky budúce projekty
2011	•	Spustenie prvého realitného fondu HB Reavis CE REIF (registrovaného v Luxembursku) s počiatočným kapitálom pozostávajúcim z piatich aktív, ktoré pôvodne vlastnila Skupina
2012	•	Dokončenie prvého kancelárskeho projektu v Prahe (River Garden Office I)
	•	Získanie a výstavba prvého projektu v Maďarsku (Váci Corner Offices)
2013	•	Dokončenie prvého kancelárskeho projektu vo Varšave (Konstruktorska Business Center)
	•	Otvorenie kancelárie v Londýne
	•	Akvizícia prvého projektu v Londýne (33 Central)
	•	Vstup na kapitálové trhy s počiatočnou emisiou dlhopisov v Poľsku vo výške 111 miliónov PLN (26,5 milióna EUR)
2014	•	Prvá emisia dlhopisov na Slovensku vo výške 30 miliónov EUR
2015	•	Celkové aktíva Skupiny dosiahli viac ako 2 mld. EUR a NAV dosiahla viac ako 1,1 mld. EUR
2016	•	Magazín PropertyEU zaradil Skupinu ako tretieho najväčšieho developera vo výstavbe kancelárskych priestorov v Európe na základe celkovej plochy dokončených kancelárskych priestorov dodaných v rokoch 2013 a 2015

- Prvá emisija dlhopisov v Českej republike vo výške 46,3 milióna EUR
- Uzatvorenie dohody o budúcom predaji kancelárskeho projektu 33 Central v Londýne s americkou bankou Wells Fargo - prvý odpredaj Skupiny na londýnskom trhu a prvá budova Skupiny, ktorá bola odpredaná pred jej dokončením
- Spustenie výstavby hlavných projektov Skupiny v Budapešti (Agora) a vo Varšave (Varso place)
- Došlo k zostaveniu vlastného projektového tímu Skupiny pre návrh produktov a k vytvoreniu služby riešenia pracovného priestoru Origameo a co-workingovej schémy HubHub
- Skupina predala 13 projektov zo svojho portfólia (vrátane troch projektov vo vlastníctve spoločnosti HB Reavis CE REIF) v hodnote približne 1 miliardy EUR

2017

- Spustenie výstavby multifunkčného komplexu Nivy Mall - vlajkového projektu HB Reavis v Bratislave
- Otvorenie kancelárie v Berlíne
- Akvizícia štvrtého projektu Skupiny v Londýne kancelárskej budovy Elizabeth House (tiež známej ako One Waterloo) v londýnskej časti South Bank, čo je najväčšia akvizícia (podľa kúpnej ceny) v doterajšej histórii Skupiny
- Všetky nové iniciatívy Skupiny týkajúce sa služieb pracovného priestoru (vrátane HubHub a Origameo) boli zoskupené pod novú obchodnú líniu Workspace-as-a-Service a stali sa neoddeliteľnou súčasťou obchodného modelu Skupiny
- Dokončenie a vyrovnanie predaja projektu 33 Central v Londýne s Wells Fargo
- Dokončenie strategického odchodu z logistického sektora s dokončeným odpredajom logistického centra Lovosice

2018

(do dátumu Základného prospektu)

- Oznámenie strategického partnerstva s Cambridge Innovation Center, americkou realitnou spoločnosťou, ktorá buduje a prevádzkuje inovačné areály
- Získanie prvých dvoch projektov v oblasti kancelárskych priestorov v Nemecku (v Berlíne a Drážďanoch)
- Skupina odpredala zo svojho portfólia 4 projekty s hodnotou približne 400 miliónov eur, vrátane druhého dokončeného projektu v Londýne, Cooper & Southwark

(c) **Vízia, stratégia a silné stránky Skupiny**

Vízia

V roku 2014 Skupina schválila komplexný rámec svojho rozvoja v nasledujúcich piatich rokoch („**Vízia 2019**“), ktorý sa usiluje o to (i) stať sa trendsetterom v riešeníach pracovných priestorov, (ii) stať sa najatraktívnejším zamestnávateľom pre odborníkov v odvetví a (iii) stať sa vedúcim celoeurópskym hráčom s globálnymi ambíciami.

Od roku 2016 dosahovala Skupina výrazný pokrok vo všetkých troch pilieroch (i) so zavedením platformy WaaS v rámci svojho obchodného modelu, (ii) s posilnením svojej pozície na londýnskom trhu (dokončenie projektu 33 Central a jeho predaj banke Wells Fargo, akvizícia projektu One Waterloo) a (iii) so získaním prvých dvoch nemeckých stavieb Skupiny v Berlíne a Drážďanoch.

Stratégia

V záujme splnenia Vízie 2019 a splnenia očakávaní svojich akcionárov, Skupina stanovila svoju stratégiu založenú najmä na troch piliéroch (i) základná obchodná stratégia, (ii) budovanie atraktívneho a udržateľného programu ďalšieho rozvoja a (iii) jej finančný rámec, ktoré sú podrobnejšie opísané nižšie.

Základná obchodná stratégia

Skupina je jedným z mála plne integrovaných realitných developerov v Európe, zameriavajúc sa predovšetkým na kancelársky segment. Integrovaný obchodný model pokrýva všetky fázy procesu výstavby nehnuteľností - od výberu a nadobudnutia nehnuteľností až po proces plánovania a povoľovania, vlastnú vnútroskupinovú koncepciu produktov a navrhovanie produktov, riadenie výstavby a komercializáciu projektov prostredníctvom vlastného generálneho dodávateľa a tímu zodpovedného za prenájmy, až po správu majetku a objektov dokončených projektov a ich prípadný odpredaj.

V posledných rokoch sa výrazne zmenili zvyklosti pracovných priestorov nájomníkov v segmente kancelárskych priestorov. Ľudia potrebujú flexibilitu vo vzťahu k tomu, kedy a kde pracujú, väčšiu podporu z hľadiska agilnej spolupráce, technologický pokrok, inovačné spoločenstvá, rôznorodé poskytovanie služieb, ktoré im pomáhajú riešiť každodenné problémy a program podujatí, ktorý zlepšuje ich život.

Ako reakcia na meniace sa prostredie pracoviska a v súlade s Víziou 2019 byť trendsetter v oblasti riešenia pracovných priestorov sa Skupina rozhodla neustále zlepšovať svoj integrovaný obchodný model prostredníctvom súboru strategických externých a interných iniciatív a urobila určité úpravy svojej obchodnej stratégie, konkrétne (i) posun z business-to-business („**B2B**“) zamerania na business-to-consumer („**B2U**“), (ii) zvýšenie zamerania na veľké business centrá (hubs) a (iii) ústup od zamerania sa výlučne na realitný development k zameraniu sa na prevádzkovateľa (poskytovateľom služieb) spolu s realitným developmentom. Skupina sa domnieva, že tým, že sa zameria na výstavbu a prevádzku veľkých schém (s hodnotou GLA 100 000 m² a viac) s ponukou širokej škály nájomných zmlúv (od tradičných dlhodobých prenájmov až po flexibilné a spoločné priestory začínajúcim spoločnostiam (start-up a inovačným komunitám) doplnených aktívnou správou majetku a objektov, môže poskytnúť flexibilitu a servisný mix, ktorý klienti potrebujú, nielen efektívnym spôsobom, ale s autentickými a efektívnymi obchodnými a sociálnymi synergiami.

Obchodný model Skupiny a nové iniciatívy (ktoré sú zoskupené pod obchodnou líniou WaaS) sú podrobne popísané v časti „Opis podnikateľských aktivít a prevádzky Skupiny“.

Budovanie atraktívneho a udržateľného programu ďalšieho rozvoja

Skupina prevádzkuje komplexný obchodný model, ktorý je pre počiatkové nastavenie na každom novom geografickom trhu náročný a nákladný. Prioritou Skupiny je preto pracovať ako dlhodobý investor na trhoch v ktorých pôsobí. Akonáhle Skupina expanduje na nový trh, zvyčajne sa zameriava na vytvorenie rozsiahleho reťazca projektov, ktoré by mohli z dlhodobého hľadiska využívať vnútorné know-how a konkurenčnú výhodu jej integrovaného obchodného modelu.

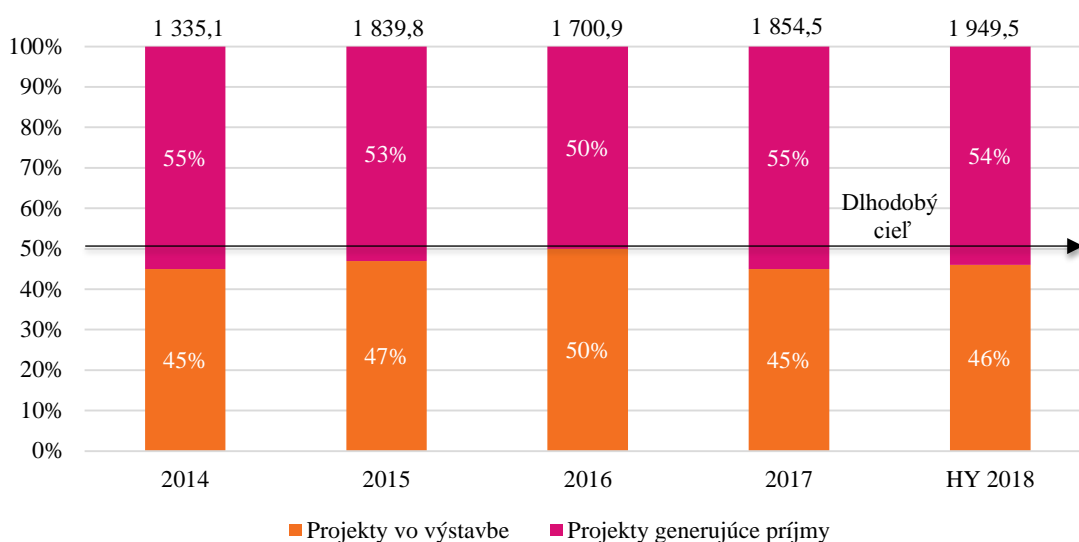
V súlade s Víziou 2019 Skupiny stať sa popredným celoeurópskym realitným hráčom, Skupina zamerala svoje akvizičné a expanzívne plány na obdobie rokov 2014 - 2019 v stredoeurópskom regióne („**CE**“), Spojenom kráľovstve a na aspoň jeden nový európsky trh.

V regióne CE sa Skupina zameriava na vybudovanie svojho reťazca projektov kancelárskych priestorov v strategicky vybraných business obvodoch s cieľom udržať ponuku Skupiny vysoko kvalitných pracovných priestorov, vyvíjať produkty, ktoré sú odlišné od jej konkurentov a zabezpečiť projekty v skorých fázach reťazca výstavby s cieľom maximalizovať hodnotu. Akvizície obchodných projektov sa realizujú len príležitostne.

Vďaka výraznému postaveniu v Centrálnej Európe a posilnenia svojej pozície v Spojenom kráľovstve, Skupina v roku 2017 vstúpila na nemecký trh s kúpou dvoch projektov a skúma vstup do ďalšieho nového západoeurópskeho trhu po roku 2018. Potenciálne trhy zahŕňajú hlavné mestá Rakúska, Francúzska, Holandska (kde sa tiež zvažuje Rotterdam) a Írsku republiku. Skupina by mohla vstúpiť na nový/é trh(-y) prostredníctvom investícií do nehnuteľností alebo prostredníctvom svojej platformy WaaS, alebo oboch.

Finančný rámec

Z dlhodobého hľadiska sa Skupina zameriava na pomer 50:50 medzi projektmi, ktoré sú v štádiu výstavby (projekty v príprave a projekty vo výstavbe) a projektmi generujúcimi príjmy (dokončené a prenajaté projekty), ktoré podľa jej názoru zabezpečujú správnu rovnováhu na krivke rizika/návratnosti. Preto od roku 2011 Skupina zvýšila podiel projektov vo výstavbe z 29 % na 46 % k 30. júnu 2018. Keďže Skupina plánuje striedať svoje zostávajúce aktíva produkujúce zisk, môže dôjsť k dočasnému prekročeniu podielu projektov vo výstavbe. Nasledujúca tabuľka znázorňuje vývoj ukazovateľov medzi aktívami projektov vo výstavbe a projektmi, ktoré vytvárajú príjmy od roku 2013 do polovice roka 2018 (zahŕňa projekty vo výstavbe a projekty generujúce príjmy v rámci spoločných podnikov):



Poznámka: Hodnoty v tabuľke sú v miliónoch EUR.

Prísna finančná politika

Skupina má zavedenú rozsiahlu finančnú politiku. Konzervatívne ciele dlhového nízkeho zadlženia (v porovnaní s ostatnými konkurentmi v segmente nehnuteľností), primeraná dividendová politika, optimálna politika správy peňažných rezerv a aktívna hedgingová politika umožňujú Skupine nájsť správnu rovnováhu medzi rizikom a návratnosťou, pričom stále poskytuje dostatok priestoru na získanie zaujímavých investičných príležitostí.

Ďalej má Skupina zavedenú silnú finančnú politiku, ktorá formalizuje niektoré kľúčové finančné opatrenia Skupiny, a to:

- Cieľová úroveň zadlženia: Pomer hrubého zadlženia 40 % (čo je optimálna úroveň), ale maximálne 45 % (ako maximálna úroveň) a Pomer čistého zadlženia vo výške 35 % (optimálna úroveň), ale nie viac ako 40 % (maximálna úroveň) s vhodnou kombináciou pôžičiek vo vzťahu k projektovému financovaniu a dlhu na úrovni Skupiny.
- Cieľová splatnosť dlhu: počiatočná splatnosť financovania projektových pôžičiek a emitovaných dlhopisov zodpovedá dĺžke cyklu výstavby projektu Skupiny.
- Dividendová politika: ročná výplata dividend maximálne do výšky 3 % hodnoty čistých aktív Skupiny.

- Optimálna hotovostná rezerva: cieľová hotovostná rezerva minimálne vo výške 5 % súvahy Skupiny s doplnkovým profilom tvorby rezerv na pokrytie budúcich splátok istiny dlhopisov.
- Politika aktívneho hedgingu: opatrné riadenie rizík zamerané predovšetkým na zmiernenie kurzových a úrokových rizík spojených s makroekonomickými alebo majetkovými cyklami, najmä (i) hedging devízového rizika pre všetky známe a odhadované expozície 12 mesiacov vopred a (ii) hedging úrokových sadzieb prostredníctvom pevného, vloženého alebo aktívneho hedgingu pokrývajúceho 50 % až 100 % celkovej zahraničnej zadlženosti Skupiny.

Nasledujúca tabuľka uvádza vývoj ukazovateľov Pomeru čistého a hrubého zadlženia Skupiny (každý vypočítaný spôsobom opísaným v časti „Alternatívne výkonnostné opatrenia“ vyššie) od roku 2014 do polovice roka 2018 (k 31. decembru príslušného roka a k 30. júnu príslušného polroka):

	2014	2015	2016	2017	Polrok 2018
Pomer čistého zadlženia (%).....	26,5	29,7	17,4	26,8	29,7
Pomer hrubého zadlženia (%).....	35,1	35,2	32,3	38,9	37,7

Obchodné silné stránky

Medzi hlavné silné stránky Skupiny patria:

Integrovaný obchodný model

Skupina prevádzkuje plne integrovaný developerský model, čím sa odlišuje od väčšiny konkurenčných developerov v regióne strednej Európy. Integrovaným modelom pokrýva všetky fázy developerského procesu - od akvizície pozemku, cez plánovací a povoločiaci proces, stavebnú realizáciu, prenájom a správu nehnuteľností až po prípadný predaj projektu. Tento integrovaný model jej umožňuje aplikovať profesionálne know-how a plne kontrolovať projekt v každej fáze developerského procesu. K 30. júnu 2018 mala Skupina 748 zamestnancov, ktoré zahŕňajú skúsených profesionálov z odvetvia s talentami z rôznych sektorov s cieľom podnieť inováciu a prierez jej prevádzkových platforiem. V záujme dosiahnutia optimálneho využitia integrovanej obchodnej platformy si model vyžaduje stály prílev nových projektov v rôznych fázach výstavby.

Kontrola nad každou fázou výstavby prináša Skupine výraznú flexibilitu s možnými nákladovými dôsledkami. Flexibilita prináša schopnosť prispôbiť preferencie nájomcu počas celého obdobia výstavby a poskytnúť mu jasnú konkurenčnú výhodu oproti tradičným developerom. Prevádzkovanie miestnych tímov riešiacich prenájom a akvizície, v kombinácii so základnými poznatkami pracovných požiadaviek zabezpečuje, že Skupina má silné vedomosti o miestnych trhoch a potrebách a preferenciách miestnych nájomcov.

Vysoká kvalita výstavby a návrh zameraný na používateľa podporili Skupinu pri získavaní širokej škály prvotriednych nájomcov pre svoje budovy. Spoločnosti BMW, GE, Heineken, Procter & Gamble, BNP Paribas a KPMG sú hŕstkou príkladov firiem, ktoré boli dlhodobo (teda osem alebo viac rokov) nájomcami Skupiny a presťahovali sa so Skupinou cez viaceré projekty a regióny.

Inovatívna platforma WaaS s pridanou hodnotou založená na inteligentných technológiách a analytických nástrojoch

Inovatívna ponuka produktov Skupiny ju odlišuje od tradičných konkurentov v oblasti nehnuteľností. V súlade so svojim prístupom zameraným na používateľa vyvinula Skupina jedinečnú obchodnú líniu WaaS zameranú na zvýšenie používateľských skúseností a produktivity, ktoré vytvárajú pre svojich nájomcov a prenajímateľov významnú hodnotu. Spoločná platforma spoločnosti WaaS pozostáva zo šiestich pilierov, ktoré sú jednoznačne integrované a zamerané na zvýšenie spokojnosti používateľov a udržanie nájomcov:

(1) HubHub: co-workingová platforma;

- (2) User Experience (UX) Bubbles: navrhuje riešenia zamerané na špecifické prvky pracoviska, ktoré ovplyvňujú produktivitu používateľov (napríklad kvalita vzduchu a vody);
- (3) Origameo: interný tím, ktorý navrhuje riešenia pracovných priestorov prispôbené nájomcom na základe zbierania nepretržitých údajov, a to tak, aby vyhovovali ich jedinečným potrebám a aktivitám;
- (4) Smart Building 1.0: Technologická platforma zameraná na poskytovanie symbiotických interakcií medzi používateľmi a budovou a poskytovanie informácií o tom, ako sa priestor využíva;
- (5) Asset Management 2.0: Aktívne riadenie služieb poskytovaných v business huboch Skupiny (športové, zdravotné alebo týkajúce sa rodiny, napr. concierge, škôlka, klinika atď.) a aktivačné akcie pre komunitu (napr. festivaly jedla, vzdelávacie podujatia a podujatia zamerané na dobrú životosprávu) s cieľom podporiť spokojnosť a skúsenosti používateľov;
- (6) Flexibilné nájmy (Qubes): poskytovanie flexibility nájomcom, čo sa týka času, priestoru alebo služieb v budove.

Skupina verí, že zvýšená spokojnosť užívateľov vyplývajúca z použitia prvkov platformy WaaS pomáha zvyšovať produktivitu a lojalitu nájomcov čo môže viesť k dosiahnutiu prémie za prenájom a oceňovanie v projektoch s podporou WaaS.

Silné know-how v oblasti navrhovania kancelárskych produktov a skúsený tím

Skupina v súčasnosti zamestnáva takmer 750 odborníkov a hoci sa táto hodnota zdá byť relatívne vysoká v porovnaní s inými developermi nehnuteľností podobného rozsahu činností, takýto počet profesionálnych pracovníkov je potrebný na prevádzku komplexného integrovaného obchodného modelu. Na získanie kvalifikovaných a skúsených interných tímov pre každú fázu procesu výstavby Skupina združuje dôležité profesionálne know-how, ktoré jej umožňuje plne kontrolovať a v prípade potreby flexibilne prispôbovať každú fázu procesu výstavby.

V súlade s cieľom Skupiny určovať trendy v segmente kancelárskych priestorov sa kladie veľký dôraz na vlastný dizajn produktov, výskum a vývoj. Počet zamestnancov Skupiny, ktorí pracujú vo svojich interných poradných tímoch pre dizajn produktov a pracovných priestorov, ktoré pretavujú klientske skúsenosti a technické inovácie do produktov Skupiny, je značne nad priemerom sektora nehnuteľností.

Overená schopnosť replikovať kompletný cyklus výstavby

Na každom trhu, kde Skupina aktívne pôsobí (s výnimkou nemeckého trhu, kde vstúpila nedávno), Skupina úspešne ukončila celý developerský cyklus projektu (od získania projektu až po dokončenie jeho predaja) a preukázala svoju schopnosť nájsť, dodať, prenajať a predáť produkt, o ktorý je na trhu záujem.

Finančné výsledky a kredibilita u bánk a investorov

Počas svojej 25-ročnej histórie spolupracovala Skupina s viac ako dvadsiatimi bankovými skupinami (pri financovaní stavebných aktivít) a odpredala svoje dokončené projekty takmer 20 rôznym inštitucionálnym investorom. Profesionálny a dlhodobý vzťah s obchodnými partnermi, vrátane finančných inštitúcií a investorov je kľúčovým parametrom, ako byť úspešný v podnikaní čo dokazujú výsledky Skupiny.

Diverzifikácia na trhoch a miestach

K dátumu tohto Základného prospektu Skupina aktívne pôsobí v šiestich krajinách. Kombinácia stredoeurópskych trhov (Slovensko, Česká republika, Poľsko a Maďarsko) a západoeurópskych trhov (Spojené kráľovstvo, Nemecko, perspektívne niektoré ďalšie trhy) poskytuje priaznivú geografickú diverzifikáciu činnosti Skupiny a zároveň poskytuje správnu rovnováhu v oblasti rizika, návratnosti a likvidity projektového portfólia Skupiny.

Prítomnosť Skupiny na príslušných trhoch

K dátumu tohto Základného prospektu má Skupina sídlo v Luxembursku a aktívne pôsobí na Slovensku, Českej republike, Maďarsku, Poľsku, Spojenom kráľovstve a v Nemecku.

Nasledujúca tabuľka uvádza geografickú diverzifikáciu portfólia Skupiny na základe podielu celkových aktív Skupiny v príslušných krajinách ako percento z celkových aktív Skupiny k 31. decembru 2016, 31. decembru 2017 a k 30. júnu 2018:

Krajina	polrok 2018		2017		2016	
	<i>Celkové aktíva (v miliónoch EUR)</i>	<i>%</i>	<i>Celkové aktíva (v miliónoch EUR)</i>	<i>%</i>	<i>Celkové aktíva (v miliónoch EUR)</i>	<i>%</i>
Spojené kráľovstvo	429,5	18	563,1	25	352,2	17
Nemecko	83,3	4	0,0	0	0,0	0
Poľsko	734,4	32	702,1	31	620,9	29
Česká republika	65,0	3	154,2	7	247,9	12
Maďarsko	94,2	4	84,6	4	49,9	2
Slovensko	634,3	27	563,8	25	618,6	29
Ostatné krajiny & nepridelené	287,4	12	227,0	10	222,8	11
Spolu	2 328,1		2 294,8		2 112,3	

Zdroj: auditované ročné účtovné závierky a neauditované polročné účtovné závierky spoločnosti HB Reavis

Nasledujúca tabuľka uvádza zisk Skupiny pred zdanením, kde Skupina aktívne pôsobila (Slovensko, Česká republika, Poľsko, Maďarsko, Spojené kráľovstvo) ako podiel na celkovom zisku Skupiny pred daňou z príjmov vo všetkých týchto krajinách pre roky 2016 až 2017 a za šesť mesiacov končiacich 30. júna 2018:

Krajina	polrok 2018		2017		2016	
	<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>%</i>	<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>%</i>	<i>(v miliónoch EUR)</i>	<i>%</i>
Spojené kráľovstvo	32,6	32	2,3	2	19,3	14
Nemecko	(0,9)	(1)	0,0	0	0,0	0
Poľsko	40,7	39	31,7	34	118,7	85
Česká republika	22,1	21	0,8	1	41,2	29
Maďarsko	(0,3)	0	15,6	17	(1,2)	(1)
Slovensko	26,0	25	48,0	51	31,6	23
Ostatné krajiny & nepridelené	(16,9)	(16)	(4,6)	(5)	(69,7)	(50)
Spolu	103,3		93,8		139,9	

Zdroj: auditované ročné účtovné závierky a neauditované polročné účtovné závierky spoločnosti HB Reavis

(d) **Informácie o Ručiteľovi**

Obchodný názov:	HB Reavis Holding S.A. Luxemburské veľkovoľvodstvo, spoločnosť registrovaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>)
Miesto registrácie:	
Identifikačné číslo:	B 156287
Dátum vzniku:	20. október 2010
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na neobmedzenú dobu
Spôsob založenia:	Spoločníkmi Ručiteľa pred notárom Luxemburského veľkovoľvodstva
Právna forma a právny poriadok:	Akciová spoločnosť (<i>société anonyme</i>) založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva a so sídlom v Luxemburskom veľkovoľvodstve
Sídlo:	6, rue Jean Monnet, L - 2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo
Telefónne číslo:	+352 2452 7156
Základné imanie:	30 000 EUR, splatené v plnom rozsahu.
Zakladateľské dokumenty:	Spoločenská zmluva zo dňa 20.10.2010, stanovky zo dňa 4.9.2018
Predmet činnosti:	Nadobúdanie majetkových účastí, a to v akejkoľvek podobe v luxemburských a zahraničných spoločnostiach a všetky iné formy investovania, nadobúdania kúpou, upísaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom ako aj prevod vlastníctva predajom, výmenou alebo akýmkoľvek iným spôsobom cenných papierov akéhokoľvek druhu a správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účastí. Získanie pôžičiek akoukoľvek formou a v akejkoľvek podobe vrátane emitovania akcií a obligácií. Poskytovanie ručenia a pôžičiek alebo iným spôsobom poskytovanie pomoci spoločnostiam, v ktorých má Ručiteľ priamu alebo nepriamu majetkovú účasť alebo spoločnostiam, ktoré sú súčasťou tej istej skupiny spoločností ako je samotný Ručiteľ. Vykonávanie akejkoľvek obchodnej, priemyselnej alebo finančnej činnosti, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jeho predmetu činnosti.
Hlavná legislatíva, na základe ktorej Ručiteľ vykonáva svoju činnosť:	Luxemburský zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915 v znení neskorších predpisov.

(e) **Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa**

Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu neviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby (t. j. mimo Skupiny) vydané Ručiteľom, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy.

Od zverejnenia neauditovanej účtovnej závierky Ručiteľa, počas šiestich mesiacov končiacich sa 30. júna 2018 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

(f) **Významné investície**

V období od 1. januára 2017 do 30. júna 2018 Skupina uskutočnila akvizície nových objektov a projektov pre potenciálnu budúcu výstavbu v celkovej výške 380,8 milióna EUR. Okrem toho Skupina mala počas rovnakého obdobia náklady na výstavbu v súvislosti s investíciami do nehnuteľností vo výške 233 miliónov EUR. Okrem investícií do akvizícií a nákladov na výstavbu Skupina investovala približne 50 miliónov EUR do strategického partnerstva s CIC, kde získala menšinový podiel.

K 30. júnu 2018 mala Skupina zmluvné záväzky na nákup, výstavbu alebo rozvoj investičných nehnuteľností vo výške 259 milióna EUR.

K 30. júnu 2018 mala Skupina osem projektov vo fáze výstavby v troch krajinách s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 390 000 m² (po úspešnom dokončení projektov), ktoré majú byť dokončené v rokoch 2018 – 2021, vrátane svojich veľkých vlajkových projektov

(i) na Slovensku v Nivy Zóne, kde sa okrem kancelárskych priestorov bude nachádzať aj Nivy Mall, obchodné centrum o rozlohe 70 000 m² s integrovanou podzemnou autobusovou stanicou (35 000 m²) v strede najväčšej centrálnej obchodnej štvrti Bratislavy, Nivy Tower a Twin City Tower, (ii) v Poľsku s projektom Varso Place vo Varšave s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení zhruba 147 000 m², pozostávajúceho z troch samostatných budov - Varso I, Varso II a 230 metrov vysokej veže Varso Tower a (iii) v Maďarsku projekt Agora, veľkým administratívnym centrom v Budapešti s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení väčšou ako 141 000 m², kde Skupina už začala s výstavbou prvých dvoch budov - Agora Tower a Agora Hub s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 74 000 m².

4.5 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Predmet činnosti

Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny. Jeho predmetom činnosti je spravovať a financovať svoje dcérske spoločnosti; avšak sám nevykonáva významnú podnikateľskú činnosť.

(b) O Skupine

Skupina, ktorá bola založená v roku 1993 na Slovensku je v súčasnosti jednou z najväčších developerov administratívnych nehnuteľností v Európe podľa prenajímateľnej plochy a k 30. júnu 2018 vybudovala od svojho založenia kancelárske priestory v rozlohe prenajímateľnej plochy 743 000 m². Do 30. júna 2018 Skupina zrealizovala 38 projektov v segmente kancelárskych, maloobchodných a priemyselných nehnuteľností s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 1,1 milióna m² a s celkovou trhovou hodnotou približne 3,2 miliardy EUR. Táto suma predstavuje súhrn predajnej ceny predaných projektov a najnovšie ocenenie dokončených projektov. K 30. júnu 2018 mala Skupina ďalšie projekty vo fáze prípravy a výstavby s celkovou plánovanou prenajímateľnou plochou viac ako 1,3 milióna m², s odhadovanou hrubou hodnotou rozvoja projektov (GDV) vo výške 6,8 miliardy EUR, z čoho osem projektov je v súčasnosti vo fáze výstavby, s celkovou plánovanou prenajímateľnou plochou takmer 392 000 m² a s odhadovanou hrubou hodnotou projektov vo výške 1,7 miliardy EUR (plánovaná prenajímateľná plocha a odhadovaná hrubá hodnota projektov závisia od úspešného získania povolení, dokončenia projektov a ich komerčného využitia; odhadovaná hrubá hodnota projektov tiež závisí od skutočných podmienok na trhu). Skupina sa zameriava hlavne na výstavbu administratívnych projektov, pričom príležitostne posudzuje možnosti v oblasti výstavby retailových objektov.

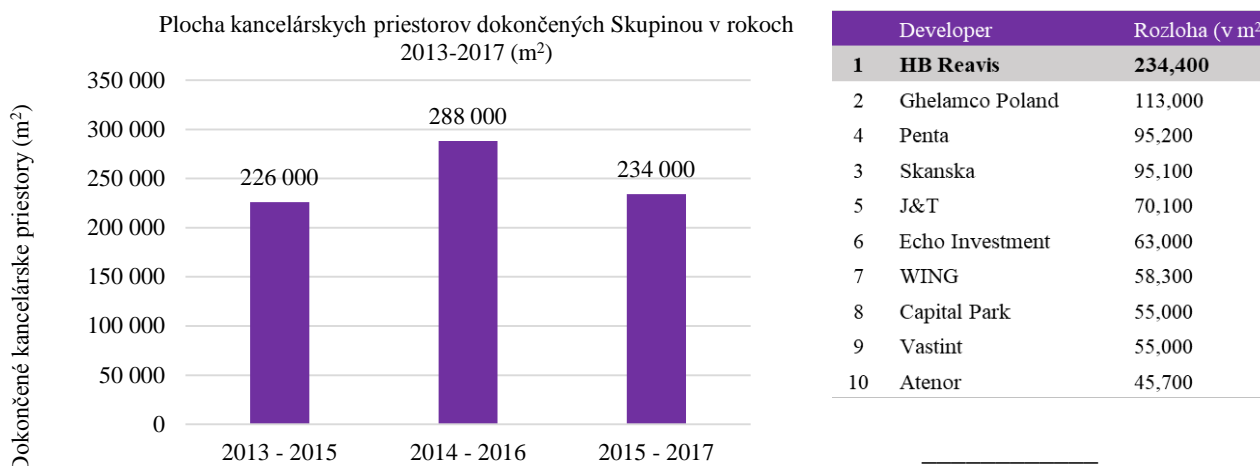
Skupina je jedným z mála plne integrovaných developerov nehnuteľností v Európe so špecializovaným tímom takmer 750 odborníkov, ktorí riadia a vykonávajú rôzne oblasti pri tvorbe riešení obchodných nehnuteľností, vrátane výberu a akvizície nehnuteľností, interného vývoja a návrhu produktov, riadenia výstavby, komercializácie projektov a správy aktív, až po odovzdanie priestorov a služieb zameraných na klientov, ktorými sa snaží zvýšiť produktivitu a komfort ich užívateľov.

Skupina v súčasnosti aktívne pôsobí v šiestich krajinách vrátane Slovenska, Poľska, Českej republiky, Maďarska, Veľkej Británie a Nemecka.

Misiou Skupiny je vnášať zaujímavé skúsenosti do života ľudí prostredníctvom riešení v oblasti nehnuteľností. Zameriava sa na to, aby bola trendsetterom v oblasti riešení pracovných priestorov prostredníctvom dizajnu zameraného na užívateľa, so silným zameraním na produktivitu a skúsenosti užívateľov. Skupina sa tiež snaží byť transparentnou organizáciou zameranou na hodnoty a stať sa najatraktívnejším zamestnávateľom pre odborníkov tohto sektora z celého sveta. S cieľom splniť svoju misiu chce Skupina pokračovať vo výstavbe a prevádzke veľkých business zón (hubs)(väčších ako 100 000 m²), ktoré sú doplnené o široký súbor produktov a služieb na pracovisku, ktoré majú slúžiť všetkým typom klientov a podporovať produktivitu zamestnancov a skúsenosti užívateľov. Skupina v súlade so svojou stratégiou zaviedla inovatívnu platformu s pridanou hodnotou - Pracovný priestor ako služba (Workspace-as-a-Service; „WaaS“), ktorá je založená na inteligentných technológiách a

analytických nástrojoch s cieľom presunúť zameranie typu business-to-business na business-to-user. Cieľom Skupiny je dosiahnuť to prostredníctvom praktického integrovaného obchodného modelu, ktorý umožňuje riadenie celého hodnotového reťazca a podporuje maximalizáciu poskytnutej pridanej hodnoty.

Skupina verí, že je jedným z popredných developerov kancelárskych priestorov v strednej Európe. V období od roku 2013 do roku 2017 Skupina dokončila viac kancelárskych projektov v Bratislave, Prahe, Budapešti a Varšave (podľa celkovej plochy kancelárskych priestorov) ako akýkoľvek iný developer v strednej Európe (zdroj: JLL). V tabuľke nižšie sa uvádza plocha kancelárskych priestorov podľa prenajímateľnej plochy, ktoré vybudovala Skupina v strednej Európe v období od roku 2013 do roku 2017, ktorým sa Skupina umiestnila na prvom mieste medzi developermi v tomto regióne:



Zdroj: JLL

V roku 2018 sa Skupina umiestnila na piatom mieste v rebríčku odborného magazína PropertyEU v rámci európskych developerov kancelárskych priestorov na základe dokončenej prenajímateľnej plochy (GLA) (v m²) administratívnych projektov v období rokov 2014 - 2016.

Cieľom Skupiny je zamerať svoj rozvoj a schopnosti v oblasti WaaS v čo najväčšom rozsahu na veľké business huby. Podľa rebríčka plánovaných projektov (projektov vo fáze prípravy a výstavby) magazína PropertyEU mala Skupina v roku 2018 päť z desiatich najväčších európskych projektov kancelárskych priestorov meraných podľa GLA (v m²), ako je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Developer	Názov projektu	Mesto	Rozloha (v m ²)	Otvorenie
1	HB Reavis	Nivy Zone	Bratislava	227,000	2018-2023
2	HB Reavis	Varso Place	Varšava	145,000	2019-2020
3	HB Reavis	Agora Budapest	Budapest	136,000	2019-2022
4	BNP Paribas RE	Nanterre Smurfit	Nanterre	133,000	2020
5	AXA IM - Real Assets	22 Bishopsgate	London	123,265	2019
6	HB Reavis	One Waterloo	London	93,000	n.a.
7	Unibail Rodamco	Tour Phare - Sisters Project	Pariž	89,427	> 2021
8	Unibail Rodamco	Tour Triangle	Pariž	85,140	> 2021
9	GEG German Estate Group	MainTor – Riverside Financial District	Frankfurt	82,550	2018
10	HB Reavis	Burakowska	Varšava	78,000	2020

Zdroj: Nezávislé údaje magazína PropertyEU k júnu 2018

Úspechy Skupiny v oblasti kvality výstavby a udržateľnosti boli medzinárodne ohodnotené viacerými oceneniami v sektore, medzi ktorými bola napríklad cena „Developer roka v strednej a východnej Európe“ v rokoch 2015 a 2017, ktorú udelila porota CEE Quality

Awards (CEEQA), „Globálny investor roka v oblasti nehnuteľností“ v roku 2017, ktorú udelila Estates Gazette UK, „Kancelársky developer roka v strednej a východnej Európe“ v roku 2017, ktorú udelila EuropaProperty, „Najlepší európsky kancelársky developer“ v roku 2016, ktorú udelil World Finance a „Architektonicky najlepšia kancelárska budova v Londýne“ v roku 2015, ktorú udelila porota UK Property Awards. Okrem toho bola Skupina jedným z prvých developerov v regióne strednej a východnej Európy, ktorý prijal pre svoje projekty certifikáciu BREEAM, hlavnú metódu posudzovania, hodnotenia a certifikácie udržateľnosti budov na svete, ktorá sa od roku 2010 stala štandardom pre všetky projekty Skupiny vo fáze prípravy a výstavby. V roku 2017 Skupina ešte viac sprísnila svoje stavebné štandardy a stala sa priekopníkom v oblasti certifikácie podľa WELL v strednej a východnej Európe tým, že začala používať stavebné normy WELL pre vybrané slovenské, české a poľské kancelárske projekty. Certifikát WELL je prvým stavebným štandardom zameraným na zlepšenie zdravia ľudí a ich celkovej pohody prostredníctvom inovatívneho prístupu k projektovaniu, výstavbe a prevádzke komerčných budov.

Opis obchodných činností a operácií Skupiny

Integrovaný obchodný model

Skupina je jedným z niekoľkých plne integrovaných developerov v Európe. Jej integrovaný obchodný model pokrýva všetky fázy procesu výstavby nehnuteľností - od výberu a akvizície nehnuteľností cez proces plánovania a povoľovania, internú koncepciu produktov a návrhu produktov, riadenie výstavby a komercializáciu projektov prostredníctvom vlastného generálneho dodávateľa a lízing tímu, až po správu dokončených projektov a ich prípadný odpredaj. Strategický posun Skupiny z modelu orientovaného na klienta smerom k modelu zameranému na užívateľa, ktorý je zahrnutý v obchodnej línii WaaS, je taktiež začlenený do integrovaného obchodného modelu. Skupina úspešne zavádza tento obchodný model na všetky trhy, na ktorých pôsobí.

Integrovaný obchodný model Skupiny tvoria jej hlavné podnikateľské línie a vedľajšie (podporné) podnikateľské línie, ako je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hlavné podnikateľské línie	Realitný development a investície	<ul style="list-style-type: none"> • Akvizície pozemkov • Vývoj produktov • Konceptuálny dizajn • Správa a manažment nehnuteľností • Lízing • Povoľovací proces • Stavebný manažment • Predaje projektov
	Workspace-as-a-Service (WaaS)	<ul style="list-style-type: none"> • HubHub • Origameo • Zóny pre skúsenosti používateľov • Asset Management 2.0 (vrátane akcií a služieb) • Smart Building 1.0 • Flexibilné prenájmy
	Investičný manažment	<ul style="list-style-type: none"> • Získavanie finančných prostriedkov od investorov • Správa realitných fondov • Predaje projektov
Vedľajšie (podporné) podnikateľské línie	Zdieľané služby	<ul style="list-style-type: none"> • Financovanie • Účtovníctvo a kontroling • Marketing a PR • IT • Právne a daňové služby / compliance • Ľudské zdroje

Skupina sa domnieva, že integrovaný obchodný model, kombinácia výstavby nehnuteľností a WaaS spolu s iniciatívami prehlbujúcimi schopnosti Skupiny pri poskytovaní diferencovaného návrhu produktov, disciplinované riadenie stavebných nákladov a ponúkание

jedinečného riešenia svojim klientom jej zabezpečia konkurenčné výhody, vďaka ktorým sa stane trendsetterom v oblasti riešení pracovných priestorov a jedným z európskych lídrov na trhu komerčných nehnuteľností (so silným zameraním na kancelársky segment).

Opis vybraných podnikateľských línií a služieb

Development nehnuteľností

Development nehnuteľností zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom v oblasti nehnuteľností, od akvizície cez fázy koncepcie a dizajnu produktu, proces získavania povolení, fázu výstavby, lízing priestorov, správu a manažment nehnuteľností, financovanie projektu až do prípadného odpredaja projektu.

Akvizície

Skupina neustále monitoruje investičné príležitosti na všetkých trhoch, na ktorých aktívne pôsobí a starostlivo analyzuje prípadné investície. Skupina uskutočňuje pred akoukoľvek akvizíciou projektu prísny postup hĺbkovej analýzy a podrobné hodnotenie uskutočniteľnosti s cieľom identifikovať a zmierniť potenciálne riziká, ktoré by mohli nastať v neskorších fázach výstavby projektu. Ak sú výsledky internej hĺbkovej analýzy a hodnotenia uskutočniteľnosti uspokojivé a nová akvizícia je schválená výkonným riadiacim tímom, Skupina sa môže rozhodnúť vstúpiť do procesu akvizície (ktorý môže byť vo forme verejnej súťaže alebo bilaterálneho rokovania) s cieľom získania vybraného majetku (existujúcich budov alebo pozemkov) od predávajúceho za obchodne prijateľných podmienok.

Skupina uplatňuje komplexný obchodný model, ktorý zahŕňa významné výdavky v počiatkových fázach investície. Uprednostňuje dlhodobé investovanie na vybraných trhoch, a preto každý nový trh, na ktorý plánuje vstúpiť, dôkladne analyzuje pred uskutočnením akýchkoľvek investícií. Akonáhle Skupina investuje na novom trhu, jej cieľom je vytvoriť pevný súbor projektov, aby vedela z dlhodobého hľadiska využívať interné know-how a konkurenčnú výhodu svojho integrovaného obchodného modelu.

Vývoj produktov, konceptuálny dizajn a proces získania povolení

Nedokončené projekty, ktoré sú vo vlastníctve Skupiny, sú rozdelené na základe fázy výstavby na „projekty v prípravnej fáze“ a „projekty vo fáze výstavby.“

„**Projekty v prípravnej fáze**“ sú projekty, na ktoré ešte nebolo vydané právoplatné stavebné povolenie. Aktivity Skupiny pri týchto projektoch spočívajú predovšetkým v činnostiach súvisiacich s prebiehajúcimi povoľovacími konaniami, s prípravou návrhov konceptu a dizajnu pripravovaných projektov, porovnávanie štúdií uskutočniteľnosti rôznych alternatív realizácie projektu, stanovenie a finalizácia rozpočtu projektu a príprava projektu na začatie výstavby. Po obdržaní finálneho právoplatného a účinného stavebného povolenia je projekt preklasifikovaný do skupiny „**Projekty vo fáze výstavby**“ a zahajuje sa jeho samotná výstavba. Tabuľky s projektmi v prípravnej fáze a s projektmi vo fáze výstavby nájdete v časti „*Prehľad portfólia*“ nižšie.

V súlade s cieľom Skupiny určovať trendy v riešení kancelárskych priestorov sa kladie veľký dôraz na vývoj produktov a konceptuálny dizajn. K 30. júnu 2018 Skupina zamestnávala približne 100 odborníkov (13 % z celkového počtu zamestnancov) vo svojom špeciálnom tíme zameranom na navrhovanie produktov a plánovanie pracovných priestorov a poradenstvo, ktorý integruje skúsenosti s klientmi a technické inovácie do produktov Skupiny a podporuje transformáciu Skupiny z plne integrovaného ale „štandardného“ developera nehnuteľností na poskytovateľa pre Pracovný priestor ako službu (Workspace-as-a-Service). Skupina sa však nespolieha len na svoje interné know-how, ale vnáša medzinárodné skúsenosti aj do svojich projektov prostredníctvom spolupráce s vysoko uznávanými architektonickými štúdiami, ako sú Benoy, Foster+Partners, Make Architects, John Robertson Architects alebo architekti Allford Hall Monaghan Morris na niektorých z jej nedávnych vlajkových a významných projektoch.

Skupina ako developer je schopná navrhnuť nehnuteľnosti, ktoré je potrebné postaviť s takými parametrami, aby v nich vedeli fungovať rôzne prvky WaaS.

Stavebný manažment

Výstavba projektu zahŕňa všetky činnosti potrebné na úspešné dokončenie výstavby - od stavebného obstarávania, uzavretia zmlúv a riadenia subdodávateľov a súvisiacej logistiky cez riadenie na mieste až po technický dozor, čím sa zabezpečí, aby náklady, kvalita a časové plány boli pod kontrolou a neustále sa overovali na základe pôvodnej analýzy uskutočniteľnosti. Fáza výstavby projektu je hotová po dokončení a po získaní kolaudačného rozhodnutia alebo podobného rozhodnutia, ktoré umožňuje zákonné užívanie stavby. Určité stavebné činnosti sa však môžu vykonávať aj naďalej po získaní kolaudačného rozhodnutia - patria k nim stavebné práce súvisiace s úpravou priestorov nájomcov, ktoré sa spravidla vykonávajú po tom, ako sa uzavreli s nájomcami nájomné zmluvy pre takéto nehnuteľnosti, avšak pred ich obsadením. Skupina zvyčajne začína stavať väčšinu svojich projektov bez akejkoľvek väčšej časti vopred prenajatých priestorov. Preto sa súbežne so stavebnými činnosťami realizuje kampaň na prenájom projektu a Skupina uzatvára zmluvy s budúcimi nájomcami.

Integrovaný generálny dodávateľ Skupiny spolupracuje s rôznymi dodávateľmi na návrhu a výstavbe projektov, ktorí vystupujú ako dodávatelia a subdodávatelia. Generálny dodávateľ, subjekt vo vlastníctve Skupiny, zabezpečuje výstavbu projektu prostredníctvom stavebnej zmluvy s projektovou účelovo založenou spoločnosťou. Dodávatelia sú externými dodávateľmi, ktorí majú priamy zmluvný vzťah s generálnym dodávateľom, zatiaľ čo subdodávatelia sú externými dodávateľmi, ktorí pracujú na odovzdaní projektu, ale bez priameho zmluvného vzťahu s generálnym dodávateľom.

Skupina ako developer nehnuteľností nemá vlastné stavebné zariadenia (ako napr. stavebné stroje, žeriavy, atď.) a nezamestnáva samotných stavebných robotníkov. Skupina však má vlastného generálneho dodávateľa na každom trhu, na ktorom pôsobí, s podporou silných miestnych interných tímov pre obstarávanie. To umožňuje Skupine dosahovať nákladovo efektívnu výstavbu bez toho, aby to ohrozovalo kvalitu, a tiež vo výberovom konaní vyberať dodávateľov a subdodávateľov a dohliadať na nich. Skupina tiež profituje z pozitívnych dlhodobých vzťahov s niekoľkými subdodávateľmi, ktorí sa opakovane osvedčili ako spoľahliví a flexibilní pri dodávaní vysokokvalitných dodávok a produktových výstupov. Takéto silné partnerstvá sú mimoriadne dôležité pre položky s vysokým cenovým dopadom a vysokým rizikom dodávok. V dôsledku toho má Skupina významnú flexibilitu pri prispôbovaní parametrov projektu potrebám a požiadavkám nájomcov aj po začatí výstavby projektu (čo by bolo veľmi nákladné alebo prípadne nemožné pri externých generálnych dodávateľoch).

Okrem toho Skupina integruje svoje štruktúry obstarávania a riadenia výstavby, aby umožnila plynulé projektovanie a obstarávanie pre výstavbu. Skupina sa domnieva, že jej to poskytuje konkurenčnú výhodu skrátením fázy dodávky. Cieľom Skupiny je tiež dosiahnuť plnú kontrolu nad hodnotovým reťazcom vo svojej stavebnej činnosti, aby mohla zvýšiť svoju hodnotu u klientov a dosahovať priaznivé finančné výsledky.

Lízing

Skupina má skúsené interné lízingové tímy, ktoré pôsobia na miestnej úrovni a pozostávajú z odborníkov v oblasti nájmov so znalosťou príslušných trhov v každej z krajín, v ktorých Skupina pôsobí. Interné lízingové tímy, koordinované v rámci celej Skupiny a priebežne podporované externými lízingovými agentmi, pokrývajú všetky činnosti prenájmu, od počiatkovej ponuky produktov potenciálnym nájomcom a získania prvých nájomcov do budovy, cez aktívne riadenie zvyšných podmienok podpísaných nájomných zmlúv po predĺženie nájmu alebo ďalšie prenajatie priestorov. Kľúčovými aktivitami Skupiny v tomto ohľade je na jednej strane nájsť vhodných nájomcov do nehnuteľností v čase výstavby alebo v rámci správy nehnuteľností Skupiny, a na druhej strane zosúladiť preferencie týkajúce sa projektovania budúcich nájomcov s prebiehajúcim projektom. Počas rokovaní s potenciálnymi nájomcami môže Skupina ponúkať alebo môže byť vyžadované ponúkať

nájomcom rôzne nájomné stimuly, ako sú nájomné prázdniny (obdobia, počas ktorých nájomca nemusí platiť prenajímateľovi nájomné), zníženie nájomného (napr. postupne sa zvyšujúce nájomné, kedy nájomca platí nižšie nájomné na začiatku doby nájmu a nájomné sa postupne zvyšuje počas doby nájmu až na plnú sumu) alebo špeciálne investičné programy (pri ktorých môže prenajímateľ prispieť na náklady nájomcu týkajúce sa úprav, alebo môže ponúknuť príslušnému nájomcovi vyšší štandard priestorov ako základný štandard ponúkaný v projekte). Forma a výška ponúkaných stimulov závisí od veľkosti a významu nájmu pre príslušný projekt a od konkurencie na trhu, na ktorom sa projekt nachádza. Lízingový tím v spolupráci s inými internými tímami, ako sú tím pre výstavbu, kontroľing a financie, má za cieľ nájsť a udržiavať ekonomickú rovnováhu medzi požiadavkami klienta (z hľadiska kvality aj nákladov) a finančnými očakávaniami Skupiny. Lízingová fáza sa prekrýva v rôznom rozsahu s fázami akvizície pozemkov, obchodného plánovania, výstavby a manažmentu nehnuteľností.

V roku 2017 Skupina uzavrela nájomné zmluvy na približne 110 200 m² prenajímateľnej plochy (vrátane nájmov spravovaných pre fond HB Reavis CE REIF) a nájmy sa realizovali prevažne v Poľsku (čo predstavovali 53 % celkovej plochy prenajatej Skupinou v roku 2017), na Slovensku (ktoré predstavovali 42 % celkovej plochy prenajatej Skupinou v roku 2017) a v Českej republike (ktorá predstavovala 5 % celkovej plochy prenajatej Skupinou v roku 2017). Prenajatá plocha v m² Skupiny v roku 2017 predstavuje pokles v porovnaní s rokom 2016 zhruba o 17 %. Pokles prenajatej plochy v roku 2017 bol spôsobený najmä neskorším uzavretím niektorých nájomných zmlúv, ktorých uzavretie sa posunulo na rok 2018, ale aj nižšou rozlohou prenajímateľnej plochy projektov dokončených v rokoch 2017 a 2018. V dôsledku neskoršieho uzavretia nájomných zmlúv a aj v dôsledku dobrých výkonov interných lízingových tímov Skupiny, za prvých šesť mesiacov roka 2018 Skupina podpísala od 1. januára do 30. júna 2018 nájomné zmluvy na rozlohu približne 85 900 m² prenajímateľnej plochy (čo predstavuje približne 78 % z celkového výsledku z roku 2017).

Nasledujúca tabuľka predstavuje činnosť Skupiny v oblasti prenájmov od 1. januára 2014 do 30. júna 2018:

	Polrok 2018	2017	2016	2015	2014
		<i>(v tis. m² prenajímateľnej plochy)</i>			
Nové prenájmy	83,1	82,4	124,5	160,4	102,8
Predĺženie nájmu	2,7	27,9	8,2	38,9	36,9
Spolu	85,9	110,2	132,7	199,4	139,7

Nasledujúca tabuľka predstavuje 10 najväčších nájomcov z expozície portfólia generujúcich príjem, na základe prenajatej plochy k 30. júnu 2018:

	Prenajatá plocha (GLA)	Podiel na celkovej prenajatej ploche (GLA) Skupiny
	<i>(v tis. m²)</i>	
Astra Zeneca	17,9	5,8 %
SwissRe	17,5	5,7 %
Polskie Koleje Państwowe S.A.	17,3	5,6 %
HB Reavis (vrátane HubHub)	13,2	4,3 %
Aviva Group Poland	12,5	4,1 %
KPMG	11,9	3,9 %
Wincor Nixdorf	11,3	3,7 %
KMD	6,2	2,0 %
Agencja Nieruchomości Rolnych	5,3	1,7 %
Samsung Electronics Polska	4,8	1,6 %
Spolu	117,9	38,3 %

V období od 30. júna 2018 do dátumu tohto Základného prospektu Skupina odpredala obchodné centrum Gdanski Business Centre II - C a Gdanski Business Centre II - D a dokončila výstavbu objektu Twin City Tower v Bratislave. Kvôli týmto zmenám v portfóliu vytvárajúceho zisk už nájomcovia Aviva Group Poľsko, KPMG, KMD a Agencja Nieruchomości Rolnych nepatria do zoznamu významných nájomcov v portfóliu

generujúcom príjem, zatiaľ čo do zoznamu pribudlo meno globálneho blue-chip nájomcu na prvej priečke s 26,4 tisíc m² prenajatej plochy.

Okrem vynikajúcich interných lízingových kapacít má Skupina v rôznych fázach implementácie niekoľko nových iniciatív, ktoré sú zoskupené v rámci jej podnikateľských línií WaaS (od poradenstva o pracovných priestoroch až po inteligentné budovy, od dohôd o flexibilnom prenájme po aktívnu správu a manažment nehnuteľností) s cieľom zvýšiť skúsenosti a produktivitu užívateľov a klientov (nájomcov a ich zamestnancov) v budovách vlastnených a/alebo riadených Skupinou.

Správa a manažment nehnuteľností

Ďalším dôležitým aspektom činností Skupiny v oblasti nehnuteľností je správa nehnuteľností, čo znamená aktívny manažment dokončených nehnuteľností generujúcich príjem, ktoré sú vlastnené (alebo kontrolované) Skupinou alebo tretími stranami. Tieto činnosti si vyžadujú častý kontakt s nájomcami tak, aby ich pobyt v budove zodpovedal ich očakávaniam, pre zabezpečenie predĺženia končiacich nájomných zmlúv, hľadanie nových nájomcov, ako aj fakturáciu, inkaso nájomného, správu majetku konkrétnej budovy a technickú údržbu budovy.

Okrem toho, v roku 2017 Skupina zaviedla nové iniciatívy pre aktívny manažment nehnuteľností - „*Asset Management 2.0*“, ktoré sú zahrnuté v podnikateľskej línii WaaS. Iniciatívy Asset Management 2.0 sú podrobne opísané v časti „*Asset Management 2.0*“ nižšie.

Stratégiou Skupiny týkajúcou sa manažmentu nehnuteľností je dosiahnuť a udržať si vyvážený podiel investícií do nehnuteľností a majetku vo výstavbe pre dlhodobé vlastníctvo. Skupina sa snaží dosiahnuť túto rovnováhu prostredníctvom aktívneho odpredaja svojho dokončeného majetku a udržiavať majetok na najvyššej obchodnej a prevádzkovej úrovni, aby bol v čo najlepšom stave v čase, pre prípad príležitosti na jeho odpredaj.

Ako súčasť svojich diagnostických nástrojov sa Skupina snaží získať spätnú väzbu od užívateľov svojich budov formou pravidelných cielených rozhovorov s koncovými užívateľmi v oblasti projektov, čoho výsledkom je metodika Net Promoter Score Skupiny, ktorou sa meria spokojnosť užívateľov nehnuteľností. Identifikované oblasti pre zlepšenie sa ďalej analyzujú s cieľom ich selektívneho uplatnenia v existujúcich alebo budúcich projektoch Skupiny.

K 30. júnu 2018 Skupina vlastnila a spravovala 13 projektov s celkovou prenajímateľnou plochou približne 312 100 m². Tabuľku s portfóliom generujúcim príjmy Skupiny nájdete v časti „*Prehľad portfólia*“ nižšie. Okrem projektov uvedených v portfóliu generujúcom príjmy Skupina spravuje aj tri projekty vo vlastníctve HB Reavis CE REIF (uvedené v časti „*Investičný manažment*“ nižšie) s celkovou prenajímateľnou plochou približne 65 500 m², ktoré nie sú konsolidované v súvahe Skupiny.

Odpredaje

Počas svojej 25-ročnej histórie Skupina odovzdala do užívania nájomcom 39 projektov z rôznych segmentov realitného trhu (kancelárske projekty, nákupné centrá, logistické areály) v celkovej výmere takmer 1,1 m² prenajímateľnej plochy v piatich krajinách (Slovenská republika, Česká republika, Poľsko, Maďarsko a Spojené kráľovstvo).

Vo všeobecnosti Skupina nadobúda a buduje jednotlivé projekty bez konkrétnych plánov na ich odpredaj hneď po dokončení a preto sú finančné a právne štruktúry pripravené na dlhodobú držbu akéhokoľvek majetku. Avšak, v súlade so svojou dlhodobou stratégiou dosahovať pomer medzi projektmi vo fáze výstavby a prípravy a projektmi generujúci príjem na úrovni 50:50, si Skupina ponechala len časť dokončených projektov vo svojom portfóliu, zatiaľ čo zvyšok dokončených projektov bol odpredaný externým investorom po ich dokončení a komercializácii. K dátumu tohto Základného prospektu Skupina úspešne predala 33 z 38 projektov inštitucionálnym investorom (vrátane šiestich projektov, ktoré boli predané fondu HB Reavis CE REIF) s celkovou predajnou cenou vo výške viac ako 2,5 miliardy EUR. Rovnováha Skupiny medzi odpredajom a investíciou umožňuje efektívnu recykláciu kapitálu,

pretože príjmy plynúce z predaja a prevádzky sú smerované do ďalších pripravovaných projektov.

V roku 2016 Skupina prijala strategické rozhodnutie odísť z logistického sektora a sústrediť svoje aktivity predovšetkým na výstavbu kancelárskych projektov a na oportunistickom základe na projekty obchodných centier. Skupina predala svoje logistické portfólio skupine Macquarie v roku 2016 a ukončila svoj odchod z logistického sektora tým, že odpredala svoj posledný zostávajúci projekt, Logistické centrum Lovosice, developerovi P3 Logistic Parks, na konci roka 2017.

Program odpredaja projektov Skupiny vedie skúsený interný tím manažérov a právnikov v spolupráci s externými agentmi a poradcami. Procesy odpredaja sú často iniciované manažmentom Skupiny, pričom sa berú do úvahy cash-flow Skupiny a aktuálne podmienky na trhu. V takýchto prípadoch interný tím organizuje výberové konania alebo kontaktuje vopred vybraných investorov, ktorí môžu mať záujem o konkrétny projekt. Niektoré transakcie sú iniciované na základe nevyžiadanej ponuky od potenciálneho kupujúceho, ktoré sa posudzujú a realizujú, ak ich schváli predstavenstvo. Špeciálne štruktúry odpredaja, vrátane budúceho (forwardového) predaja, sú v strednej Európe menej časté, ale Skupina ich môže zväziť na trhoch, na ktorých pôsobí. S cieľom zvýšiť význam rozšírenia WaaS Skupina posudzuje štruktúry, ktoré vedú k čiastočnému odpredaju majetku, zatiaľ čo stále kontroluje a riadi majetok. Takéto štruktúry by umožnili Skupine zvýšiť hodnotu majetku aj po jeho čiastočnom odpredaji a to vďaka zvýšeniu nájomného nad trhovú hodnotu a v dôsledku implementácie komponentov WaaS. S cieľom zvýšiť hodnotu majetku má Skupina v úmysle zaviesť mechanizmus doložky vrátenia časti zisku v budúcnosti “earn-out“ pre zostávajúcu časť podielu v nehnuteľnosti, a v dôsledku toho plne využívať maximálny potenciál investícií do nehnuteľností.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje záznamy Skupiny o predajoch svojich projektov inštitucionálnym investorom (k 30. júnu 2018):

Projekt	Segment	Lokalita	Dokončenie	Investor (dátum odpredaja)	Prenajímateľná plocha (tis. m²)
Bratislava Business Center I-II	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	1997	CA Immobilien Anlagen AG (2000)	13,5
Bratislava Business Center III-IV	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	1999	B.S.R. Group (2000)	20,0
Obchodné centrum Aupark Bratislava	retail	Bratislava, Slovenská republika	2001 (rozšírenie v r. 2007)	Unibail-Rodamco- Westfield (2006/2011)	58,0
Apollo Business Center I	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2005	Hannover Leasing (2006)	44,0
City Business Center I-II	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2006	HB Reavis CE REIF (2011)	39,0
Logistické centrum Svätý Jur	logistický	Svätý Jur, Slovenská republika	2007	HB Reavis CE REIF (2011)	31,5
Aupark Tower Bratislava	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2008	Heitman Central Europe Property Partners IV (2011)	32,5
UNI-CC	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	3,8
Logistické centrum Malý Šariš	logistický	Malý Šariš, Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	16,5
Obchodné centrum Aupark Piešťany	retail	Piešťany, Slovenská republika	2010	HB Reavis CE REIF (2011)	10,5
Apollo Business Center II (bloky F/G/H)	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2009	Generali Group (2013)	32,0
Obchodné centrum Aupark Žilina	retail	Žilina, Slovenská republika	2010	NEPI Rockcastle (2013)	25,5
City Business Center III-V	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2011	Tatra Asset Management (2014)	25,5
River Garden Office I	kancelársky	Praha, Česká republika	2012	IAD Investments (2014)	19,2
Obchodné centrum Aupark Košice	retail	Košice, Slovenská republika	2011	NEPI Rockcastle (2015)	33,5
Forum Business Center I	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2013	REICO (2015)	19,0
Aupark Tower Košice	kancelársky	Košice, Slovenská republika	2012	NEPI Rockcastle	13,0

Projekt	Segment	Lokalita	Dokončenie	Investor (dátum odpredaja)	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Air Cargo Ostrava – Mošnov	logistický	Slovenská republika Mošnov, Česká republika	2011	(2015) Macquarie Group (2016) Golden Star Estate (2016)	14,5
Konstruktorska BC	kancelársky	Varšava, Poľsko	2013	Zeus Capital Management (2016)	49,4
Vaci Corner Offices	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2014	Savills Investment Management (2016)	21,6
Gdanski Business Center I – A	kancelársky	Varšava, Poľsko	2014	Savills Investment Management (2016)	31,8
Gdanski Business Center I – B	kancelársky	Varšava, Poľsko	2014	Savills Investment Management (2016)	15,9
River Garden Office II-II	kancelársky	Praha, Česká republika	2014	Aviva Investors (2016)	25,8
Logistické centrum Rača	logistický	Bratislava - Rača, Slovenská republika	2005 (rozšírenie v r. 2007)	Macquarie Group (2016)	69,5
Twin City A	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2015	IAD Investments (2016)	16,5
Aupark Hradec Králové	retail	Hradec Králové, Česká republika	2016	HB Reavis CE REIF (2016)	22,7
33 Central	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2017	Wells Fargo (2016)	21,1
Logistické centrum Lovosice	logistický	Lovosice, Česká republika	2010	P3 (2017)	43,5
Metronom	kancelársky	Praha, Česká republika	2015	REICO (2018)	34,1
Cooper & Southwark	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2018	Zahraničný súkromný investor (2018)	7,2
Spolu					810,6

Od 30. júna 2018 do dátumu tohto Základného prospektu Skupina predala Gdanski Business Centre II - C a Gdanski Business Centre II - D spoločnosti Savills Investment Management, ktorá vystupovala v mene globálneho dôchodkového fondu, ktorý taktiež kúpil Gdanski Business Centre I - A a Gdanski Business Centre I - B.

Okrem dokončených predajov vedie Skupina v súčasnosti rokovania o prípadnom predaji dvoch nehnuteľností v spoločných podnikoch, a to West Station I a West Station II vo Varšave.

Pracovný priestor ako služba (Workspace-as-a-Service; WaaS)

Skupina verí, že implementácia podnikateľskej línie WaaS v roku 2017 ako súčasť jej integrovaného obchodného modelu predstavuje dôležitý posun v stratégii Skupiny od modelu orientovaného na klienta k modelu orientovaného na užívateľa a zároveň urýchlí to, aby sa Skupina stala trendsetterom v oblasti riešení pracovných priestorov. Cieľom nižšie uvedených iniciatív je zlepšiť skúsenosti a produktivitu užívateľov a klientov v budovách vlastných a/alebo spravovaných Skupinou. Keďže nájomníci vo všeobecnosti dosahujú vyššiu produktivitu a ziskovosť pri väčšom zameraní na užívateľov, Skupina verí, že sa zvýši dopyt po projektoch Skupiny a záujem nájomcov o jej budovy. Zložkami podnikateľskej línie WaaS sú:

- (1) HubHub: co-workingová platforma.
- (2) User Experience (UX) Bubbles: navrhuje riešenia zamerané na špecifické prvky pracoviska, ktoré ovplyvňujú produktivitu používateľov (napríklad kvalita vzduchu a vody).
- (3) Origameo: interný tím, ktorý navrhuje riešenia pracovných priestorov prispôbené nájomcom na základe zbierania nepretržitých údajov, a to tak, aby vyhovovali ich jedinečným potrebám a aktivitám.
- (4) Smart Building 1.0: Technologická platforma zameraná na poskytovanie symbiotických interakcií medzi používateľmi a budovou a poskytovanie informácií o tom, ako sa priestor využíva.

- (5) Asset Management 2.0: Aktívne riadenie služieb poskytovaných v business huboch Skupiny (športové, zdravotné alebo týkajúce sa rodiny, napr. concierge, škôlka, klinika atď.) a aktivačné akcie pre komunitu (napr. festivaly jedla, vzdelávacie podujatia a podujatia zamerané na dobrú životosprávu) s cieľom podporiť spokojnosť a skúsenosti používateľov.
- (6) Flexibilné nájmy (Qubes): poskytovanie flexibility nájomcom, čo sa týka času, priestoru alebo služieb v budove.

HubHub

HubHub je medzinárodná co-workingová sieť Skupiny, chránená vlastníckym právom, prostredníctvom ktorej chce Skupina poskytovať služby a spájať mimovládne organizácie zamerané na vzdelávanie, začínajúce podniky a rýchlo rastúce spoločnosti so študentmi a univerzitami, ako aj tradičných firemných klientov na jednom mieste a vytvoriť vzdelávanie založené na poznatkoch a podnikateľský ekosystém.

Hlavnými zložkami, prostredníctvom ktorých sa platforma HubHub zameriava na vytváranie ekosystémov talentov, sú prostredníctvom (1) sústreďovania a prepojenia progresívnych spoločností a poskytovateľov služieb v kanceláriách s vysokou kvalitou služieb, (2) poskytovania kvalitného vzdelávania vrátane prednášok, workshopov a vzdelávacích programov v oblasti technológií a podnikateľských tém v spolupráci so skúsenými podnikateľmi a odborníkmi sektora a (3) budovania komunity (vytváraním príležitostí pre spoluprácu a spájaním jej členov medzi sebou, ako aj s externými partnermi na podporovanie ich rastu).

HubHub ponúka priestory v plne obsluhovaných kancelárskych priestoroch na základe flexibilného mesačného členstva. Spoločnosti alebo osoby si môžu kúpiť členstvo na základe počtu pracovných miest, a to buď ako otvorené priestranstvo (open space) alebo uzavretú kanceláriu. Členovia a tretie osoby si tiež môžu prenajať rôzne zasadacie miestnosti a konferenčné priestory. Výhody členstva pre spoločnosti zahŕňajú prieskum začínajúcich firiem a vyhľadávanie talentov prostredníctvom vzdelávacích programov a akcií, inovačné programy pre zamestnancov a príležitosť pre spoločnosti, aby podporovali svoje technologické možnosti pre existujúcich a potenciálnych zákazníkov. K spoločnostiam, ktoré spolupracovali s HubHub patria Tatrabanka, SAP, Mercedes-Benz, Unilever a T-Mobile.

HubHub je tiež organizátorom najväčšej súťaže začínajúcich firiem a technologickej konferencie na Slovensku, FutureNow, ktorej cieľom je stať sa jednou z najväčších technologických akcií v strednej Európe. To poskytuje HubHub-u príležitosť stať sa dôležitou súčasťou komunity začínajúcich firiem a inovácií v tomto regióne aj mimo neho. Skupina sa v minulosti zameriavala na poskytovanie služieb väčším nájomcom na základe tradičných nájomných zmlúv. Okrem Skupiny, ktorá ponúka svoje služby širšej skupine klientov, ponuka služieb HubHub môže tiež zvýšiť atraktivnosť nehnuteľností patriace Skupine pre väčších nájomcov, pretože môžu flexibilne využívať služby HubHub-u, vrátane pracovísk zamestnancov, ktorí pracujú na diaľku, dočasných pracovných priestorov pre projektové tímy alebo zasadacích miestností a priestorov pre stretnutia s klientmi.

Skupina plánuje zavádzať HubHub selektívne v rámci niektorých stavebných projektov, medzi ktoré patria Twin City C, 20 Farringdon, Nivy Tower a Agora Hub. HubHub sa však neobmedzuje len na plánovanú výstavbu projektov Skupiny a Skupina v minulosti uzavrela a môže v budúcnosti uzavrieť nájomné zmluvy s externými majiteľmi nehnuteľností pre získanie nových lokalít. Prehľad lokalít HubHub, ktoré sú už v prevádzke spolu s lokalitami, ktoré sú v prípravnej fáze k 30. júnu 2018, sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Projekt	Nehnutelnosť vo vlastníctve HB Reavis	Lokalita	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Twin City B	áno	Bratislava, Slovensko	v prevádzke	1,2
Postepu 14	áno	Varšava, Poľsko	v prevádzke	2,1
Na Příkopě.....	nie	Praha, Česká republika	v prípravnej fáze	1,6
Twin City C.....	áno	Bratislava, Slovensko	v prípravnej fáze	2,4
Palác ARA	nie	Praha, Česká republika	v prípravnej fáze	2,6
Király 26.....	nie	Budapešť, Maďarsko	v prípravnej fáze	2,4
Nowogradska	nie	Varšava, Poľsko	v prípravnej fáze	2,8
Na Příkopě II	nie	Praha, Česká republika	v prípravnej fáze	1,5
Spolu				16,6

V období od 30. júna 2018 do dátumu tohto Základného prospektu Skupina zatvorila svoju HubHub prevádzku v Twin City B v dôsledku potrieb rozšírenia inštitucionálneho nájomcu v Twin City B a otvorila svoju novú prevádzku HubHub v Twin City C v Bratislave, ako aj Na Příkopě II, kde rozšírila svoju prenajímateľnú plochu otvorených prevádzok z 3 300 m² na 6 000 m².

Predpokladá sa, že dodatočnou kapacitou lokalít HubHub, ktorá je v súčasnosti v prípravnej fáze, sa zvýši celková kapacita všetkých priestorov na približne 2 900 členov.

Okrem mesačného členského príspevku, ktoré užívatelia platia za priestory HubHubu, Skupina predpokladá, že flexibilita a služby poskytované HubHubom svojim klientom a podnikateľské prostredie založené na poznatkoch, ktoré pre nich HubHub vytvára, môžu mať v budúcnosti pozitívny vplyv na výšku nájmu a predajnú hodnotu nehnuteľností.

Origameo

V roku 2016 Skupina vytvorila svoju vlastnú internú službu poradenstva v oblasti pracovných priestorov a vytvárania pracovných priestorov pod značkou Origameo s cieľom poskytovať komplexné, na mieru šité poradenstvo a riešenia kancelárskych priestorov na základe pochopenia stratégií, vízií, výziev, pracovných spôsobov, procesov a kultúr klientov.

Multidisciplinárny tím Origameo pozostáva z architektov, dizajnérov, psychologov, sociológov, expertov v oblasti ľudských zdrojov a IT expertov a funguje ako konzultačná jednotka pri zariaďovaní nového pracoviska podľa individuálnych požiadaviek klienta. K 30. júnu 2018 tím Origameo pozostával z 38 zamestnancov pracujúcich na plný úväzok.

Čo sa týka prevádzky, služba Origameo sa dodáva v týchto piatich fázach:

- (1) Skupina sa snaží získať holistické náhľady na víziu, stratégiu, návyky a sektor klienta, zatiaľ čo jeho výskumný tím zistí obsadenie a využitie svojho priestoru pre klienta pomocou najmodernejšej technológie a vhodných techník.
- (2) Skupina využíva svoje poznatky na vytvorenie prototypov pre budúce priestory klienta v participácii a iteratívnom procese s klientom.
- (3) Údaje z iterácií a prototypov potom používa Origameo tím architektov, dizajnérov, obchodných expertov a vedcov z oblasti spoločenských vied, pre získanie optimálneho finálneho konštrukčného konceptu.
- (4) Optimálny konštrukčný koncept následne realizuje Skupina vo fáze úprav.
- (5) Výstupy nových priestorov sa monitorujú po premiestnení a zlepšenia nových priestorov sú navrhované nepretržite.

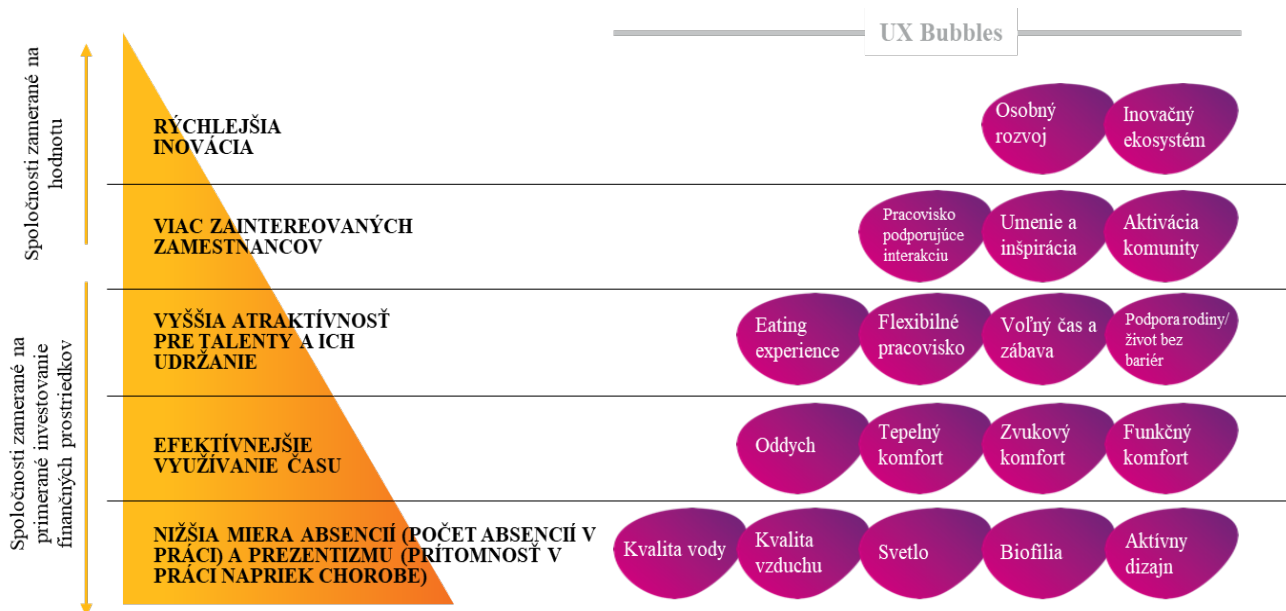
Cieľom Origameo tímu je pokryť všetky činnosti, pre poskytovanie kreatívnych a inteligentných kancelárskych priestorov nájomcom, ktoré im pomôžu zvýšiť produktivitu a podnecovať zapojenie a komfort ich zamestnancov. Od svojho založenia až do dátumu tohto

Základného prospektu Origameo tím dokončil 14 zákaziek klientov na Slovensku, v Poľsku, v Českej republike a v Maďarsku a k jeho partnerom patria eTravel, Innovatrics, BASF, Panalpina, ON Semiconductors a Citibank.

K metódam, ktorými Skupina meria vplyv svojej služby Origameo, patria pravidelné rozhovory s kľúčovými zainteresovanými stranami pri ponúkaní služieb, Net Promoter Score, ktoré meria spokojnosť užívateľov, a prieskumy po úpravách.

User Experience Bubbles

User Experience Bubbles predstavujú platformu know-how Skupiny pre dizajn orientovaný na užívateľa. Táto platforma bola štruktúrovaná v piatich oblastiach produktivity (1) rýchlejšia inovácia, (2) viac zainteresovaných zamestnancov, (3) vyššia atraktivnosť pre talenty a ich udržanie, (4) efektívnejšie využívanie času a (5) nižšia miera absencií a



prezentizmu a 18 prvkov (UX bubbles), ktoré predstavujú spôsob, akým môže vytvorené prostredie ovplyvniť užívateľov, ich produktivitu, efektívnosť a komfort. Jednotlivé časti User Experience Bubbles, spolu s ich zoskupovaním a kategorizáciou vo vzťahu k oblastiam produktivity sú postavené na odborných analýzach a komplexnom prehľade príslušnej literatúry o príslušnej téme. Tieto oblasti produktivity a príslušné bubliny sú uvedené nižšie:

Tím pre skúseností užívateľov Skupiny zrealizoval komplexný výskum podporujúci význam, účinky, odporúčané štandardné a nadštandardné usmernenia pre dizajn pre každý projekt Skupiny.

Na meranie výsledkov Skupina používa metodiky z interných zdrojov vrátane prieskumov spokojnosti a senzorov na pracovisku pre realizáciu meraní pred obsadením a po obsadení priestorov, spolu s údajmi klienta a/alebo tretích strán vrátane záznamov o chorobnosti a výkonnosti. Skupina je presvedčená, že jej prístup ku komfortu užívateľov a udržateľnému rozvoju potvrdzujú certifikácie BREEAM a WELL jej projektov.

Asset Management 2.0

S cieľom poskytovať hodnotu nájomcom a užívateľom a súčasne prispievať k ich finančným výsledkom je nevyhnutné, aby Skupina riadila svoje projekty aj po dokončení. V dôsledku toho Skupina verí, že prostredníctvom aktívneho riadenia svojho portfólia je možné dosiahnuť zvýšenie nájomného.

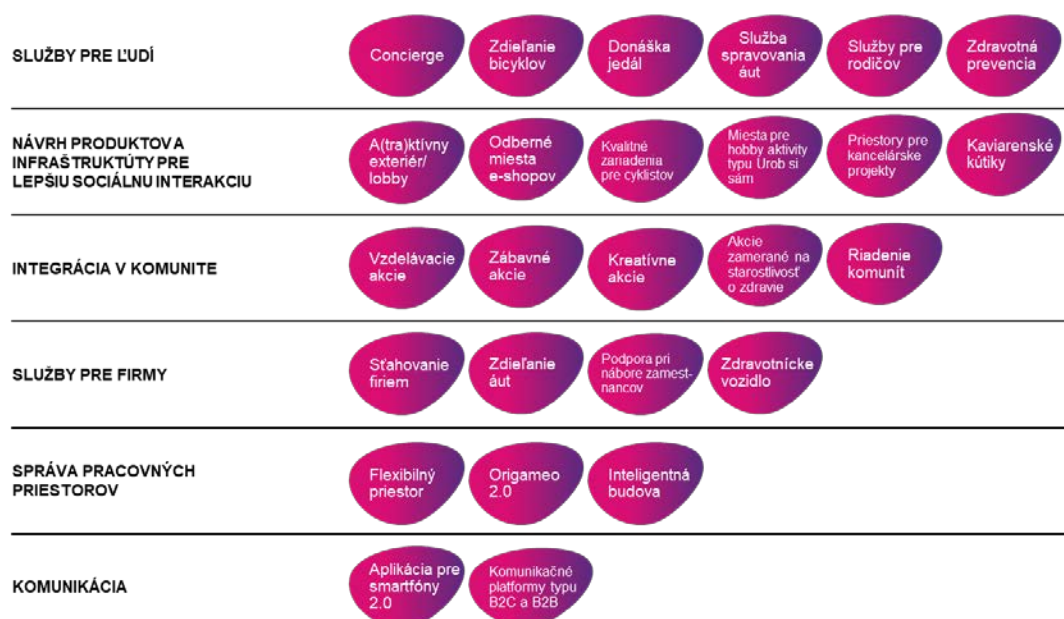
Asset Management 2.0 je platforma, ktorá podporuje novú úroveň aktívnej správy aktív pre komerčné nehnuteľnosti. Kombinácia udalostí a služieb poskytovaných proaktívnymi správcami aktív má za cieľ nielen šetriť čas klientov, ale aj pomáhať pri ich úsilí o udržanie si zamestnancov a zároveň zvyšovať atraktivnosť a hodnotu majetku.

K cieľom, o ktoré sa Asset Management 2.0 usiluje, patria (1) zvýšenie komfortu užívateľov svojich budov, (2) vytvorenie živého miesta v budove a jej okolí počas pracovnej doby a po nej, (3) rozšírenie systémov benefitov pre nájomcov, (4) podpora interakcie miestnej komunity a (5) obohatenie služieb nájmu o poskytovanie konkurenčných výhod oproti konkurentom na trhu.

V priebehu roka 2017 Skupina spustila pilotnú verziu platformy Asset Management 2.0 (ktorá zahŕňa služby concierge, spoločné bicykle, odberné miesta e-shopov, sezónne/víkendové trhy a spoločenské/hobby podujatia) v troch kancelárskych projektoch v Bratislave, ktoré vybudovala Skupina, z ktorých dva (Twin City B a Twin City C) stále vlastní, a jeden (City Business Center I-II) ktorý bol predaný fondu nehnuteľností HB Reavis Real Estate Investment Fund („Fond“) spravovaného Skupinou.

Po tom, ako bude prístup Asset Management 2.0 úspešne implementovaný do vlastného portfólia projektov, ambíciou Skupiny je poskytovať takéto služby externým prenajímateľom (z pozície manažéra aktívnych aktív) prostredníctvom dohôd systému doložky o vrátenie časti zvýšenej hodnoty “earn-out“, ktoré by umožňovali Skupine zúčastňovať sa na prípadnom zvyšovaní hodnoty projektu.

Súbor udalostí a služieb, ktorých začlenenie sa plánuje do platformy Asset Management 2.0, je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:



Smart Building 1.0

Smart Building 1.0 je nová technologická platforma Skupiny, ktorá transformuje budovy z jednoduchej stavby (t. j. budovy poskytujúcej len priestory pre prácu) na stavby s intelligenčnými technologickými vstupmi (t. j. budovy poskytujúce pracovné priestory aj inteligentné interakcie medzi užívateľmi a ich pracovným prostredím).

Účelom inteligentnej budovy je odstrániť bariéry a prekážky, ako aj umožniť plnú kontrolu a porozumenie priestorových a zamestnaneckých pracovných štýlov. Cieľom Skupiny je umožniť symbiotický vzťah medzi užívateľmi a budovou pre zlepšenie funkčnosti budovy v oblasti rozšírenia skúseností užívateľov a poskytovania informácií klientom, na základe ktorých je možné konať.

Platforma Smart Building 1.0 využíva rozsiahlu analýzu údajov, ktorá opisuje, ako priestor funguje, a navrhuje, ako by Skupina a jej klienti mohli optimalizovať svoje priestory. Okrem toho používa nástroje vrátane systémov HVAC, svetelnej kontroly a rezervácie, ktoré sú integrované do platformy prístupnej z inteligentných zariadení. Tieto informácie na základe

údajov sú určené na ďalšie zlepšenie kľúčových kapacít správy aktív, vrátane údržby budov a zlepšenia skúseností klientov. Vplyvy, o ktoré sa snaží Smart Building 1.0 a ktoré sú podrobne uvedené v tabuľke nižšie, predstavuje podpora bezproblémovej cesty a osobný komfort, ako aj silnejšia spolupráca na báze cenných informácií a optimalizácia.

Bezproblémová cesta	Personalizovaný komfort	Zlepšenie spolupráce	Informácie a optimalizácia
Odstránenie bariér a prekážok z každodenného pracovného života	Vytvorenie ideálneho prostredia šitého na mieru podľa osobných potrieb	Spájanie ľudí na osobnej a obchodnej úrovni, zlepšenie sociálnej interakcie	Zbieranie informácií o svojom priestore a zamestnancoch, na základe ktorých je možné konať
NÁVŠTEVNÍK			ZAMESTNÁVATEĽ
ZAMESTNANEC			FACILITY MANAŽÉR
<ul style="list-style-type: none"> Nájdienie miesta pre spoluprácu alebo zameranie Inteligentné parkovanie a bezkontaktné overovanie Nájdienie služieb, špeciálnych ponúk v okolí 	<ul style="list-style-type: none"> Prostredie automaticky reaguje na uložené nastavenia používateľa Upozornenia v reálnom čase: CO₂, teplota alebo kvalita, vlhkosť, atď. Personalizované informácie, správy o zdraví, tipy pre kontrolu zdravotného stavu, atď. Integrovaná aplikácia pre ovládanie miestnosti (svetlo, tienenie, teplota) 	<ul style="list-style-type: none"> Prepojenie zamestnancov s podobnými pracovnými projektmi, záľubami alebo záujmovými skupinami Nájdienie spoločníka na obed Podpora aktívnych projektových tímov; podpora stretnutí, rezervácie zasadacej miestnosti, atď. 	<ul style="list-style-type: none"> Zbieranie spätnej väzby od užívateľov Plánované upratovanie na základe údajov o obsadenosti Zbieranie informácií v sieťach spolupráce, modelov, kultúra rokovanií Analýza využitia priestoru/obsadenia pracoviska/prítomnosť ľudí

Okrem toho platforma Smart Building 1.0 má systém zisťovania polohy v budove, ktorý ako jeden z pilierov ekosystému WaaS Skupiny poskytuje podrobné údaje z analýz obsadenosti a poskytuje široké spektrum manažérskych informácií a cenné vstupy pre diagnostiku Origameo a know-how. K týmto pilierom patria zisťovanie sietí spolupráce a/alebo individuálnych pracovných návykov, ktoré sa dajú využiť v dizajne priestorov na zlepšenie skúseností užívateľov, komfortu a produktivity, ako aj organizačného rastu. Zatiaľ čo bežné analýzy obsadenosti poskytujú iba základné informatívne údaje a údaje o skúsenostiach s prístupom, spolu s jednoduchými tabuľkovými informáciami a ručne ovládaným prostredím, technológia získavania polohy v budovách umožňuje v reálnom čase analyzovať polohu osôb, získavať údaje o skúsenostiach s prístupom na mieru, poskytuje možnosti pokročilej spolupráce a umožňuje personalizované informácie o prostredí.

Flexibilné prenájmy (Qubes)

Flexibilné kancelárske priestory sú novým produktom, ktorý má Skupina uviesť na trh a ponúkať, ktoré majú poskytovať nájomcom flexibilitu v čase, priestore alebo službách.

Časová flexibilita znamená, že dĺžka záväzku nájomcu je výrazne kratšia ako tradičné inštitucionálne nájmy, s možnosťou predĺženia nájmu v závislosti od dostupnosti priestoru v danom projekte. Skupina poskytuje prenájmy v trvaní od šiestich mesiacov a môže prispôbiť dobu nájmu tak, aby vyhovovala plánovaniu nájomcu.

Priestorová flexibilita znamená prispôsobivý priestor pripravený na nast'ahovanie, ktorý spája súkromné jednotky a rôzne spoločné priestory na zvýšenie produktivity a umožňuje nájomcom prehodnotiť svoje priestorové požiadavky na základe dohodnutej frekvencie a takéto prehodnotenie môže viesť k zväčšeniu alebo k zmenšeniu prenajatého priestoru. To je možné dosiahnuť použitím kombinovaných zdieľaných a vlastných priestorov spolu s

funkčnými doplnkovými prvkami. Tieto doplnkové prvky predstavujú pohyblivé moduly, ako sú stojany na kávu, kabíny pre súkromné rokovania alebo mini recepcné priestory. Modulárne priestory môžu byť ďalej kombinované na vytvorenie jednotiek a sú vymeniteľné a prispôsobiteľné. Cieľom Skupiny je dosiahnuť optimálny pomer medzi súkromným a spoločným priestorom prostredníctvom modelu 70 % súkromného priestoru a 30 % spoločného priestoru. Inteligentné plánovanie priestorov, vrátane priestorov pre prácu aj socializáciu, pomáha zlepšiť komfort a efektívnosť užívateľov kancelárií.

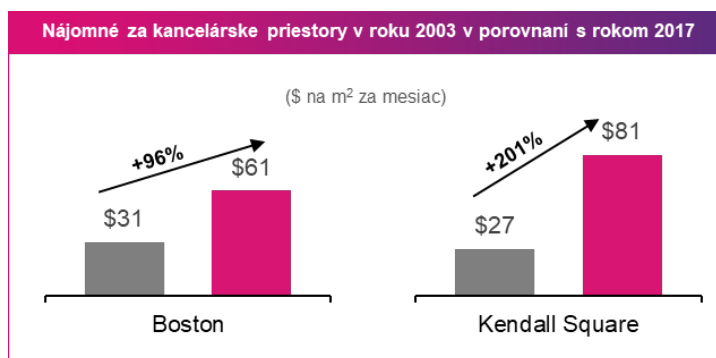
Flexibilita služieb znamená, že balík služieb poskytovaných na základe nájomnej zmluvy možno považovať za „menu“ služieb, z ktorého si nájomca môže vybrať, rozdeliť ho na základný balík a doplnky. Táto flexibilita poskytuje nájomcom viacero možností, ktoré budú zodpovedať ich rozvoju, ako je napr. „granulárny rast,“ v rámci ktorého spoločnosť môže postupne zväčšovať svoj súkromný a/alebo spoločný priestor, alebo si prenajať ďalšie moduly podľa toho, ako sa zväčšujú priestorové požiadavky pre jej podnikanie. Skupina tiež môže presúvať nájomcov v rámci flexibilného systému kancelárskych priestorov (maximálne raz do roka), aby umožnila rast nájomcu alebo iného nájomcu, pričom Skupina pokryje náklady, ak nájomca iniciuje sťahovanie, alebo je nútený sa presťahovať.

Predpokladá sa, že flexibilné kancelárske priestory budú dopĺňať ponuku iných komerčných produktov Skupiny a jej cieľom je prispieť k vytvoreniu hodnoty vo vzťahu k nehnuteľnostiam Skupiny.

Cambridge Innovation Center

Skupina v rámci svojho cieľa vytvárať znalostné, inovatívne a podnikateľské ekosystémy 15. marca 2018 oznámila ďalší strategický krok - uzavretie partnerstva s Cambridge Innovation Center („CIC“), americkým poskytovateľom zdieľaných služieb, ktorý sa zameriava na vývoj ekosystémov, ktoré inovatívnym podnikateľom umožňujú zakladať firmy a vytvárať nové produkty zamerané na ich podnikanie a rýchlejší rast. CIC buduje ‘inovačné komunity’ – kampusy – zamerané na startupy, inovačné pobočky zavedených firiem a fondy rizikového kapitálu a ich pracovné priestory, laboratóriá a špecializované priemyselné centrá na prilákanie najvýznamnejších lokálnych investorov. CIC v súčasnosti pôsobí na siedmich miestach, šesť lokalít sa nachádza v USA (Cambridge (dva), Boston, St. Louis (dva) a Miami) a jeden je v Európe (Rotterdam, Holandsko), pričom sa plánuje jeho rozšírenie do vybraných miest na celom svete.

Vytváraním inovačných komunit CIC zintenzívňuje dopyt svojich klientov, ktorí chcú byť „in,“ a tak neustále prispieva k výraznému nárastu nájomného na trhu. Nasledujúca tabuľka znázorňuje nárast nájomného v budovách, v ktorých CIC prevádzkuje svoje inovačné pracoviská na Kendall Square v Bostone, v USA, v porovnaní s priemerným nárastom nájomného na trhu v Bostone.



Zdroj: Cushman&Wakefield, JLL

Investíciou vo výške približne 50 milióna EUR získala Skupina významný menšinový nekontrolný podiel v CIC a taktiež získala miesto v predstavenstve CIC. Okrem toho si CIC bude prenajímať približne 30 % priestoru (13 500 m²) v budove Varso II Skupiny vo Varšave.

Investičný manažment

Skupina začala svoju činnosť v oblasti riadenia investícií v roku 2011 s cieľom vytvoriť platformu pre externých investorov, ktorí hľadajú nehnuteľnosti v strednej Európe, ktorou sa využíva prítomnosť a výsledky Skupiny v regióne.

Obchodná činnosť v oblasti riadenia investícií Skupiny sa začala založením fondu HB Reavis Real Estate Investment Fund („**Fond**“), ktorý je strešným fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť na akcie (*société en commandite par actions* alebo S.C.A.) v súlade so zákonmi Luxemburska. Fond bol zriadený 25. mája 2011 a je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska (*Registre de Commerce et des Sociétés*) pod číslom B 161180. Okrem toho je Fond na základe rozhodnutia svojich akcionárov z 27. apríla 2017 otvoreným investičným fondom založeným v súlade s časťou II zákona Luxemburska zo 17. decembra 2010, v znení neskorších predpisov („**zákon o subjektoch kolektívneho investovania - UCI**“) vo forme SICAF (investičná spoločnosť s fixným kapitálom – *Société d'investissement à capital fixe*) a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond v súlade so zákonom Luxemburska z 12. júla 2013, v znení neskorších predpisov („**zákon o Alternatívnych investičných fondoch**“). Funkciami riadenia investícií bola poverená externá luxemburská licencovaná správcovská spoločnosť Crestbridge Management Company S.A.

Komplementárom Fondu je luxemburská spoločnosť HB Reavis Investment Management S.à.r.l. („**HB Reavis Investment Management**“), kde komplementár koná ako štatutárny orgán Fondu a Skupina vykonáva kontrolu nad Fondom prostredníctvom tohto subjektu. Hoci je spoločnosť HB Reavis Investment Management súčasťou Skupiny, musí brať pri výkone manažérskej kontroly v podfondoch do úvahy záujmy všetkých investorov (v žiadnom prípade nesmie uprednostniť záujmy len jedného investora) a z toho dôvodu je riadenie podfondov Fondu striktné oddelené od riadenia Skupiny.

Investori do podfondov Fondu sú komanditistami, ktorí majú obmedzené hlasovacie a kontrolné právomoci, zatiaľ čo podfond je riadený a kontrolovaný komplementárom, HB Reavis Investment Management. K dátumu vydania tohto Základného prospektu boli v rámci Fondu zriadené dva podfondy: (i) HB Reavis CE REIF („**HB Reavis CE REIF**“) a (ii) HB Reavis Global REIF („**HB Reavis Global REIF**“).

V roku 2011 bol zriadený podfond HB Reavis CE REIF so zameraním na investície do kancelárskych a retailových nehnuteľností triedy A a selektívne do logistických aktív v strednej Európe. Spoločnosť pri svojom založení previedla päť realitných projektov v hodnote 168 miliónov EUR ako úvodnú investíciu do podfondu HB Reavis CE REIF (kde akcie upísané Skupinou HB Reavis vlastnila jej dcérska spoločnosť HBR Investors Ltd. („**HBR Investors**“), ktorá koná ako investor (komanditista) v dvoch podfondoch). Všetky tieto úvodné projekty v sektore nehnuteľností ako portfólia počiatového kapitálu (s výnimkou kancelárskej budovy UNI-CC) boli realizované v rámci developerskej činnosti Skupiny. Počiatkový kapitálový investičný podiel spoločnosti HBR Investors bol následne predaný externým investorom a aktuálny podiel spoločnosti HBR Investors v HB Reavis CE REIF je nižší ako 5 %.

V priebehu roka 2016 odpredal fond HB Reavis CE REIF tri projekty zo svojho pôvodného portfólia počiatového kapitálu externým investorom (logistické areály v Svätom Jure a v Malom Šariši kúpila austrálska investičná skupina Macquarie a obchodné centrum Aupark Piešťany spoločnosť NEPI Rockcastle) a zároveň fond odkúpil nové obchodné centrum Aupark v krajskom meste Hradec Králové v Českej republike od Skupiny.

Do roku 2016 Skupina úplne konsolidovala HB Reavis CE REIF vo svojej súvahe. Ku koncu roka 2017 však Skupina vlastnila (prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti HBR Investors) menej ako 5 % podiel vo fonde HB Reavis CE REIF, preto zmenila svoj spôsob účtovania a dekonsolidovala HB Reavis CE REIF zo svojej súvahy v súlade s IFRS. Z tohto dôvodu k 31. decembru 2017 neboli aktíva spravované fondom HB Reavis CE REIF, ako aj jeho majetok a záväzky konsolidované v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny.

Druhý podfond, HB Reavis Global REIF, bol založený v roku 2015 a v roku 2016 získal svoje prvé aktíva od Skupiny: Apollo Business Center II (okrem blokov F, G a H, ktoré boli predané skupine Generali v roku 2013). Skupina prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti HBR Investors je 100 % vlastníkom podfondu HB Reavis Global REIF. Zvyšná časť projektu Apollo Business Center II je zahrnutá v portfóliu generujúcom príjmy Skupiny, pretože zostáva v jej výlučnom vlastníctve a pod jej manažérskou kontrolou. Aktíva spravované fondom HB Reavis Global REIF, ako aj jeho majetok a záväzky sú konsolidované v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny.

V septembri 2016 získala Skupina od Národnej banky Slovenska („NBS“) povolenie na správu alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov pre svoju slovenskú správcovskú spoločnosť HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. („HB Reavis IM SK“). Toto povolenie umožňuje spoločnosti HB Reavis IM SK spravovať alternatívne investičné fondy a zahraničné alternatívne investičné fondy v celej EÚ cezhranične na základe európskeho pasu. Neočakáva sa, že HB Reavis IM SK prevezme správu Fondu v krátkodobom alebo dlhodobom horizonte. Ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu spoločnosť HB Reavis IM SK založila maďarský alternatívny investičný fond, HB Reavis Real Estate Development Fund („HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap“) zameraný na investície do nehnuteľností v Maďarsku. Ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu fond HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap nevlastní žiadne nehnuteľnosti.

Ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu má Fond päť projektov s celkovým majetkom v hodnote vyššej ako 345 miliónov EUR a vlastným imaním vo výške takmer 138 miliónov EUR od približne 200 majetných jednotlivcov a inštitucionálnych investorov v dvoch podfondoch takto:

- tri aktíva v HB Reavis CE REIF (pozri tabuľku nižšie); a
- dve aktíva s názvom Apollo Business Center III pozostávajúce z blokov A a B a Apollo Business Center V pozostávajúce z blokov C, D a E, ako časti väčšej stavby Apollo BC II v Bratislave v podfonde HB Reavis Global REIF (pozri „Správu aktív“ vyššie).

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončenia	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
City Business Center I-II	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2006	39,0
UNI-CC	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2009	3,8
Aupark Hradec Králové	retail	Hradec Králové, Česká republika	2016	22,7
Spolu				65,5

Zdroj: Informácie Skupiny

Prehľad portfólia

Prehľad portfólia nehnuteľností Skupiny podľa fázy výstavby

Portfólio generujúce príjmy

K 30. júnu 2018 Skupina vlastnila a spravovala 13 projektov generujúcich príjmy v 4 krajinách, s celkovou prenájomiteľnou plochou približne 312 100 m² a trhovou hodnotou takmer vo výške 1,2 miliardy EUR, pričom rozvíjala všetky projekty s výnimkou projektov H Business Centre, Centrum Bottova, Mercuria a One Waterloo. Projekty One Waterloo a Mercuria sú určené pre ďalšiu výstavbu, v dôsledku čoho existujúce výnosy z nájomného prestanú plynúť po získaní nového stavebného povolenia a začne sa výstavba nových projektov.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje portfólio generujúce príjmy Skupiny podľa projektov k 30. júnu 2018:

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončenia	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Twin City B	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2016	24,2
Twin City C	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2016	25,0
Centrum Bottova	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2016	6,2
Apollo BC II	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2008	49,5
Mercuria	kancelársky	Praha, Česká republika	1971	9,5
Postepu 14	kancelársky	Varšava, Poľsko	2015	34,5
One Waterloo	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	1967	25,8
20 Farringdon	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2018	7,9
West Station I (SP)	kancelársky	Varšava, Poľsko	2016	30,9
West Station II (SP)	kancelársky	Varšava, Poľsko	2017	38,0
H Business Centrum (SP).....	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2007	8,1
Gdanski Business Centre II – C	kancelársky	Varšava, Poľsko	2015	22,7
Gdanski Business Centre II – D	kancelársky	Varšava, Poľsko	2016	29,8
Spolu				312,1

Poznámka: * K dátumu zostavenia tohto Základného prospektu už predané.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje portfólio tvoriace zisk Skupiny podľa geografickej lokality k 30. júnu 2018:

Lokalita	Počet nehnuteľností	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)	Príjmy zmluvných platieb za prenájom na ďalších 12m (m €)	Odhad hodnoty nájomného (m €)	Obsadenosť	Vážený priemer zostávajúcej doby nájmu ¹ (roky)	Trhová hodnota (m €)
Slovensko.....	5	113,0	17,0	20,1	96 %	4,8	270,4
Poľsko.....	5	155,9	25,9	31,3	97 %	5,5	482,5
Česká republika.....	1	9,5	0,8	3,5	100 %	0,3	10,2
Spojené kráľovstvo	2	33,7	6,9	13,3	86 %	2,7	390,8
Spolu k 30. júnu	13	312,1	50,5	68,2	95 %	4,7	1 153,9
Spolu k 30. septembru	12	294,9	40,1 ²	62,8	95 %	5,2	1 045,4

Poznámky:

¹ Vážený priemer zostávajúcej doby nájmu bol vypočítaný tak, ako keby nájomcovia uplatnili možnosť break opcie - ukončenie nájmu po určitej dobe, ktorá im umožňuje predčasné ukončenie nájmu (ak je to dohodnuté v podpísanej nájomnej zmluve).

² Údaj k 30. júnu 2018

Tri nehnuteľnosti v portfóliu generujúcom príjem, konkrétne Twin City C v Bratislave a Gdanski Business Center II - C a Gdanski Business Center II - D vo Varšave boli klasifikované ako aktíva určené na predaj k dátumu súvahy 30. júna 2018. Okrem toho Skupina vstúpila do výhradných rokovaní o budúcom predaji oboch projektov spoločných podnikov, West Station I a West Station II.

V období od 30. júna 2018 do dňa zostavenia tohto Základného prospektu Skupina dokončila odpredaj projektov Gdanski Business Center II - C a Gdanski Business Centre II - D vo Varšave a dokončila výstavbu budovy Twin City Tower v Bratislave, ktorá je v plnej miere prenajatá pri dokončení.

Portfólio projektov vo fáze výstavby

K 30. júnu 2018 Skupina mala osem projektov vo fáze výstavby v troch krajinách s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 392 000 m² (po úspešnom dokončení projektov), ktorých dokončenie sa predpokladá v období rokov 2018 – 2021, vrátane svojich veľkých vlnkových projektov (i) na Slovensku v Nivy Zóne, kde sa okrem kancelárskych priestorov bude nachádzať aj Nivy Mall, obchodné centrum o rozlohe 70 000 m² s integrovanou podzemnou

autobusovou stanicou (35 000 m²) v strede najväčšej centrálnej obchodnej štvrti Bratislavy, Nivy Tower a Twin City Tower, (ii) v Poľsku s projektom Varso Place vo Varšave s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení zhruba 147 000 m², pozostávajúceho z troch samostatných budov - Varso I, Varso II a 230 metrov vysokej veže Varso Tower a (iii) v Maďarsku s projektom Agora, veľkým administratívnym centrom v Budapešti s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení väčšou ako 141 000 m², kde Skupina už začala s výstavbou prvých dvoch budov - Agora Tower a Agora Hub s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 74 000 m².

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty Skupiny, ktoré boli vo fáze výstavby k 30. júnu 2018:

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončenie	Prenajímateľná plocha (tis. m²)
Twin City Tower.	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2018	35,3
Nivy Mall.....	retail	Bratislava, Slovensko	2020	104,5
Nivy Tower.....	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2019	30,8
Agora Tower.....	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2020	38,0
Agora Hub.....	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2020	35,9
Varso Tower.....	kancelársky	Varšava, Poľsko	2020	69,8
Varso I.....	kancelársky	Varšava, Poľsko	2019	31,0
Varso II.....	kancelársky	Varšava, Poľsko	2019	46,3
Spolu.....				391,6

V období od 30. júna 2018 do dátumu zostavenia tohto Základného prospektu Skupina dokončila administratívny projekt Twin City Tower v Bratislave na Slovensku a k dátumu zostavenia tohto Základného prospektu bol projekt už doplnený do portfólia generujúceho príjem. Projekt Twin City Tower je pri dokončení v plnej miere prenajatý. Okrem toho Skupina získala stavebné povolenie a začala výstavbu projektov Burakowska I a Burakowska II vo Varšave s predpokladaným odovzdaním do užívania v roku 2020.

Portfólio projektov v prípravnej fáze

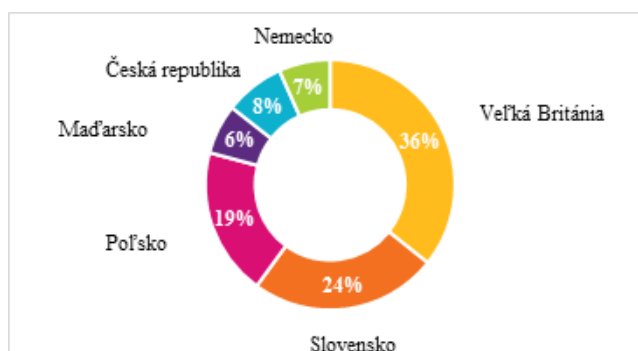
K 30. júnu 2018 mala Skupina v rôznych fázach plánovania a v procese získavania povolení 19 projektov s celkovou odhadovanou prenajímateľnou plochou (po získaní územných rozhodnutí a stavebných povolení) takmer 947 000 m² vrátane veľkých developerských projektov v Londýne (One Waterloo), vo Varšave (projekt Burakowska), v Budapešti (projekt Agora) a v Bratislave (Nivy zóna, ktorého súčasťou sú MNC zóna a projekt Nivy Port).

Nasledujúca tabuľka uvádza projekty, ktoré boli v prípravnej fáze k 30. júnu 2018:

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončenie	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
MNC zóna	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2021	163,8
Forum BC II.....	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2020	17,3
Twin City Parkhouse.....	Parkovací dom	Bratislava, Slovensko	2020	1,8
Nivy Port	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2024+	35,9
Alfa Park	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2024+	175,8
Mercuria.....	kancelársky	Praha, Česká republika	2021	19,6
Museo.....	kancelársky	Praha, Česká republika	2020	22,4
Radlická I.....	kancelársky	Praha, Česká republika	2021	21,6
Radlická II.....	kancelársky	Praha, Česká republika	2024	10,0
Apollo Brno Office 1-3	kancelársky	Brno, Česká republika	2023	90,0
Agora C – I-III.....	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2021	67,5
Burakowska I.....	kancelársky	Varšava, Poľsko	2020	56,4
Burakowska II	kancelársky	Varšava, Poľsko	2020	23,3
Lodž	kancelársky	Lodž, Poľsko	2020	41,0
One Waterloo	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2024	111,5
Prenzlauer Hoefe	kancelársky	Berlín, Nemecko	2020	48,2
Budapester Strasse	kancelársky	Drážďany, Nemecko	2024	40,5
Spolu				946,6

V auguste 2018 Skupina dokončila akvizíciu svojho piateho projektu Farringdon West s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení 14 600 m², ktorý bol doplnený do portfólia projektov v prípravnej fáze Skupiny.

Nasledujúca tabuľka poskytuje prehľad o projektoch v prípravnej fáze a o projektoch, ktoré sú vo fáze výstavby Skupiny podľa krajiny a odhadovanej hrubej hodnoty rozvoja projektov (GDV):



Poznámka: Odhadovaná hrubá hodnota projektov pri dokončení (GDV) je za predpokladu úspešného získania povolení, dokončenia a komercializácie projektov

(c) **Hlavné trhy**

Slovensko

Slovensko je domovským trhom Skupiny a k 30. júnu 2018 Skupina postavila a prenajala 12 kancelárskych projektov, 4 retailové schémy pod značkou Aupark a 3 logistické centrá, s celkovou prenajíateľnou plochou väčšou ako 600 000 m² na Slovensku. Väčšina z týchto projektov bola odpredaná inštitucionálnym investorom, ako sú Unibail-Rodamco-Westfield, Heitman, Generali, NEPI Rockcastle a skupina Macquarie.

Nasledujúca tabuľka zobrazuje projekty, ktoré Skupina dokončila na Slovensku (k 30. júnu 2018):

Projekt	Segment	Rok dokončenia	Investor (rok odpredaja)	Prenajíateľná plocha (v tis. m²)
Bratislava Business Center I-II	kancelársky	1997	CA Immobilien Anlagen AG (2000)	13,5
Bratislava Business Center III-IV	kancelársky	1999	B.S.R. Group (2000)	20,0
Apollo Business Center I	kancelársky	2005	Hannover Leasing (2006)	44,1
City Business Center I-II	kancelársky	2006	HB Reavis CE REIF (2011)	38,9
Aupark Tower Bratislava	kancelársky	2008	Heitman Central Europe Property Partners IV (2011)	32,7
Apollo Business Center II	kancelársky	2009	Čiastočne odpredané skupine Generali (bloky F/G/H) (2013)	82,8
City Business Center III-V	kancelársky	2011	Tatra Asset Management (2014)	25,6
Aupark Tower Košice	kancelársky	2012	NEPI Rockcastle (2015)	12,8
Forum Business Center I	kancelársky	2013	REICO (2015)	19,2
Twin City A	kancelársky	2015	IAD Investments (2016)	16,5
Twin City B	kancelársky	2016	-	24,2
Twin City C	kancelársky	2016	-	25,0
Centrum Bottova	kancelársky	2016	-	6,2
Obchodné centrum Aupark Bratislava	retail	2001 (rozšírenie v r. 2007)	Unibail-Rodamco-Westfield (2006/2011)	57,8
Obchodné centrum Aupark Piešťany	retail	2010	HB Reavis CE REIF (2011)	10,2
Obchodné centrum Aupark Žilina	retail	2010	NEPI Rockcastle (2013)	25,5
Obchodné centrum Aupark Košice	retail	2011	NEPI Rockcastle (2015)	33,4
Logistické centrum Rača	logistický	2005 (rozšírenie v r. 2007)	Macquarie Group (2016)	69,3
Logistické centrum Svätý Jur	logistický	2007	HB Reavis CE REIF (2011)	31,3
Logistické centrum Malý Šariš	logistický	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	16,3
Spolu				605,3

V období od 30. júna 2018 a do dátumu zostavenia tohto Základného prospektu Skupina dokončila projekt Twin City Tower v Bratislave s prenajíateľnou plochou 35,3 tisíc m² kancelárskych priestorov, ktorý je plne prenajatý pri dokončení hlavnému nájomcovi, americkej blue-chip spoločnosti v oblasti technológií.

Skupina ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu vlastní a spravuje 6 kancelárskych projektov v Bratislave: projekt Apollo Business Center II (okrem blokov F/G/H, ktoré boli predané v roku 2013 poisťovacej skupine Generali), Twin City B, Twin City C a Twin City Tower, ako aj kancelárske projekty Centrum Bottova a H Business Centrum.

Skupina tiež vykonáva správu 2 kancelárskych projektov v Bratislave pre realitný fond HB Reavis CE REIF: City Business Centre I-II a UNI-CC a tiež vykonáva správu kancelárskeho projektu H-Business Centre, v ktorom vlastní 50 % podiel formou spoločného podniku s lokálnym partnerom.

Ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu k aktuálnym projektom vo výstavbe v Bratislave 1 kancelársky projekt (Nivy Tower), ako aj retailová schéma s integrovanou autobusovou stanicou Nivy Mall. Výstavba projektov Nivy Tower a Nivy Mall sa začali v roku 2017 a dokončenie projektu Nivy Tower sa predpokladá v roku 2019 a Nivy Mall v roku 2020. Okrem toho sa Skupina nachádza vo fáze plánovania a získavania povolení v súvislosti s komplexom kancelárskych priestorov MNC zóna, projektom Alfa Park, projektom Nivy Port a projektom Forum Business Center II (všetky z nich budú kancelárske projekty v Bratislave) a Twin City Parkhouse (parkovací dom).

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny na Slovensku (k 30. júnu 2018):

Projekt	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Twin City B	kancelársky	generujúci príjem	24,2
Twin City C	kancelársky	generujúci príjem	25,0
Centrum Bottova	kancelársky	generujúci príjem	6,2
H Business Centrum	kancelársky	generujúci príjem	8,1
Apollo BC II	kancelársky	generujúci príjem	49,5
Twin City Tower	kancelársky	vo fáze výstavby	35,3
Nivy Mall	retail	vo fáze výstavby	104,5
Nivy Tower	kancelársky	vo fáze výstavby	30,8
MNC zóna	kancelársky	v prípravnej fáze	163,8
Forum BC II	kancelársky	v prípravnej fáze	17,3
Twin City Parkhouse ...	Parkovací dom	v prípravnej fáze	1,8
Nivy Port	kancelársky	v prípravnej fáze	35,9
Alfa Park	kancelársky	v prípravnej fáze	175,8
Spolu			678,2

Poľsko

Skupina vstúpila na poľský trh v roku 2008 a aktivity Skupiny sa od začiatku sústredili výlučne na kancelárske projekty v hlavnom meste Varšave. V roku 2017 však Skupina získala prvý kancelársky projekt mimo Varšavy, v Lodži, treťom najväčšom poľskom meste podľa počtu obyvateľov.

Skupina ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu zrealizovala 8 kancelárskych projektov vo Varšave: Konstruktorska Business Centre (predané v roku 2016), Gdanski Business Centre I - A, B (predané v roku 2016) Gdanski Business Center II - C, D (predané v roku 2018), Postepu 14 Business Centre, West Station I a West Station II. Projekty West Station I a West Station II, ktoré Skupina dokončila, sú vlastnené formou spoločného podniku (ďalej tiež "SP"), z ktorých zhruba 71 % vlastní Skupina a zvyšných 29 % vlastní Poľské štátne železnice. Skupina ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu vedie exkluzívne rokovania na prípadný predaj spoločných projektov West Station I a West Station II.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty, ktoré Skupina dokončila v Poľsku (k 30. júnu 2018):

Projekt	Segment	Rok dokončenia	Investor (rok odpredaja)	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Konstruktorská Business Center.....	kancelársky	2013	Golden Star Estate (2016)	49,4
Gdanski Business Center I - A	kancelársky	2014	Savills Investment Management (2016)	31,8
Gdanski Business Center I - B	kancelársky	2014	Savills Investment Management (2016)	15,9
Postępu 14 Business Center	kancelársky	2015	-	34,5
Gdanski Business Center II - C	kancelársky	2015	Savills Investment Management (2018)	22,7
Gdanski Business Center II - D	kancelársky	2016	Savills Investment Management (2018)	29,8
West Station I (SP – 71 %).....	kancelársky	2016	-	30,9
West Station II (SP – 72 %).....	kancelársky	2017	-	38,0
Spolu				253,0

Koncom roka 2016 zahájila Skupina výstavbu svojho vlajkového projektu vo Varšave - kancelárskeho komplexu Varso Place. Projekt pozostáva z troch administratívnych budov (Varso I, Varso II a Varso Tower) s celkovou výmerou viac ako 147 000 m² prenajímateľnej plochy. Dominantou komplexu bude 53 poschodová kancelárska veža z dielne renomovaného architektonického štúdia Foster + Partners, ktorá bude so svojou výškou 230 m (310 m so stožiarom) po dokončení najvyššou budovou v Poľsku a jednou z najvyšších v Európe.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny v Poľsku (k 30. júnu 2018):

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Gdanski Business Centre II – C	Varšava	kancelársky	generujúci príjem	22,7
Gdanski Business Centre II – D	Varšava	kancelársky	generujúci príjem	29,8
West Station I (SP – 71 %).....	Varšava	kancelársky	generujúci príjem	30,9
West Station II (SP – 72 %).....	Varšava	kancelársky	generujúci príjem	38,0
Postępu 14	Varšava	kancelársky	generujúci príjem	34,5
Varso Tower.....	Varšava	kancelársky	vo fáze výstavby	69,8
Varso I.....	Varšava	kancelársky	vo fáze výstavby	31,0
Varso II.....	Varšava	kancelársky	vo fáze výstavby	46,3
Burakowska I	Varšava	kancelársky	v prípravnej fáze	56,4
Burakowska II	Varšava	kancelársky	v prípravnej fáze	23,3
Lodź	Lodž	kancelársky	v prípravnej fáze	41,0
Spolu				423,7

V období od 30. júna 2018 do dátumu zostavenia tohto Základného prospektu Skupina získala stavebné povolenie a začala s výstavbou projektov Burakowska I a Burakowska II.

Česká republika

K dátumu tohto Základného prospektu Skupina v Českej republike zrealizovala 2 logistické projekty: logistické centrum Lovosice (predaný v roku 2017) a logistický projekt Air Cargo Ostrava-Mošnov (predaný v roku 2016); 3 kancelárske projekty v Prahe: projekt River Garden Office I (predaný v roku 2014), projekt River Garden II/III (predaný v roku 2016) a projekt Metronom Business Centre (predaný v roku 2018); a jedno obchodné centrum pod značkou Aupark v krajskom meste Hradec Králové (predané v roku 2016 fondu HB Reavis CE REIF).

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty, ktoré Skupina dokončila v Českej republike (k 30. júnu 2018):

Projekt	Segment	Rok dokončenia	Investor (rok odpredaja)	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Logistické centrum Lovosice	logistický	2010	P3 (2017)	43,5
Air Park Ostrava - Terminal A	logistický	2011	Skupina Macquarie (2016)	14,5
River Garden Office I	kancelársky	2012	IAD Investments (2014)	19,2
River Garden Office II/III	kancelársky	2014	Aviva Investors (2016)	25,8
Metronom Business Center	kancelársky	2015	REICO (2018)	34,1
Obchodné centrum Aupark Hradec Králové	retail	2016	HB Reavis CE REIF (2016)	23,0
Spolu				160,1

V súčasnosti pripravuje Skupina v Českej republike výstavbu kancelárskych projektov Museo, Radlicka Office Centre a Mercuria v Prahe a výstavbu kancelárskeho projektu Apollo v Brne. Všetky uvedené projekty sú momentálne vo fáze plánovania a získavania povolení.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny v Českej republike (k 30. júnu 2018):

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Mercuria	Praha	kancelársky	v prípravnej fáze	19,6
Museo	Praha	kancelársky	v prípravnej fáze	22,4
Radlicka I	Praha	kancelársky	v prípravnej fáze	21,6
Radlicka II	Praha	kancelársky	v prípravnej fáze	10,0
Apollo Brno Office 1-3	Brno	kancelársky	v prípravnej fáze	90,0
Spolu				163,6

Maďarsko

Od svojho vstupu na maďarský trh v roku 2007 sa Skupina zameriavala výlučne na kancelárske projekty v hlavnom meste krajiny Budapešti. Skupina v roku 2014 dokončila svoj prvý kancelársky projekt, Váci Corner Offices, ktorý bol v roku 2016 predaný inštitucionálnemu investorovi.

V roku 2016 Skupina začala s výstavbou svojho vlajkového projektu v Budapešti, kancelárskeho komplexu Agora, kde plánuje priamo v srdci administratívnej zóny Váci corridor vybudovať viac ako 141 000 m² nových kancelárskych priestorov. Výstavba prvej fázy projektu Agora pozostáva z dvoch administratívnych budov (Agora Hub a Agora Tower, spolu takmer 74 000 m² prenajímateľnej plochy) a dokončenie je plánované do konca roka 2019.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny v Maďarsku (k 30. júnu 2018):

Projekt	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Agora Tower	kancelársky	vo fáze výstavby	38,0
Agora Hub	kancelársky	vo fáze výstavby	35,9
Agora C – I-III	kancelársky	v prípravnej fáze	67,5
Spolu			141,4

Veľká Británia

Skupina vstúpila na londýnsky trh nehnuteľností v roku 2013 akvizíciou pozemku so starou kancelárskou budovou na ulici 33 King William Street v londýnskej časti City, pričom súčasťou prevzatia pozemku boli aj povolenia na výstavbu nového kancelárskeho projektu. Demolácia existujúcej nehnuteľnosti začala v lete 2014 a výstavba novej kancelárskej budovy už pod názvom „33 Central“ bola spustená v lete roku 2015. Projekt „33 Central“ bol úspešne dokončený a následne koncom roka 2017 odpredaný bankovej skupine Wells Fargo.

Svoj dlhodobý záujem o londýnsky realitný trh potvrdila Skupina ďalšími akvizíciami - v roku 2014 kúpila svoj druhý projekt v Londýne na ulici 20 Farringdon Street, kde po demolácii pôvodného objektu bola postavená nová kancelárska budova, ktorej výstavba bola v apríli 2018 dokončená. V roku 2016 pokračovala svojou treťou akvizíciou v Londýne kúpou projektu Cooper & Southwark na ulici 61 Southwark Street. Projekt Cooper & Southwark bol prvým projektom Skupiny s rekonštrukciou, ktorá bola dokončená v marci 2018 a následne plne prenajatá divízii Global Workplace Solutions medzinárodného realitného poradcu CBRE. V júni 2018 bol projekt Cooper & Southwark predaný zahraničnému súkromnému investorovi.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty, ktoré Skupina dokončila vo Veľkej Británii (k 30. júnu 2018):

Projekt	Segment	Rok dokončenia	Investor (rok odpredaja)	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
33 Central	kancelársky	2017	Wells Fargo (2017)	21,1
20 Farringdon	kancelársky	2018	-	7,9
Cooper & Southwark	kancelársky	2018	Zahraničný súkromný investor (2018)	7,2
Spolu				36,2

V máji 2017 uskutočnila Skupina svoju zatiaľ najväčšiu akvizíciu v Londýne, keď v bezprostrednej blízkosti železničnej stanice Waterloo v londýnskej časti South Bank, najrušnejšieho železničného uzla v Spojenom kráľovstve (ktorý využíva každý rok zhruba 100 miliónov ľudí), kúpila kancelársku budovu Elizabeth House (známu aj pod menom One Waterloo). Na mieste pôvodnej kancelárskej budovy Elizabeth House sa plánuje výstavba moderného kancelárskeho projektu, ktorého dokončenie sa predpokladá do roku 2024.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny vo Veľkej Británii (k 30. júnu 2018):

Projekt	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
20 Farringdon	kancelársky	generujúci príjem	7,9
One Waterloo	kancelársky	generujúci príjem	111,5
Spolu			119,3

K dátumu tohto Základného prospektu Skupina dokončila akvizíciu svojho piateho projektu v Londýne, Farringdon West. Akvizíciou tohto projektu Skupina získala priestory určené na

výstavbu kancelárskej budovy nad železničnou traťou Crossrail (OSD) pri stanici Farringdon, ktorá sa nachádza v samotnom centre štvrti Clerkenwell v centrálnom Londýne. Výstavba sa nachádza hneď vedľa novovybudovanej stanice Farringdon, ktorej jedinečnosť spočíva v jej pozícii. Ako na jedinej stanici sa tam bude križovať železničná trať Crossrail (ktorá sa bude volať linka Elizabeth), linky londýnskeho metra a Thameslink. Po otvorení linky Elizabeth v decembri 2018 sa očakáva, že to bude jedna z najrušnejších staníc v Spojenom kráľovstve.

Nemecko

Po vytvorení silnej pozície na trhu v regióne strednej Európy a na konkurenčnom londýnskom trhu sa Skupina rozhodla pokračovať v medzinárodnej expanzii. Po dôkladnom internom prieskume bolo vybrané Nemecko ako ďalšia krajina, v ktorej bude Skupina pôsobiť, vďaka jej pozitívnym makroekonomickým výsledkom, politickej stabilite a pozitívnej dynamike ponuky a dopytu pre kancelárske priestory v rôznych mestách po celej krajine. Skupina zriadila svoju nemeckú pobočku v roku 2017 a v máji 2018 dokončila akvizíciu svojich prvých dvoch nemeckých projektov v Berlíne a v Drážďanoch s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení (po úspešnom získaní povolení a stavebnom procese) 48 200 m² v Berlíne a 40 500 m² v Drážďanoch. Pre vytvorenie ďalších developerských projektov v Nemecku Skupina naďalej aktívne monitoruje a posudzuje ďalšie možnosti akvizície v niekoľkých nemeckých mestách (napr. Berlín, Drážďany, Frankfurt nad Mohanom, Düsseldorf a Mníchov).

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny v Nemecku (k 30. júnu 2018):

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m²)
Prenzlauer Hoefe	Berlín	kancelársky	v prípravnej fáze	48,2
Budapester Strasse	Drážďany	kancelársky	v prípravnej fáze	40,5
Spolu				88,7

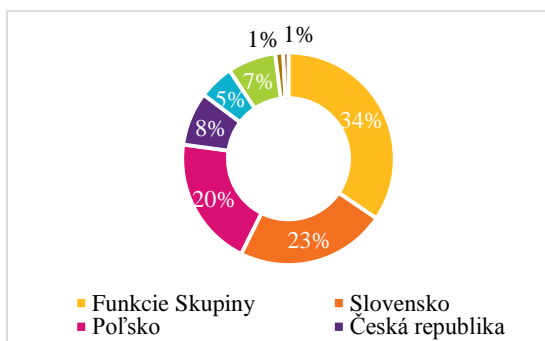
Ostatné trhy

S výraznou expozíciou na trhu v strednej Európe a okrem posilnenia svojej pozície v Spojenom kráľovstve a Nemecku plánuje Skupina v rámci svojej stratégie ďalšej geografickej diverzifikácie po roku 2018 investovať na novom západoeurópskom trhu. Potenciálne trhy zahŕňajú hlavné mestá Rakúska, Francúzska, Holandska (kde sa tiež zvažuje Rotterdam) a Írskej republiky. Skupina by mohla vstúpiť na nový trh (-y) formou investície do nehnuteľností alebo prostredníctvom svojej platformy WaaS, alebo oboch.

Skupina v minulosti otvorila svoje pobočky v Záhrebe v Chorvátsku (2010 - 2014) a v Istanbule v Turecku (2013 - 2017); pobočky na oboch trhoch však boli zatvorené bez akýchkoľvek investícií do nehnuteľností.

(d) **Zamestnanci**

K 30. júnu 2018 Skupina zamestnávala 748 odborníkov vrátane zamestnancov svojho poskytovateľa právnych služieb, Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. Hoci je počet zamestnancov relatívne vysoký v porovnaní s inými realitnými developermi s podobným rozsahom aktivít, takýto počet odborníkov je potrebný pre uplatňovanie komplexného integrovaného obchodného modelu s platformou WaaS, ako to realizuje Skupina. Geografická diverzifikácia zamestnancov Skupiny k 30. júnu 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:



Všetky iniciatívy Skupina zameriava na to aby sa stala trendsetterom v oblasti riešení pracovných priestorov, ktoré sú zoskupené pod podnikateľskou líniou WaaS. Táto iniciatíva donútila Skupinu výrazne sa sústrediť na vlastné navrhovanie, výskum a vývoj produktov a vyvolali potrebu mať odborníkov v týchto oblastiach. Počet zamestnancov Skupiny, ktorí pracujú v jej poradenských tímoch pre návrh produktov a pracovné priestory, sa v posledných dvoch rokoch výrazne zvýšil a v súčasnosti predstavuje približne 13 % z celkového počtu zamestnancov Skupiny, čo je výrazne nad priemerom v sektore nehnuteľností.

Skupina v roku 2017 v súlade so svojou Víziou na rok 2019 spustila iniciatívu s názvom People Leadership Program (PLP), prostredníctvom ktorej prepracovala takmer všetky personálne procesy zamerané na zamestnancov – nábor, prijímanie pracovníkov, riadenie výkonnosti, rozvoj zamestnancov, kariérny postup a odmeňovanie, s dodatočnou implementáciou spätnej väzby a uznania v rámci organizácie. Cieľom PLP je zlepšiť zosúladenie jednotlivých zamestnancov so stratégiou Skupiny, podporovať posilnenie kľúčových firemných paradigiem (napr. podnikanie, kreativita a inovácie, zameranie na ľudí, integrita, profesionalita a dlhodobé vzťahy) v každodennom živote zamestnancov a všeobecne zlepšiť skúsenosti zamestnancov, ktoré majú vplyv na ich pracovnú angažovanosť a pracovné výkony. Zatiaľ čo je to príliš skoro stanoviť dopad PLP, Skupina je presvedčená, že táto iniciatíva je ďalším krokom k formovaniu firemnej kultúry založenej na otvorenej komunikácii a budovaní dôvery, ako aj k rozvoju a motivácii vysokokvalifikovaných odborníkov, a k ich konkurencieschopnému odmeňovaniu. Vzhľadom na dynamický trh práce v mestách, kde Skupina pôsobí, a rast miezd na trhu, má táto iniciatíva mimoriadny význam.

(e) **Spoločenská zodpovednosť**

Skupina sa ako vedúca spoločnosť na trhu s nehnuteľnosťami v strednej Európe zaviazala prispievať k regionálnej ekonomike a blahobytu miestnych obyvateľov. Od jej založenia bola firemná spoločenská zodpovednosť kľúčovou súčasťou podnikania Skupiny. Skupina sa ako jedna z prvých developerských skupín v strednej Európe rozhodla uplatňovať pre svoje projekty environmentálny štandard BREEAM a je priekopníkom v označovaní budov pojmom „komfort“ pre užívateľov. Skupina sa zaviazala k rozvoju komunit a podporuje projekty týkajúce sa umenia a kultúry, mládeže a športu, vzdelávania, obnovy budov, ako aj životného prostredia.

Udržateľné budovy – najkvalitnejšie riešenia

Skupina jednoznačne vidí rastúci dopyt klientov po trvalo udržateľných priestoroch s energetickou efektívnosťou prevádzkových nákladov a nákladov na údržbu a odráža túto

požiadavku svojim prístupom k trvalo udržateľnému rozvoju a nákladovo efektívnym spôsobom, ktorým integruje potreby klientov do svojich projektov.

Štandardy, ktoré si stanovila Skupina v súvislosti s kvalitou a udržateľnosťou stavieb, boli medzinárodne uznané viacerými oceneniami, vrátane ceny „*Developer roka v strednej a východnej Európe*” v rokoch 2015 a 2017, ktorú udelila porota CEE Quality Awards („*CEEQA*”), „*Globálny investor roka v oblasti nehnuteľnosti*” v roku 2017, ktorú udelila Estates Gazette UK, „*Kancelársky developer roka v strednej a východnej Európe*” v roku 2017, ktorú udelila EuropaProperty, „*Najlepší európsky kancelársky developer*” v roku 2016, ktorú udelil World Finance a „*Architektonicky najlepšia kancelárska budova v Londýne*” v roku 2015, ktorú udelila porota UK Property Awards.

Od opustených objektov po obytné priestory

Počas svojej histórie Skupina získala mnoho opustených a rozpadnutých objektov a citlivo ich rozvíjala tak, aby sa znova stali pulzujúcimi a užitočnými miestami, kde môžu ľudia žiť a pracovať. V posledných rokoch Skupina zmenila vzhľad opustených objektov v pražskom Karlíne. Ide o projekty, River Garden Offices I a River Garden Offices II III, vďaka ktorým získala ocenenia. Vo Varšave urobila to isté pri projektoch Konstruktorska Business Centre a Gdanski Business Centre. V Bratislave Skupina naďalej pracuje na svojom vlajkovom projekte Twin City, pri ktorom mení veľký, v minulosti rozpadnutý objekt na nový, moderný multifunkčný mestský uzol. Podobné plány prebiehajú v rámci projektu Skupiny Agora v Budapešti a na pozemku o rozlohe dva hektáre na ulici Burakowska vo Varšave.

Ekologizácia a prijatie štandardu BREEAM

Skupina si už dlho uvedomuje prínosy pre rozvoj v súvislosti so zavedenými medzinárodnými štandardmi udržateľnosti. Z toho dôvodu bola jedným z prvých developerov v strednej Európe, ktorý začal uplatňovať pre svoje projekty environmentálny štandard BREEAM (uznávaný na celom svete ako referencia pre trvalo udržateľné stavby a inovácie) a od roku 2010 sa environmentálny štandard BREEAM uplatňuje pre všetky projekty Skupiny v prípravnej fáze a vo fáze výstavby.

Ako dôkaz oba kancelárske projekty realizované Skupinou v roku 2017 - West Station II vo Varšave a 33 Central v Londýne - získali certifikát štandardu BREEAM 'Excellent.' Všetky projekty Skupiny, ktoré sú vo výstavbe, sú realizované smerom k získaniu hodnotenia BREEAM 'Excellent' alebo k vyššiemu; a projekty vo fáze plánovania k získaniu hodnotenia BREEAM 'Outstanding'. Okrem toho sa Skupina v roku 2017 stala prvým developerom na svete, ktorému sa podarilo kvalifikovať na registráciu o certifikát BREEAM Communities pre svoje objekty v zóne Nivy v Bratislave a na ulici Burakowska vo Varšave. BREEAM Communities je metódou hodnotenia, ktorá sa používa na meranie, zlepšenie a certifikáciu udržateľnosti veľkých developerských projektov. Zatiaľ čo bežná certifikácia BREEAM posudzuje iba jednu budovu, štandard BREEAM Communities sa zameriava na väčšie projekty a sleduje ich environmentálny dosah na bezprostredné okolie.

K dátumu zostavenia tohto Základného prospektu bola Skupina certifikovaná podľa normy ISO 14001 pre udržateľné riadenie a zároveň vytvorila svoje vlastné štandardy udržateľnosti, ako napr. Kódex environmentálnych postupov (ECoP) pre udržateľné postupy počas výstavby. Skupina pravidelne posudzuje dostupné obnoviteľné zdroje energie s nízkymi alebo nulovými emisiami CO₂ a používa ich vo svojich projektoch, ako sú napr. tepelné čerpadlá a fotovoltanické panely, a taktiež zavádza systémy energetického hodnotenia s cieľom obmedziť uhlíkovú stopu svojich budov. Počas demolácií a stavebných prác sa spoločnosť snaží recyklovať a neukladať aspoň 75 % svojho odpadového materiálu na skládkach. Skupina tiež uplatňuje program HB Reavis Internal Sustainability Program, ktorého cieľom je viesť zamestnancov k ekologickejšiemu životnému štýlu znížením spotreby energie, vody a uhlíkovej stopy Skupiny. Tento program podporuje kancelárske postupy bez použitia papiera, recykláciu, ochranu vody a energie a filtráciu vody. Okrem toho tento program podporuje trvalo udržateľnú dopravu zavedením firemných bicyklov, podporou zdieľaných jžd a postupným nahradením vozového parku za hybridné a elektrické vozidlá.

Komfort v budovách Skupiny

Budovy majú významný vplyv na kvalitu života, komfort a zdravie ľudí, najmä v dnešnej dobe „boja o talenty.“ V skutočnosti je nevyhnutné, aby firmy poskytovali pracovné priestory, ktoré podporujú zdravie a produktivitu zamestnancov. Skupina považuje komfort za základ zdravého pracovného života a je presvedčená, že tým, že poskytuje kvalitné prostredie, pomáha svojim klientom dosahovať ich obchodné úspechy prostredníctvom zdravších, šťastnejších a angažovanejších zamestnancov.

Začiatkom roka 2017 Skupina informovala verejnosť o svojom zámere získať na vybraných slovenských, českých a poľských kancelárskych projektoch certifikáciu WELL od inštitútu IWBI™ (International WELL Building Institute™). Certifikácia WELL je prvým stavebným štandardom zameraným na zlepšenie zdravia ľudí a ich celkovej pohody prostredníctvom inovatívneho prístupu pri projektovaní, výstavbe a prevádzkovaní komerčných budov.

V roku 2018 sa Skupina stala prvým európskym developerom, ktorý sa pripojil k Well Living Lab ako zakladajúci člen jeho svetovej aliancie. Well Living Lab so sídlom v Rochesteri v Minnesote je prvým vedeckým výskumným centrom na svete, ktoré analyzuje vzťah medzi zdravím ľudí, kvalitou života a vnútorným prostredím.

Varso Tower, vlajkový projekt kancelárskych priestorov Skupiny v centre Varšavy je prvým projektom v Európe, ktorý získal predbežnú certifikáciu WELL Core & Shell na úrovni Gold a cieľom je získať certifikáciu WELL Core & Shell po finálnom overení výsledkov po predpokladanom dokončení v roku 2020.

Komunitné aktivity

Nadácia HB Reavis, ktorá bola založená v roku 2009, podporuje komunitné projekty navrhované, vyberané a realizované zamestnancami Skupiny. Skupina považuje činnosti nadácie za dôležité poslanstvo všetkým svojim ľuďom a nadácia je dôkazom toho, že Skupina víta a podporuje široké spektrum dobrovoľníckych aktivít.

V roku 2017 Skupina oznámila svoj zámer zúčastniť sa (prostredníctvom svojej nadácie), spolu s Mestom Bratislava, revitalizácie Námestia slobody v Bratislave, s cieľom premeniť verejný priestor, ktorý bol dlho v dezolátnom stave, na bezpečné, dôstojné a príjemné miesto plné zelene.

4.6 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Ručiteľa v Skupine

Ručiteľ je najvyššou konsolidujúcou a ovládajúcou entitou spoločností v rámci Skupiny. Organizačná štruktúra Skupiny je uvedená v článku 3.6 tohto Základného prospektu.

(b) Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny

Ručiteľ je hlavnou kontrolujúcou spoločnosťou konsolidovanej Skupiny. Preto Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny a sám nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend, úverov a pôžičiek poskytnutých dcérskymi spoločnosťami, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností.

4.7 Informácie o trende

Od dátumu poslednej zverejnenej účtovnej závierky Ručiteľa nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhládok.

Emitentovi ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu nie sú známe trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Ručiteľa.

4.8 Prognózy a odhady zisku

Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Základnom prospekte neuvádza.

4.9 Riadiace a dozorné orgány

Ručiteľ je akciovou spoločnosťou (*société anonyme*) založenou a existujúcou podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva. Ručiteľ je riadený predstavenstvom zloženým z manažérov kategórie A, B a C. Za Ručiteľa konajú vždy dvaja manažéri kategórie A spoločne s jedným manažérom kategórie B alebo osoba/osoby, ktorej bolo Ručiteľom udelené plnomocenstvo. Manažéri kategórie C nie sú výkonnými členmi predstavenstva.

Ručiteľ nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Ručiteľovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľa

<u>Meno manažéra</u>	<u>Typ manažéra</u>	<u>Dátum vzniku funkcie</u>	<u>Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie</u>
Fabrice Mas	manažér A	4. september 2018	Fabrice Mas získal titul Master v oblasti financií a manažmentu na Reims Management School vo Francúzsku. V roku 2008 začal pracovať v TMF Luxembourg S.A. a v súčasnosti pracuje na pozícii Client Services Director. Pred príchodom do TMF Luxembourg S.A. pôsobil vo funkcii manažéra auditu v spoločnosti KPMG Luxembourg.
Daan den Boer	manažér A	4. september 2018	Daan den Boer získal vysokoškolský titul v oblasti práva na Utrecht University v Holandskom kráľovstve. V súčasnosti pracuje na pozícii Senior Director for Private Equity & Real Estate v spoločnosti TMF Luxembourg S.A.
Sami Hajjem	manažér A	4. september 2018	Sami Hajjem je luxemburský certifikovaný účtovník a získal titul Master v oblasti podnikovej správy a medzinárodného účtovníctva na Fulda's University of Applied Sciences v Nemecku. Pred nástupom do Skupiny pôsobil ako audítor v Deloitte Luxembourg a ako správca účtovníctva pre v Henderson Global Investors, Lehman Brothers Luxembourg a v Intertrust Luxembourg. Sami pôsobí v luxemburskej kancelárii Skupiny ako manažér finančného účtovníctva.
Neil Fleming Ross	manažér A	4. september 2018	Neil Fleming Ross získal vysokoškolský titul v oblasti obchodu na Edinburgh University v Škótsku. Je členom Inštitútu autorizovaných účtovníkov v Škótsku. V súčasnosti pôsobí ako nezávislý manažér pre spoločnosti v oblasti real estate, a tiež ako riaditeľ pre významné európske a americké penzijné a investičné fondy, ktoré investujú do segmentu nehnuteľností. V minulosti pôsobil napríklad v spoločnosti Sanne Group (Luxembourg) S.A. na pozícii riaditeľ, v spoločnosti HERMES REIM v Londýne na pozícii riaditeľ a v spoločnosti Abu Dhabi Investment Authority, Spojené Arabské Emiráty na pozícii Finančný manažér.
Szymon Bodjanski	manažér A	1. október 2018	Szymon (Simon) Bodjanski získal titul Master v oblasti biznis manažmentu na Univerzite v Nancy vo Francúzsku a titul Master v oblasti financií na Solvay Business School v Bruseli. Je členom združení Institut Luxembourgeois des Administrateurs, Luxembourg Private Equity Association a je tiež členom americkej obchodnej komory v Luxembursku. Od roku 2016 pracuje ako Senior Relationship Management Director v

Meno manažéra	Typ manažéra	Dátum vzniku funkcie	Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie
Pavel Trenka	manažér B	4. september 2018	spoločnosti TMF Luxembourg S.A. Pavel Trenka vyštudoval ekonómiu na Ekonomickej univerzite v Bratislave a na University of Rochester - William E. Simon Graduate School of Business Administration v USA. Pred nástupom do Skupiny pôsobil ako investičný bankár v Bank Austria a ako Associate Partner v poradenskej spoločnosti McKinsey & Company. V Skupine pôsobí od roku 2007 so zameraním na medzinárodnú expanziu a stratégiu skupiny. Od roku 2013 do marca 2018 bol generálnym riaditeľom Skupiny.
Ivan Chrenko	manažér B	4. september 2018	Ivan Chrenko je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny. Od roku 2010 pôsobí vo funkcii predsedu predstavenstva Ručiteľa. Od roku 1993 do októbra 2013 bol generálnym riaditeľom Skupiny. Je konečným vlastníkom Skupiny.
Marcel Sedlák	manažér B	4. september 2018	Marcel Sedlák vyštudoval právo na Právnickej Fakulte Univerzity Komenského v Bratislave. Od roku 2001 pracoval ako riadiaci pracovník v spoločnostiach Skupiny. Pred príchodom do Skupiny pôsobil ako senior právnik v poprednej slovenskej právnickej kancelárii.
Marián Herman	manažér B	4. september 2018	Marián Herman vyštudoval finančný manažment na Fakulte Manažmentu Univerzity Komenského v Bratislave a financie na London Business School v Londýne. Od roku 1997 pracuje v odbore financií, investičného bankovníctva a investičného manažmentu. Pred nástupom do HB Reavis pracoval vyše 10 rokov v Londýne pre ING Group, Deutsche Bank a RREEF Infrastructure. Od roku 2010 pracuje v HB Reavis ako riaditeľ investičného manažmentu a predajov a od roku 2014 ako finančný riaditeľ Skupiny. Od marca 2018 je Marián Herman generálnym riaditeľom Skupiny.
Maarten J. Hulshoff	manažér C	4. september 2018	Maarten J. Hulshoff vyštudoval ekonómiu na Erasmus University of Rotterdam, v Holandskom kráľovstve. V súčasnosti pôsobí ako člen predstavenstva spoločností Directors of Brit Insurance Holdings N.V., Damen Shipyards Group a Wilhelmina Aleida Foundation a členom dozorných rád spoločností Goedland a Westplan Investments. V minulosti pôsobil na viacerých popredných manažérskych pozíciách, okrem iného aj ako generálny riaditeľ spoločnosti Rodamco Europe NV a predseda predstavenstva spoločnosti NCM Holding (premenovaná na Atradius), jedného z troch najväčších poisťovateľov kreditného rizika na svete. Maarten začal pracovať v Skupine v roku 2007.

Obchodnou adresou predstavenstva Ručiteľa je sídlo Ručiteľa na 6, rue Jean Monnet, L - 2180 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo.

Výkonný riadiaci tím Skupiny

Okrem formálneho predstavenstva Ručiteľa (ako je uvedené v časti “Členovia riadich a dozorných orgánov Ručiteľa” vyššie) je Skupina interne riadená výkonným riadiacim tímom.

Výkonný riadiaci tím je neformálna výkonná rada manažérov Skupiny a vykonáva každodenné riadenie podnikania Skupiny a implementáciu stratégie Skupiny. Jeho súhlas je potrebný aj pre všetky akvizície a predaje Skupiny. Najvyšší výkonný riadiaci tím pozostáva z nasledujúcich vedúcich pracovníkov

Marián Herman

Marián pracoval ako finančný riaditeľ (CFO) Skupiny od roku 2014 a generálny riaditeľ (CEO) Skupiny od roku 2018 a zároveň ako manažér B predstavenstva Ručiteľa.

Radim Řimánek

Radim je zástupcom generálneho riaditeľa Skupiny. Pred tým, ako nastúpil do Skupiny v roku 2012 pracoval pre spoločnosti Dun & Bradstreet a McKinsey & Company v New Yorku a v Prahe. Pred tým, ako sa stal zástupcom generálneho riaditeľa bol zodpovedný za medzinárodný prenájom kancelárií a za obchodné činnosti Skupiny v Českej republike a vo Veľkej Británii.

Peter Čeresník

Peter začal pracovať v Skupine v roku 2016 a prevzal zodpovednosť za prenájmy, marketing a IT Skupiny, ako aj za nové služby skupiny Origameo a HubHub. Peter v minulosti zastával vedúce pozície v sektore informačných technológií ako generálny riaditeľ spoločnosti Exe a Country Manager v spoločnosti Microsoft a SAS Institute.

Nevýkonný riadiaci tím Skupiny

Na výkonný riadiaci tím dohliada nevýkonný riadiaci tím, ktorý poskytuje nezávislý externý pohľad na obchodné činnosti a stratégiu Skupiny a zúčastňuje sa na schvaľovaní strategických záležitostí, ako sú veľké akvizície a predaje alebo vstup na nové trhy. Nevýkonný riadiaci tím je neformálna nevýkonná rada manažérov Skupiny a má troch členov:

Ivan Chrenko

Pozri krátky profil p. Chrenka vyššie.

Pavel Trenka

Pavel je bývalým generálnym riaditeľom Skupiny (október 2013 – marec 2018) a zároveň manažérom B Ručiteľa.

Maarten J. Hulshoff

Maarten je členom nevýkonného riadiaceho tímu od roku 2007, kedy nastúpil do Skupiny a zároveň je manažérom C Ručiteľa.

(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov

Neexistujú žiadne potenciálne konflikty záujmov medzi povinnosťami manažérov Ručiteľa voči Ručiteľovi, Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

4.10 Postupy orgánov spoločnosti a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti

Ručiteľ nemá zriadený žiadny revízny výbor. Ručiteľ v súčasnosti spĺňa všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti stanovené zákonmi Luxemburského veľkovejvodstva, najmä luxemburský zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915, v znení neskorších predpisov (*Loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales*).

Pri svojom riadení a správe sa Ručiteľ neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločnosti, pretože žiadna právna úprava mu neukladá túto povinnosť. To je dôvod, prečo sa v Základnom prospekte uvádza len toto vyhlásenie.

4.11 Hlavní spoločníci

(a) Kontrola nad Ručiteľom

K dátumu zostavenia tohto Základného prospektu je Ručiteľ priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania je daná vlastníctvom viac než 90 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.

Konečný vlastník je v súčasnosti členom predstavenstva Ručiteľ'a. Napriek tomu, že každodenné prevádzkové riadenie Skupiny vykonávajú vedúci zamestnanci a líniový manažment, konečný vlastník sa podieľa na významných strategických rozhodnutiach, ako sú hlavné akvizície a predaje alebo vstup na nové trhy.

V apríli 2018 predstavenstvo Ručiteľ'a oznámilo, že s cieľom urýchliť svoje ambiciózne budúce plány rastu, Skupina zvažuje rôzne strategické možnosti na podporu plánov rastu v blízkej až strednodobej perspektíve, čo môže zahŕňať získanie verejného alebo súkromného kapitálu od tretích osôb.

Kontrolné mechanizmy vykonávania vlastníckych práv ovládajúcich osôb Ručiteľ'a a opatrenia na zabezpečenie prevencie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

(b) **Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Ručiteľ'om**

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dojednania, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania a kontroly nad Ručiteľ'om, okrem uvedených vyššie.

4.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľ'a

(a) **Historické a predbežné finančné údaje**

Za roky končiaci sa 31. decembra 2017 a 31. decembra 2016 vypracoval Ručiteľ' konsolidované účtovné závierky zostavené podľa IFRS. Tieto konsolidované účtovné závierky boli overené audítorom. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Ručiteľ'a. Uvedené konsolidované účtovné závierky Ručiteľ'a sú uvedené v prílohách č. 3 a 4 tohto Základného prospektu.

Okrem údajov prevzatých z auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľ'a, žiadne iné údaje týkajúce sa Ručiteľ'a alebo Skupiny uvedené v tomto Základnom prospekte neboli overené audítorom.

K 30. júnu 2018 a za polrok končiaci sa 30. júna 2018 vypracoval Ručiteľ' priebežnú konsolidovanú neauditovanú účtovnú závierku zostavenú podľa IAS 34 v súlade s medzinárodným účtovným štandardom IFRS. Táto priebežná účtovná závierka Ručiteľ'a je uvedená v prílohe 5 tohto Základného prospektu.

Nižšie sú uvedené finančné údaje získané z vyššie uvedených auditovaných ročných konsolidovaných účtovných závierok, a priebežnej neauditovanej polročnej konsolidovanej účtovnej závierky a iné finančné údaje:

Konsolidovaná súvaha

	Za obdobie končiace			
	30. júna 2018 (neauditované)	31.12.2017 (auditované)	31.12.2016 (auditované)	31.12.2015 (auditované)
<i>(v miliónoch EUR)</i>				
AKTÍVA				
Dlhodobé aktíva				
Investície do nehnuteľností - používané alebo voľné	658,3	545,6	565,1	570,3
Investície do nehnuteľností - rozostavané	936,1	861,8	639,5	853,4
Investície do spoločných podnikoch	60,6	56,2	46,5	48,4
Dlhodobý hmotný majetok	8,3	9,5	9,0	11,3
Dlhodobý nehmotný majetok	0,7	0,7	0,2	0,4
Finančný majetok v reálnej hodnote so zmenami v zisku alebo strate	56,0	1,1	-	-
Pohľadávky a úvery	13,1	11,7	12,3	13,5
Odložená daňová pohľadávka	-	16,9	4,4	6,9
Ostatné dlhodobé aktíva	9,2	11,5	11,1	5,1
Dlhodobé aktíva spolu	1 742,3	1 515,0	1 288,1	1 509,3

Obežné aktíva				
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	274,7	386,5	221,8	430,9
Zásoby	0,5	0,6	0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	112,6	117,1	67,5	48,4
Splatné pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky	-	-	221,3	-
Ostatný majetok	14,3	14,2	5,2	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	183,7	261,4	308,0	97,8
	311,1	393,3	602,4	149,1
Obežné aktíva spolu	585,8	779,8	824,2	580,0
AKTÍVA SPOLU	2 328,1	2 294,8	2 112,3	2 089,3
VLASTNÉ IMANIE				
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akcia)	-	-	-	-
Emisné ážio	484,0	494,0	532,6	581,3
Nerozdelený zisk minulých období	796,2	711,7	628,5	521,0
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	3,8	3,8	3,8	3,8
Rezerva kurzových rozdielov	(34,5)	(15,4)	(28,7)	(6,4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti	1 249,5	1 194,1	1 136,2	1 099,7
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	0,1	1,6	0,5	0,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	1 249,6	1 195,7	1 136,7	1 100,3
ZÁVÄZKY				
Dlhodobé záväzky				
Úvery a pôžičky	573,1	598,9	564,9	486,0
Odložený daňový záväzok	63,7	69,9	69,9	88,5
Ostatné záväzky	9,6	10,3	4,8	11,8
Dlhodobé záväzky spolu	646,4	679,1	639,6	586,3
Krátkodobé záväzky				
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	186,7	239,0	113,8	254,3
Úvery a pôžičky	143,3	82,1	91,3	57,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	93,7	91,1	115,9	70,3
Výnosy budúcich období	8,4	7,8	8,8	12,2
Splatná daň z príjmov	-	-	6,2	8,7
	245,4	181,0	222,2	148,4
Krátkodobé záväzky spolu	432,1	420,0	336,0	402,7
ZÁVÄZKY SPOLU	1 078,5	1 099,1	975,6	989,0
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 328,1	2 294,8	2 112,3	2 089,3

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku

(v miliónoch EUR)	30. júna 2018 (neauditované)	30. júna 2017 (neauditované)	Za obdobie končiace		
			31.12.2017 (auditované)	31.12.2016 (auditované)	31.12.2015 (auditované)
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	34,2	24,9	60,6	69,6	67,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(11,4)	(9,2)	(21,9)	(23,5)	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností	22,8	15,7	38,7	46,1	44,6
Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností	145,7	14,2	95,2	174,5	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	6,9	11,8	7,1	(0,3)	12,4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	9,5	20,1	25,8	16,9	13,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	-	-	-	-	1,1

Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	-	-	-	13,4
Ostatné prevádzkové výnosy	2,9	6,6	9,1	6,4	4,0
Výnosy zo stavebných zákaziek	10,3	37,3	85,5	114,9	37,2
Stavebné služby	(12,2)	(30,1)	(78,7)	(73,0)	(31,8)
Zamestnanecké požitky	(14,7)	(9,8)	(27,8)	(17,3)	(24,5)
Náklady na pohonné hmoty	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(2,4)
Odpisy a amortizácia	(0,9)	(0,9)	(1,8)	(1,5)	(3,4)
Ostatné prevádzkové náklady	(25,0)	(23,4)	(54,8)	(31,1)	(24,9)
Prevádzkový zisk	145,2	41,4	98,1	235,3	302,5
Výnosové úroky	1,3	0,2	-	0,6	1,2
Nákladové úroky	(16,0)	(10,6)	(24,4)	(31,2)	(23,6)
Kurzový zisk (strata), netto	(18,9)	5,3	14,6	(41,2)	5,0
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	(6,4)	1,3	-	-	5,3
Zisky znížené o straty z finančných derivátov	-	-	8,3	(18,0)	-
Ostatné finančné výnosy	0,1	1,3	-	-	2,2
Ostatné finančné náklady	(2,0)	(2,4)	(2,8)	(5,6)	(5,1)
Finančné náklady, netto	(41,9)	(4,9)	(4,3)	(95,4)	(15,0)
Zisk pred zdanením	103,3	36,5	93,8	139,9	287,5
Splatná daň z príjmov - výnos / (náklad)			3,5	0,9	(0,1)
Odložená daň z príjmov - výnos / (náklad)			(14,1)	(33,3)	(48,0)
Daň z príjmov - výnos / (náklad)	(18,8)	(2,3)	(10,6)	(32,4)	(48,1)
Čistý zisk za účtovné obdobie	84,5	34,2	83,2	107,5	239,4
Ostatný súhrnný zisk/(strata) <i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty</i>					
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	(24,7)	11,6	13,7	(36,2)	1,4
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo po splatení kapitálu dcérskej spoločnosti	5,6	0,2	(0,4)	13,9	-
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>					
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností	-	-	-	-	3,8
Ostatný súhrnný zisk spolu	(19,1)	11,8	13,3	(22,3)	5,2
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	65,4	46,0	96,5	85,2	244,6
Čistý zisk pripadajúci na:					
- vlastníkov Spoločnosti	84,5	34,2	83,2	107,5	239,4
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	-	-	-	-
Zisk za účtovné obdobie	84,5	34,2	83,2	107,5	239,4
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:					
- vlastníkov Spoločnosti	65,4	46,0	96,5	85,2	244,6
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach	-	-	-	-	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie	65,4	46,0	96,5	85,2	244,6

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

(v miliónoch EUR)	Za obdobie končiace				
	30. júna 2018 (neauditované)	30. júna 2017 (neauditované)	31.12.2017 (auditované)	31.12.2016 (auditované)	31.12.2015 (auditované)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti					
Zisk pred zdanením	103,3	36,5	93,8	139,9	287,5
Úpravy o:					
Odpisy a amortizácia	0,9	0,9	1,8	1,5	4,4
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	(145,7)	(14,2)	(95,2)	(174,5)	(263,2)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	(9,5)	(20,1)	(25,8)	(16,9)	(13,6)
Zisk z predaja spoločných podnikov	(6,9)	(11,2)	-	-	(1,1)
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov	-	-	(7,1)	0,3	(12,4)
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie	-	-	-	-	(5,3)
Výnosové úroky	(1,3)	(0,2)	-	(0,6)	(1,2)
Nákladové úroky	16,0	10,6	24,4	31,2	23,6
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	17,4	(4,9)	(16,5)	35,9	(4,9)
Nerealizované (zisky)/straty z finančných derivátov	5,7	(3,9)	(2,6)	6,5	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu	<u>(20,1)</u>	<u>(6,5)</u>	<u>(27,2)</u>	<u>23,3</u>	<u>13,8</u>
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu:</i>					
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	2,0	12,9	169,8	(17,5)	(22,9)
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	5,0	(43,3)	5,6	3,1	15,8
Zvýšenie/(zníženie) splatných daní	-	-	-	(0,8)	(0,2)
Peňažné toky z prevádzky	<u>(13,0)</u>	<u>(36,9)</u>	<u>148,2</u>	<u>8,1</u>	<u>6,5</u>
Zaplatené úroky	(11,8)	(8,6)	(16,9)	(20,4)	(16,9)
Prijaté úroky	1,3	0,2	-	0,6	1,2
Daň z príjmov (zaplatená)/prijaté refundácie	-	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,2)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	<u>(23,5)</u>	<u>(46,0)</u>	<u>130,6</u>	<u>(12,4)</u>	<u>(9,4)</u>
Peňažné toky z investičnej činnosti					
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0,3	(0,2)	(2,8)	(1,4)	(10,5)
Nákup investičného majetku	(80,4)	(285,2)	(300,4)	(75,0)	(40,0)
Zaplatené preddavky a predbežné platby	-	-	-	(1,0)	-
Investície do spoločných podnikov	2,5	(2,0)	(2,6)	1,0	(21,6)
Pôžičky poskytnuté spriazneným stranám	-	-	(36,3)	(0,1)	(0,5)
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	(95,9)	(75,0)	(137,1)	(198,6)	(193,9)
Príjmy z predaja investičného majetku	-	-	-	302,2	1,1
Príjmy z predaja dcérskych spol., znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	100,1	(25,9)	23,4	171,8	63,2
Únik čistých peňažných prostriedkov pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou	-	-	(27,0)	-	-
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	-	-	-	-	(21,6)
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriaz. stranám pod spoločnou kontrolou	-	-	-	-	72,0
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej vlastníkom	-	-	-	-	10,0
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	(54,9)	13,4	-	-	(80,4)
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami	-	-	-	-	5,3
Príjmy z predaja finančných investícií	-	-	17,4	-	-
Viazané peňažné prostriedky	4,2	2,4	1,0	(1,3)	2,4
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	<u>(132,5)</u>	<u>(372,5)</u>	<u>(464,4)</u>	<u>197,7</u>	<u>(214,0)</u>
Peňažné toky z finančnej činnosti					
Príjmy z úverov a pôžičiek	101,2	319,3	541,2	348,9	431,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek	(25,0)	(53,4)	(213,9)	(285,5)	(151,9)
Splátky pôžičiek prijatých od spriaznených strán	-	-	-	-	(35,1)

Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	(14,3)	(13,6)	(29,8)	(49,0)	(59,0)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	60,4	252,3	297,5	14,4	185,9
Čisté (zníženie) / zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	(95,6)	(166,2)	(36,3)	199,7	(37,5)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	276,9	313,2	313,2	113,5	151,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	181,3	147,0	276,9	313,2	113,5
<i>Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>					
- viazané peňažné prostriedky	6,4	0,8	2,2	3,2	1,9
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	(4,0)	(16,3)	(17,7)	(8,4)	(17,6)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu obdobia	183,7	131,5	261,4	308,0	97,8

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31 decembra 2015

v mil. EUR	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
	Základné imanie	Emisné ážio	Nerozdelený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2014	-	651,2	196,8	(-8,7)	-	839,30	18,3	857,6
Zisk za rok	-	-	87,9	-	-	87,90	0,3	88,2
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	0,9	-	0,90	-	0,9
Celkový súhrnný zisk za rok			87,9	0,9	-	88,80	0,3	89,1
Rozdelenie vlastníkom		(13,3)	-	-	-	(13,3)	-	(13,3)
Stav k 31. decembru 2014		637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za rok		-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk		-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za rok	-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom		(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné		-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2015		581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31 decembra 2016

v mil. EUR	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
	Základné imanie	Emisné ážio	Nerozdelený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2015	-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za rok		-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk		-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za rok	-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2015		581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3
Zisk za rok	-	-	107,5	-	-	107,5	-	107,5
Ostatný súhrnný zisk / (strata)	-	-	-	(-22,3)	-	(-22,3)	-	(-22,3)
Celkový súhrnný zisk za rok	-	-	107,5	(-22,3)	-	85,2	-	85,2
Rozdelenie vlastníkom	-	(-48,7)	-	-	-	(-48,7)	-	(-48,7)
Iné	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Stav k 31. decembru 2016		532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5	1 136,7

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci 31 decembra 2017

v mil. EUR	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
	Základné imanie	Emisné ážio	Nerozdelený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2015	-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za rok	-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za rok	-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2016	-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3
Zisk za rok	-	-	107,5	-	-	107,5	-	107,5
Ostatný súhrnný zisk / (strata)	-	-	-	(-22,3)	-	(-22,3)	-	(-22,3)
Celkový súhrnný zisk za rok	-	-	107,5	(-22,3)	-	85,2	-	85,2
Rozdelenie vlastníkom	-	(-48,7)	-	-	-	(-48,7)	-	(-48,7)
Iné	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Stav k 31. decembru 2016	-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5	1 136,7
Zisk za rok	-	-	83,2	-	-	83,2	-	83,2
Ostatný súhrnný zisk / (strata)	-	-	-	13,3	-	13,3	-	13,3
Celkový súhrnný zisk za rok	-	-	83,2	13,3	-	96,5	-	96,5
Rozdelenie vlastníkom	-	(-38,6)	-	-	-	(-38,6)	-	(-38,6)
Iné	-	-	-	-	-	-	1,1	1,1
Stav k 31. decembru 2017	-	494,0	711,7	(15,4)	3,8	1 194,1	1,6	1 195,7

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní ku dňu 30 júna 2018

v mil. EUR	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
	Základné imanie	Emisné ážio	Nerozde-lený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2017	-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5	1 136,7
Zisk za obdobie	-	-	34,2	-	-	34,2	-	34,2
Ostatný súhrnný zisk	-	-	-	11,8	-	11,8	-	11,8
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	34,2	11,8	-	46,0	-	46,0
Rozdelenie vlastníkom	-	(13,6)	-	-	-	(13,6)	-	(13,6)
Stav k 31. júnu 2017	-	519,0	662,7	(16,9)	3,8	1 168,6	0,5	1 169,1
Stav k 1. januáru 2018	-	494,0	711,7	(15,4)	3,8	1 194,1	1,6	1 195,7
Zisk za obdobie	-	-	84,5	-	-	84,5	-	84,5
Ostatný súhrnný zisk / (strata)	-	-	-	(-19,1)	-	(-19,1)	-	(-19,1)
Celkový súhrnný zisk za obdobie	-	-	84,5	(-19,1)	-	65,4	-	65,4
Rozdelenie vlastníkom	-	(-10,0)	-	-	-	(-10,0)	-	(-10,0)
Iné	-	-	-	-	-	-	(1,5)	(1,5)
Stav k 30. júnu 2018	-	484,0	796,2	(-34,5)	3,8	1 249,5	0,1	1 249,6

Potenciálni investori by si mali prečítať nasledovné vybrané konsolidované finančné údaje spolu s informáciami obsiahnutými v iných častiach tohto Základného prospektu vrátane informácií obsiahnutých v účtovných zvierkach pripojených k tomuto dokumentu ako prílohy 2 až 4 tohto Základného prospektu.

(b) Prehľad finančných záväzkov Ručiteľa

V súlade s bežnou praxou v sektore nehnuteľností využíva Skupina na financovanie svojich developerských aktivít rôzne externé formy financovania, pričom ide o kombináciu financovania na projektovej báze (stavebné a investičné bankové úvery) a financovania na skupinovej úrovni (neprojektové bankové úvery, dlhopisy).

Stavebné úvery sa poskytujú na financovanie/refinancovanie časti stavebných nákladov projektu a zvyčajne sa pohybujú na úrovni 60 % - 75 % celkových investičných nákladov projektu. Splatnosť stavebného úveru závisí od doby výstavby príslušného projektu a po dokončení projektu a jeho komercializácii (prenájom priestorov a následná stabilizácia peňažného toku projektu) býva stavebný úver nahradený investičným úverom (zvyčajne ide o automatický proces vopred dohodnutý s financujúcou bankou (bankami), kde po splnení určitých podmienok týkajúcich sa projektu prebehne automatické refinancovanie finančných prostriedkov poskytnutých formou stavebného úveru investičným úverom (*t. j.* konverzia úveru). Okrem toho, vzhľadom na skutočnosť, že projekt vo fáze výstavby negeneruje žiadne príjmy, stavebný úver sa zvyčajne neodpisuje a finančné náklady spojené so stavebným úverom (poplatky, úroky) sa zvyčajne nevyplácajú v hotovosti, ale sú namiesto toho kapitalizované do istiny stavebného úveru.

Investičné úvery sa pohybujú na úrovni 65 % – 75 % celkovej trhovej hodnoty projektu a v súlade s trhovou praxou majú zvyčajne kratšiu splatnosť (okolo 5 rokov) v porovnaní s ekonomickou životnosťou financovaných nehnuteľností, keďže viac odrážajú obvyklú dobu platnosti nájomných zmlúv. Investičné úvery sa priebežne splácajú formou pravidelných splátok istiny úveru a zvyčajne končia k termínu splatnosti jednorazovými splátkami vo výške 80 % – 90 % z pôvodnej výšky úveru, ktoré sú predmetom ďalšej prolongácie, resp. refinancovania.

Skupina nastavuje projektové financovanie tak, aby udržala prevažnú väčšinu financovania na projektovej báze bez ručenia poskytnutého inými spoločnosťami zo Skupiny, resp. len so striktno limitovaným ručením (*napr.* ručenie za prípadné prekročenie nákladov v prípade stavebných úverov). Každý realitný projekt Skupiny je vo vlastníctve účelovej spoločnosti (projektovej spoločnosti) a skupina sa snaží nastavovať financovanie jednotlivých projektov tak, aby bol každý projekt samofinancovateľný (*to znamená* aby výška a podmienky projektového financovania odrážali ekonomické možnosti a generované príjmy daného projektu) a aby prípadný problém s financovaním na úrovni projektovej spoločnosti nemal bezprostredný dopad na zvyšnú časť Skupiny (vyhradenie finančných prostriedkov). Príslušné financovanie projektov je zvyčajne zabezpečené majetkom príslušnej projektovej spoločnosti.

Do určitej miery Skupina získava financovanie aj na skupinovej úrovni, ktoré sa netýka priamo projektov. Takéto skupinové financovanie sa získava najmä vo forme dlhopisov a neprojektových bankových úverov. Takýto dlh je štandardne zabezpečený len ručením zo strany Ručiteľa, pričom použitie prostriedkov z takéhoto financovania nie je obmedzené na konkrétny účel. Zvyčajne slúži na financovanie skorších fáz investícií do projektov Skupiny v prípravnej fáze a fáze výstavby (pred tým, než je nahradené typickým projektovým financovaním) alebo na akvizície nových projektov. K 30. júnu 2018 predstavovali dlhopisy vydané Skupinou 37,2 % celkového externého financovania Skupiny. Prehľad externého financovania Skupiny k 30. júnu 2018 (v miliónoch EUR) je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Druh pôžičky	Nesplatené k 30. júnu 2018	% celkovej nesplatennej sumy
Bankové úvery	551,4	62,8 %
Dlhopisy	327,3	37,2 %
Spolu.....	878,7	100,0 %

Poznámka: Podľa pohľadu manažmentu. Úvery Skupiny na základe externého financovania projektov vo výške 46,5 miliónov EUR, ktoré vlastní vo forme spoločných podnikov (projekty West Station I a H-Business Centre) nie sú zahrnuté do vyššie uvedenej tabuľky, keďže tieto spoločné podniky sú účtované metódou vlastného imania v súlade s IFRS. Okrem toho uvedená tabuľka zahŕňa pôžičky od spriaznenej osoby, ktoré boli k 30. júnu 2018 neuhradené vo výške 18,0 miliónov EUR a následne boli splatené v auguste 2018.

Nasledujúca tabuľka uvádza prehľad zostatkovej doby do splatnosti jednotlivých zdrojov externého financovania (okrem dlhov súvisiacich so spoločnými podnikmi) Skupiny k 30. júnu 2018.

	Do 12 mesiacov	12 -24 mesiacov	24 -36 mesiacov	36 - 48 mesiacov	48 - 60 mesiacov	>60 mesiacov	Spolu
	(milióny €)						
Dlhopisy	0,0	70,0	69,5	108,9	0,0	76,0	324,4
Bankové úvery	142,7	40,7	24,3	265,2	38,6	42,0	553,5
Celková výška úverov v súvahe Skupiny k 30. júnu 2018 ⁽¹⁾	142,7	110,7	93,7	374,2	38,6	118,0	877,9
Mínus: úverov súvisiacich s majetkom určeným na predaj	(65,7)	(4,4)	(4,8)	(112,3)	(37,0)	0	(224,2)
Mínus: úverov súvisiacich so spriaznenými osobami	(18,0)	0	0	0	0	0	(18,0)
Celkové úvery po úprave k 30. júnu 2018 ⁽¹⁾	59,0	106,3	88,9	261,9	1,6	118,0	635,7

Poznámka: Podľa pohľadu manažmentu. Dlhopisy vydané v inej mene ako EUR boli prepočítané do EUR na základe menového kurzu príslušného menového swapu (cross currency interest rate swap), ktorý bol použitý pri konverzii výťažku z emisie príslušných dlhopisov do meny a nie podľa IFRS metodiky čo predstavuje rozdiel 2,9m EUR voči IFRS. Úvery Skupiny na základe externého financovania projektov vo výške 46,5 miliónov EUR, ktoré vlastní vo forme spoločných podnikov (projekty West Station I a H-Business Centre) nie sú zahrnuté do vyššie uvedenej tabuľky, keďže tieto spoločné podniky sú účtované metódou vlastného imania v súlade s IFRS. Okrem toho uvedená tabuľka zahŕňa pôžičky od spriaznenej osoby vo výške 18,0 miliónov EUR, ktoré boli splatené v auguste 2018.

Od 30. júna 2018 do dátumu tohto Základného prospektu Skupina splatila dlh vo výške 176,7 milióna EUR, z ktorých väčšina bola splatená v súvislosti s úspešným ukončením odpredaja projektu Gdanski Business Center II C & D.

(c) **Súdne, správne a arbitrážne konania**

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu, Ručiteľ nie je a za obdobie posledných 12 mesiacov nebol účastníkom žiadneho súdneho konania, správneho konania ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný negatívny vplyv na finančnú situáciu Ručiteľa.

(d) **Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa**

Okrem vyššie uvedených transakcií, ktoré spadajú do časového obdobia medzi poslednou konsolidovanou účtovnou závierkou Ručiteľa (zostavenou za šesťmesačné obdobie končiac sa 30. júna 2018) a dátumom zostavenia tohto Základného prospektu, nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny.

Došlo k nasledujúcim zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Ručiteľa, ktoré sa môžu považovať za významné:

- V júli 2018 Skupina uzavrela zmluvu o akvizícii pozemku v Drážďanoch za protiplnenie vo výške 4 miliónov EUR;
- Od 30. júna 2018 do 31. augusta 2018 Skupina splatila úvery vo výške 176,7 miliónov EUR a čerpala nové úvery vo výške 48,7 miliónov EUR;
- V auguste 2018 Skupina dokončila predaj projektu Gdanski Business Centre II C & D vo Varšave pričom k 30. júnu 2018 bola účtovná hodnota predaného majetku 189 miliónov EUR;

- V auguste 2018 Skupina dokončila akvizíciu piateho projektu v Londýne, Farringdon West;
- V septembri 2018 Skupina dokončila výstavbu projektu Twin City Tower v Bratislave, ktorý je pri dokončení plne prenajatý;
- V septembri 2018 Skupina začala výstavbu projektu Burakowska Street I & II vo Varšave;
- 4. septembra 2018 sa právna forma spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. zmenila z S.à r.l. (spoločnosť s ručením obmedzeným) na S.A. (akciová spoločnosť).

4.13 Významné zmluvy

Emitent nemá vedomosť o žiadnej ďalšej významnej zmluve v rámci Skupiny, okrem zmlúv uzavretých v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Ručiteľ nemá uzavreté iné zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti spoločnosti Skupiny uzatvárajú zmluvy týkajúce sa prevzatia alebo nadobudnutia nových aktív, zmluvy o externom bankovom financovaní, resp. o vydaní dlhopisov a zmluvy o predaji aktív alebo podielov v projektových spoločnostiach tretím stranám. Ďalej spoločnosti v Skupine v rámci svojej bežnej činnosti uzatvárajú zmluvy o zhotovení diela alebo o vykonaní stavebných dodávok v rámci výstavby realizovaných projektov, zmluvy o nájme, zmluvy o správe nehnuteľností, poisťné zmluvy platné počas výstavby a týkajúce poistenia majetku a zmluvy o poskytovaní rôznych služieb a iné zmluvy súvisiace s realitnou developerskou činnosťou.

5. Opis Ručiteľského vyhlásenia

Kópia podpísaného Ručiteľského vyhlásenia je uvedená ako príloha č. 6 tohto Základného prospektu.

Prostredníctvom tohto jediného Ručiteľského vyhlásenia Ručiteľ, spoločnosť HB Reavis Holding S.A., zabezpečil záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu.

Ručiteľ sa v Ručiteľskom vyhlásení bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 14 (štrnásť) dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí príslušnú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

Na účely Ručiteľského vyhlásenia sa za „Zabezpečené záväzky“ považujú:

- (a) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos z Dlhopisov, a
- (b) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti akýchkoľvek povinností a/alebo záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými súčasnými alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení vyhlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, bude ho dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov, vrátane emisných podmienok všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu (ako sú obsiahnuté v príslušných Spoločných podmienkach a Konečných podmienkach). Ručiteľ sa zároveň zaväzuje, že bude dodržiavať a bude viazaný aj akýmikoľvek ďalšími základnými prospektami vypracovanými Emitentom v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) Zákona o cenných papieroch v súvislosti s Programom, pričom, bez ohľadu na platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia, na tieto účely v súvislosti s každým ďalším základným prospektom vystaví písomné potvrdenie podľa vzoru uvedeného v prílohe č. 6 tohto Základného prospektu. Originál potvrdenia Ručiteľ doručí Administrátorovi a jeho kópia bude súčasťou príslušného ďalšieho základného prospektu.

Ručiteľ vykoná každú platbu na základe Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Majiteľa Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Majiteľa Dlhopisov.

Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe Ručiteľského vyhlásenia sa vykonajú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovevodstva účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej len „**Deň výplaty**“). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov získa po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by získal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty podľa právnych predpisov Luxemburského veľkovevodstva nevyžadovali, resp. akú by získal, ak by sa v

prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia, ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť akýkoľvek kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp. je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov získa po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by získal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia,
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie Ručiteľského vyhlásenia, a
- (c) získal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov a povinností vyplývajúcich z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľské vyhlásenie nadobudne platnosť a účinnosť jeho podpísaním Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Pokiaľ akékoľvek ustanovenie Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

6. Spoločné podmienky

Táto časť Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé Emisie v Konečných podmienkach (ako sú definované nižšie), ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v článku 7 Základného prospektu označenom ako „Podoba Konečných podmienok“. V prípade určitých informácií týkajúcich sa podmienok ponuky v odseku 6.2 označených poznámkou pod čiarou nebudú predmetom doplnenia prostredníctvom príslušných Konečných podmienok danej Emisie tie informácie/údaje, ktoré vzhľadom na daný typ ponuky, ktorou bude táto Emisia ponúkaná, nebudú relevantné.

Pojem „Dlhopisy“ na účely tohto článku 6 znamená len dlhopisy príslušnej Emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu, ktoré sa v tejto časti označujú všeobecne ako „dlhopisy vydané na základe Programu“.

Všetky Emisie, ktoré budú vydávané v rámci Programu na základe tohto Základného prospektu, sa budú riadiť Spoločnými podmienkami uvedenými v tomto článku 6 (ďalej len „**Spoločné podmienky**“) a príslušnými Konečnými podmienkami. Pod pojmom Konečné podmienky sa pre účely Spoločných podmienok a v zmysle § 121 ods. 10 Zákona o cenných papieroch rozumie dokument označený ako „Konečné podmienky“, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé Emisie, a ktorý bude obsahovať konkrétne údaje, ktorých popis alebo alternatívne znenie je v Spoločných podmienkach uvedený v hranatých zátvorkách (ďalej len „**Konečné podmienky**“).

6.1 Údaje o cenných papieroch

Tento odsek 6.1 Spoločných podmienok v spojení s časťou A Konečných podmienok nahrádza emisné podmienky príslušnej Emisie, pričom pre vylúčenie pochybností platí, že aj v tomto prípade pojem „Dlhopisy“ znamená len dlhopisy príslušnej Emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu, ktoré sa označujú všeobecne ako „dlhopisy vydané na základe Programu“.

(a) Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

Dlhopisy budú vydávané spoločnosťou HB REAVIS Finance SK V s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 51 927 802 (ďalej len „**Emitent**“) v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dlhopisoch**“) a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o cenných papieroch**“).

Dlhopisy budú vydávané formou jednotlivých emisií v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 150 000 000 EUR v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) Zákona o cenných papieroch (ďalej len „**Program**“). Program bol schválený rozhodnutím konateľov Emitenta a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta, obe zo dňa 25. októbra 2018.

(b) Definície

V týchto Spoločných podmienkach:

„**Celkové konsolidované zabezpečené zadĺženie**“ znamená takú výšku Celkového konsolidovaného zadĺženia, ktoré je zabezpečené Zabezpečovacím právom zriadeným Ručiteľom alebo Dcérskou spoločnosťou.

„**Celkové konsolidované zadĺženie**“ znamená celkové Finančné zadĺženie Skupiny (okrem odložených daňových záväzkov) určené s odkazom na posledný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej skrátenej účtovnej závierke Skupiny vyhotovenej v súlade s IFRS.

„**Celkový konsolidovaný majetok**“ znamená celkový majetok (okrem nehmotného majetku) Skupiny uvedený v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej skrátenej účtovnej závierke Skupiny vyhotovenej v súlade s IFRS.

„**Čistý hotovostný výnos**“ znamená vo vzťahu k akémukoľvek vydaniu alebo predaju Majetkovej účasti, hotovostný výnos z takéhoto vydania alebo predaja po odpočítaní odmien za právne služby, odmien účtovníkov, odmien agentov pre upísanie a umiestnenie, zliav alebo provízií a maklérskeho provízií, odmien konzultantov a iných poplatkov vzniknutých v súvislosti s takýmto vydaním alebo predajom a po odpočítaní zaplatených alebo splatných daní vyplývajúcich z takéhoto vydania alebo predaja.

„**Dcérska spoločnosť**“ znamená akýkoľvek subjekt, ktorého účtovná závierka musí byť v akomkoľvek čase v plnom rozsahu konsolidovaná s účtovnou závierkou Ručiteľa, a to v zmysle zákona alebo v súlade so všeobecne používanými účtovnými zásadami.

„**Deň ocenenia**“ znamená každý deň, ktorý je (i) posledným dňom účtovného roka Skupiny v ktoromkoľvek roku, pričom prvým takýmto dňom bude 31. december 2018 („**Ročný deň ocenenia**“) alebo (ii) posledným dňom prvého polroka účtovného roka Skupiny v ktoromkoľvek roku, pričom prvým takýmto dňom bude 30. jún 2019 („**Polročný deň ocenenia**“).

„**Deň účinnosti prvotnej verejnej ponuky**“ znamená deň, kedy je Majetková účasť ponúknutá alebo predaná v Prvotnej verejnej ponuky prijatá na obchodovanie na príslušnej burze cenných papierov alebo trhu.

„**Deň vyhotovenia prospektu**“ znamená 27. november 2018.

„**Deň vykazovania**“ znamená deň, ktorý je 30 dní od (i) zverejnenia auditovanej účtovnej konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny vyhotovenej v súlade s IFRS vo vzťahu ku Ročnému dňu ocenenia alebo (ii) zverejnenia neauditovanej skrátenej polročnej konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny vyhotovenej v súlade s IFRS vo vzťahu k Polročnému dňu ocenenia.

„**Deň výzvy na splatenie**“ znamená vo vzťahu k akémukoľvek Finančnému zadĺženiu deň uvedený v príslušnej dokumentácii ako deň, kedy na základe rozhodnutia dlžníka môže nastať splatnosť celej súhrnnej výšky istiny Finančného zadĺženia (pričom dlžník môže prijať takéto rozhodnutie len v konkrétny deň, resp. dňoch alebo po výskyte akejkoľvek nepredvídateľnej udalosti, s vylúčením okolností, kedy je toto rozhodnutie súčasťou všeobecného práva na splatenie alebo predčasné splatenie).

„**Finančné zadĺženie**“ znamená akékoľvek zadĺženie vo vzťahu k (bez duplikácie):

- (a) požičaným finančným prostriedkom a debetným zostatkom v bankách alebo iných finančných inštitúciách;
- (b) akejkoľvek sume vyplývajúcej z úveru alebo financovania typu *bill discount* (alebo ich nepeňažného ekvivalentu);
- (c) akejkoľvek sume vyplývajúcej vydania dlhopisov, zmeniek, dlhových cenných papierov, umoriteľných akcií alebo akéhokoľvek podobného nástroja;
- (d) výške akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z leasingovej zmluvy alebo zmluvy o nákupe na splátky, ktorá by sa v súlade s IFRS považovala za finančný alebo kapitálový leasing;
- (e) predávaným alebo diskontovaným pohľadávkam s výnimkou pohľadávok predávaných bez spätného postihu voči predávajúcemu, okrem postihu odkazujúceho na porušenie akéhokoľvek štandardného vyhlásenia súvisiaceho s príslušnými pohľadávkami zo strany predávajúcej spoločnosti (avšak nie vo vzťahu k úverovej bonite dlžníka alebo vymáhateľnosti pohľadávok);

- (f) akejkoľvek povinnosti odškodnenia ohľadom ručenia, záruky, dlhopisu, záložného alebo dokumentárneho akreditívu alebo iného obdobného nástroja vydaného bankou alebo finančnou inštitúciou na podporu pôžičiek a úverov podľa písm. (a) až (e) (vrátane) a písm. (g) až (k) (vrátane) tejto definície;
- (g) akciám, ktoré sa považujú za odkupiteľné akcie, alebo k akejkoľvek sume vyplývajúcej z vydania týchto akcií, ktoré sú odkupiteľné k Dátumu splatnosti alebo pred ním;
- (h) akejkoľvek sume akéhokoľvek záväzku vyplývajúcej z kúpnej zmluvy alebo kúpnej zmluvy s odloženou splatnosťou, ak je jedným z hlavných dôvodov na uzavretie zmluvy získanie finančných prostriedkov, financovanie nadobudnutia alebo vybudovanie predmetného majetku alebo služby;
- (i) akejkoľvek sume získanej v rámci akejkoľvek inej transakcie (vrátane akýchkoľvek forwardových predajných alebo kúpnych zmlúv, zmlúv o predaji a spätnom nájme, zmlúv o predaji a odpredaji alebo o zabezpečení), ktorá má z obchodného hľadiska rovnaký účinok ako vypožičanie peňažných prostriedkov;
- (j) akejkoľvek transakcie s finančnými derivátmi uzatvorenej v súvislosti so zabezpečením voči výkyvom kurzu alebo ceny alebo s prospechom vyplývajúcim z týchto výkyvov (a pri výpočte hodnoty transakcie s finančnými derivátmi sa bude brať do úvahy len objektívna trhovú hodnotu); a
- (k) výške akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z akejkoľvek záruky alebo prísľubu odškodnenia vo vzťahu ku ktorejkoľvek z položiek uvedených pod písm. (a) až (i) (vrátane) vyššie,

avšak v žiadnom prípade nezahŕňa:

- (i) akékoľvek zadĺženie, ktoré je jeden člen Skupiny povinný zaplatiť inému členovi Skupiny;
- (ii) akékoľvek obvyklé záruky poskytnuté akýmkoľvek členom Skupiny v postavení hlavného zhotoviteľa vlastníkov budovy alebo kupujúcemu nehnuteľnosti;
- (iii) Podriadený dlh akcionára;
- (iv) akýkoľvek záväzok ktoréhokoľvek člena Skupiny v súvislosti s príjmami, zálohami a/alebo depozitmi od nájomcov a zádržného od dodávateľov stavieb, ktoré ktorýkoľvek člen Skupiny prijme v bežnom obchodnom styku;
- (v) akékoľvek záväzky z bežného obchodného styku alebo iný záväzok vo vzťahu k obchodným veriteľom; a
- (vi) akékoľvek akcie vo Fonde alebo akékoľvek príspevky do Fondu od tretích osôb, ktoré sa na účely konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa považujú za záväzky.

„**Fond**“ znamená spoločnosť HB Reavis Real Estate Investment Fund, spoločnosť typu corporate partnership limited by shares (*société en commandite par actions*), založenú ako investičnú spoločnosť s pevne stanoveným základným imanom (*société d'investissement à capital fixe*) a zapísanú ako podnik kolektívneho investovania, ktorý sa riadi Časťou II zákona zo 17. decembra 2010 o podnikoch kolektívneho investovania v znení neskorších predpisov, založenú v Luxembursku, alebo iný alternatívny investičný fond pod úplnou správou alebo spoluriadením spoločnosti HB Reavis Investment Management S. à r.l., spoločnosti s ručením obmedzeným, založenej podľa luxemburského práva (registračné číslo B 161.176) alebo iným správcovským subjektom v rámci Skupiny, ktorý musí byť v zmysle IFRS zahrnutý do konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa.

„**Hotovosť**“ znamená hotovosť a jej ekvivalenty Skupiny uvedené v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierky Skupiny vyhotovenej v súlade s IFRS.

„**Hrozba prípadu neplnenia**“ znamená udalosť alebo okolnosť, ktorá by mala za následok Prípad neplnenia záväzkov po zaslaní oznámenia, po uplynutí času, vydání osvedčenia a/alebo splnení akejkoľvek inej požiadavky uvedenej v bode 6.1(p)(i).

„**IFRS**“ znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo.

„**Konsolidovaný čistý zisk**“ znamená konsolidovaný čistý zisk alebo stratu Skupiny uvedenú v poslednom konsolidovanom výkaze ziskov a strát auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej skrátenej účtovnej závierky Skupiny vyhotovenej v súlade s IFRS.

„**Majetková účasť**“ znamená vo vzťahu k akejkoľvek Osobe, akékoľvek akcie, obchodné podiely, majetkovú účasť alebo iné ekvivalenty (bez ohľadu na to, ako sú označené, či už s hlasovacím právom alebo bez neho) vlastného imania tejto Osoby vrátane akýchkoľvek prioritných akcií danej Osoby, bez ohľadu na to, či sú nesplatené v Deň vyhotovenia prospektu, alebo sú vydané po Dni vyhotovenia prospektu, okrem iného vrátane všetkých sérií a druhov tejto Majetkovej účasti.

„**Materská spoločnosť**“ znamená pred Prvotnou verejnou ponukou akúkoľvek priamu alebo nepriamu materskú spoločnosť Ručiteľa a po Prvotnej verejnej ponuke Subjekt IPO a akúkoľvek inú priamu alebo nepriamu materskú spoločnosť Ručiteľa, ktorá je Pridruženou spoločnosťou kontrolovanou Subjektom IPO.

„**Nezávislý znalec**“ znamená (i) na účely majetku, ktorý tvoria podiely na nehnuteľnostiach a/alebo nájmoch, nezávislú zaregistrovanú spoločnosť certifikovaných znalcov s medzinárodným postavením, ktorá pre vylúčenie pochybností okrem iného zahŕňa ktorúkoľvek z firiem, ktoré patria do nasledujúcich skupín: Colliers, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, Knight Frank or Savills a (ii) na účely akéhokoľvek majetku okrem toho, ktorý je uvedený pod bodom (i), akúkoľvek nezávislú spoločnosť znalcov alebo medzinárodne uznávanú investičnú bankovú spoločnosť alebo spoločnosť certifikovaných účtovníkov s medzinárodným postavením, ktorú si vyberie Ručiteľ.

„**Osoba**“ znamená akúkoľvek fyzickú osobu, spoločnosť, podnik, firmu, partnerstvo, spoločný podnik, združenie, organizáciu, štát alebo štátny orgán alebo iný subjekt, bez ohľadu na to, či má alebo nemá právnu subjektivitu.

„**Podriadený dlh akcionára**“ znamená Finančné zadĺženie Ručiteľa, ktoré priamo alebo nepriamo drží jeden alebo viacero jeho akcionárov, za podmienky, že Finančné zadĺženie (a akýkoľvek cenný papier, za aký môže byť takéto Finančné zadĺženie vymenené alebo zamenené na základe rozhodnutia majiteľa) (i) nebude splatné a ani nebude vyžadovať akúkoľvek amortizáciu, splatnosť alebo iné splatenie istiny alebo platbu v prospech umorovacieho fondu pred prvým výročím stanovenej splatnosti Dlhopisov, (ii) nebude vyplácať peňažný úrok, (iii) nebude obsahovať žiadnu zmenu týkajúcu sa ustanovení o kontrole, nebude mať žiadne právo vyhlásiť neplnenie alebo prípad neplnenia alebo vykonať akékoľvek vymáhanie pred prvým výročím stanovenej splatnosti Dlhopisov, (iv) bude nezabezpečené a (v) bude v plnom rozsahu podriadené právu platby z Dlhopisov.

„**Pomer konsolidovanej zabezpečenej zadĺženosti**“ znamená vo vzťahu k Ručiteľovi a Dcérskeým spoločnostiam a vo vzťahu k akémukoľvek Dátumu ocenenia Celkové konsolidované zabezpečené zadĺženie vydelené Celkovým konsolidovaným majetkom.

„**Pomer konsolidovanej zadĺženosti**“ znamená vo vzťahu k Ručiteľovi a Dcérskeým spoločnostiam a vo vzťahu k akémukoľvek Dátumu ocenenia Celkové konsolidované zadĺženie vydelené Celkovým konsolidovaným majetkom.

„**Pomer medzi hotovosťou a majetkom**“ znamená vo vzťahu k Ručiteľovi a Dcérskeým spoločnostiam a vo vzťahu k akémukoľvek Dátumu ocenenia Hotovosť vydelenú Celkovým konsolidovaným majetkom.

„**Ponuka majtkovej účasti**“ znamená akúkoľvek verejnú ponuku Ručiteľa alebo Materskej spoločnosti.

„**Povolené obmedzenie**“ znamená akúkoľvek jednu alebo viacero z nižšie uvedených obmedzení:

vo vzťahu k bodu 6.1(k)(x)(i), (ii) a (iii):

- (a) akúkoľvek ťarchu alebo obmedzenie podľa dohody účinnej alebo uzatvorenej v Deň vyhotovenia prospektu;
- (b) akúkoľvek ťarchu alebo obmedzenie existujúce v čase, kedy dôjde k zlúčeniu alebo konsolidácii príslušnej Osoby s Ručiteľom alebo príslušnou Dcérskou spoločnosťou Ručiteľa vrátane takejto ťarchy alebo obmedzenia zriadeného s úmyslom uskutočniť takéto zlúčenie alebo konsolidáciu v bežnom obchodnom styku;
- (c) akúkoľvek ťarchu alebo obmedzenie vyplývajúce z akéhokoľvek predĺženia alebo nahradenia akejkoľvek dohody uvedenej pod písm. (a) alebo (b) vyššie alebo akúkoľvek ťarchu alebo obmedzenie uvedené v akomkoľvek dodatku k dohode uvedenej v predmetných písmenách vyššie, avšak za podmienky, že ťarchy a obmedzenia vo vzťahu k Ručiteľovi alebo príslušnej Dcérskej spoločnosti uvedené v akejkoľvek takej dohode o refinancovaní alebo dodatku nebudú menej výhodné pre Majiteľov dlhopisov ako ťarchy a obmedzenia ako celok vo vzťahu k Ručiteľovi alebo takejto Dcérskej spoločnosti uvedené v týchto predchádzajúcich dohodách;
- (d) akúkoľvek ťarchu alebo obmedzenie zahrnuté v podmienkach akéhokoľvek Finančného zadĺženia, ktoré vznikne ktorémukoľvek členovi Skupiny v bežnom obchodnom styku pri výkone akejkoľvek Súvisiacej obchodnej činnosti, ak je takáto ťarcha alebo obmedzenie bežné pre Finančné zadĺženie príslušného typu;
- (e) akúkoľvek ťarchu alebo obmedzenie, ktoré vyplýva z platných právnych predpisov; a

vo vzťahu k bodu 6.1(k)(x)(iii) iba:

- (a) akúkoľvek ťarchu alebo obmedzenie obsahujúce bežné ustanovenia o zákaze postúpenia v nájomných zmluvách, ktorými sa riadia príslušné nájomné práva v rozsahu, v akom tieto ustanovenia obmedzujú prevod nájmu alebo prenajatého majetku na základe daných zmlúv; a
- (b) akúkoľvek ťarchu alebo obmedzenie uvedené v zabezpečovacích zmluvách alebo zmluvách o zriadení záložného práva k nehnuteľnému majetku zabezpečujúcich Finančné zadĺženie Dcérskej spoločnosti v rozsahu, v akom takáto ťarcha alebo obmedzenie obmedzuje prevod nehnuteľného majetku, ktoré je predmetom zabezpečovacích zmlúv alebo zmlúv o zriadení záložného práva k nehnuteľnému majetku.

„**Povolený majiteľ**“ znamená p. Ivana Chrenko a/alebo akúkoľvek Spriaznenú osobu p. Ivana Chrenka.

„**Pracovný deň**“ znamená akýkoľvek deň, kedy sú komerčné banky v Slovenskej republike bežne otvorené pre vykonávanie obchodov a kedy je zároveň otvorený systém TARGET 2 (Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System) pre vysporiadanie transakcií, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa považuje za deň pracovného pokoja vo všetkých príslušných finančných centrách.

„**Predaj majetku**“ znamená akýkoľvek predaj, predaj a spätný nájom, prevod alebo iné nakladanie so všetkými alebo s ktorýmkoľvek podielom na Majtkovej účasti zo strany akéhokoľvek člena Skupiny alebo s akýmkoľvek majetkom alebo aktívami ktoréhokoľvek člena Skupiny (či už v rámci jednej transakcie alebo série súvisiacich transakcií v rovnakom čase alebo v určitom časovom období) vo vzťahu k akejkoľvek Osobe, ktorá nie je členom Skupiny.

„**Pridružená spoločnosť**“ znamená vo vzťahu ku ktorejkoľvek konkrétnej Osobe (i) akúkoľvek inú Osobu, ktorá priamo alebo nepriamo kontroluje túto konkrétnu Osobu, je kontrolovaná touto konkrétnou Osobou alebo je spoločne s touto konkrétnou Osobou priamo alebo nepriamo kontrolovaná; alebo (ii) akúkoľvek inú Osobu, ktorá priamo alebo nepriamo prostredníctvom jednej alebo viacerých Pridružených spoločností podľa bodu (i) vyššie vlastní 20 % a viac akéhokoľvek druhu Majetkovej účasti tejto konkrétnej Osoby, pričom na účely tejto definície ako aj používania tejto kvalifikácie ďalej v Spoločných podmienkach pojem kontrola, keď sa použije vo vzťahu k akejkoľvek konkrétnej Osobe, znamená právo priamo alebo nepriamo riadiť manažment a obchodnú stratégiu tejto Osoby, bez ohľadu na to, či prostredníctvom vlastníctva cenných papierov s hlasovacím právom, na základe zmluvy alebo inak; pojmy kontrolujúci a kontrolovaný majú význam súvisiaci s vyššie uvedeným.

„**Prípád neplnenia záväzkov**“ znamená prípad uvedený v bode 6.1(p)(i).

„**Príslušné zadĺženie**“ znamená akékoľvek zadĺženie, ktoré je vo forme, je zastúpené alebo preukázané dlhopismi, dlhovými cennými papiermi, umoriteľnými akciami alebo inými cennými papiermi, ktoré sú, majú byť alebo bežne môžu byť ocenené, kótované alebo bežne obchodované na akejkoľvek burze cenných papierov, na mimoburzovom trhu s cennými papiermi alebo na inom trhu s cennými papiermi.

„**Prvotná verejná ponuka**“ znamená verejnú Ponuku majetkovej účasti Ručiteľa alebo akejkoľvek Materskej spoločnosti alebo nástupcu Ručiteľa alebo akejkoľvek Materskej spoločnosti („**Subjekt IPO**“) na základe ponuky akcií na Londýnskej burze cenných papierov alebo akejkoľvek inej štátom uznávanej burze cenných papierov alebo kótovacím orgánom v členskom štáte Európskej únie, Austrálskom spoločenstve, Hongkongu alebo Singapure alebo akejkoľvek inej medzinárodnej uznávanej burze cenných papierov alebo trhu, po ktorej existuje Verejný trh.

„**Skupina**“ znamená Ručiteľa a Dcérske spoločnosti ako celok.

„**Skutočná trhová hodnota**“ znamená vo vzťahu k akejkoľvek Majetkovej účasti, aktívam alebo majetku predajnú hodnotu alebo prípadne celkovú výšku nájomného, ktorá by bola zaplatená v transakcii uskutočnenej na základe bežných obchodných podmienok medzi nezávislým, informovaným a ochotným predávajúcim alebo prípadne prenajímateľom bez nátlaku predat' a nezávislým, informovaným a ochotným kupujúcim alebo prípadne nájomcom bez nátlaku kúpiť alebo prenajať.

„**Spriaznená osoba**“ znamená (i) akéhokoľvek manžela/ku, rodinného príslušníka (takisto vrátane priameho potomka (vrátane adopcie) a priameho predka) alebo príbuzného p. Ivana Chrenku, akýkoľvek trust, nadáciu alebo partnerstvo v prospech jedného alebo viacerých takýchto fyzických osôb a/alebo p. Ivana Chrenku alebo pozostalosť, exekútora, správcu, výbor, právnych zástupcov alebo konečného užívateľa výhod ktorejkoľvek z vyššie uvedených osôb; alebo (ii) akýkoľvek trust, nadáciu, spoločnosť, partnerstvo alebo inú Osobu, pre ktorú p. Ivan Chrenka a/alebo jeho Spriaznené osoby predstavujú ich príjemcov (výhod), akcionárov, partnerov alebo vlastníkov alebo Osoby celkovo vlastniace väčšinový kontrolujúci podiel v nich.

„**Stanovená splatnosť**“ znamená vo vzťahu k akémukoľvek Finančnému zadĺženiu deň uvedený v príslušnej dokumentácii ako pevne stanovený dátum, kedy je splatná konečná platba istiny vyplývajúca z Finančného zadĺženia vrátane podľa akéhokoľvek kogentného ustanovenia o splatnosti (avšak okrem akéhokoľvek ustanovenia zabezpečujúceho odkúpenie akéhokoľvek Finančného zadĺženia na základe rozhodnutia jeho majiteľa pri výskyte akejkoľvek nepredvídateľnej udalosti, ak takáto nepredvídateľná udalosť nastala).

„**Stanovisko poradcu**“ znamená písomné stanovisko právneho poradcu, ktorý je prijateľný pre Administrátora. Poradca môže byť zamestnancom alebo poradcom Ručiteľa alebo Administrátora.

„**Súvisiaca obchodná činnosť**“ znamená akúkoľvek obchodnú činnosť, ktorú Ručiteľ a/alebo ktorákoľvek Dcérska spoločnosť vykonávala v Deň vyhotovenia prospektu a akúkoľvek

súvisiacu, vedľajšiu alebo doplnkovú činnosť, činnosť vyplývajúcu z tejto obchodnej činnosti alebo činnosť podobnú tejto obchodnej činnosti (ktorá pre vylúčenie pochybností zahŕňa výstavbu obytných priestorov, výstavbu obchodných priestorov, stavebnú činnosť, poradenstvo súvisiace s realitnou činnosťou, technologickú obchodnú činnosť súvisiacu s nehnuteľnosťami a lízingovú činnosť) alebo ktorá predstavuje akékoľvek primerané rozšírenie alebo rozvoj akejkoľvek takejto obchodnej činnosti.

„**Verejný trh**“ znamená, že po uskutočnení Ponuky majetkovej účasti bude aspoň 20 % celkových vydaných kmeňových akcií Subjektu IPO rozdelené medzi iné Osoby ako Povolených majiteľov.

„**Zabezpečovacie právo**“ znamená akékoľvek záložné právo, zástavné právo, zádržné právo alebo iné zabezpečovacie právo okrem iného vrátane akéhokoľvek zabezpečovacieho práva podobného ktorémukoľvek zo zabezpečovacích práv uvedených vyššie podľa práva akéhokoľvek štátu.

(c) **Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, emisný kurz, deň vydania a prijatie na obchodovanie**

Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečeným dlhopisom; Dlhopisy sú zabezpečené Ručením (ako je tento pojem definovaný nižšie) v zmysle bodu 6.1(j) Spoločných podmienok.

Názov Dlhopisu je [**Názov**]. ISIN Dlhopisov je: [**ISIN**].

Celková menovitá hodnota Emisie je [**Celkový objem Emisie**] (ďalej len „**Celkový objem Emisie**“).

Emisný kurz Dlhopisov predstavuje [**Emisný kurz** – [pevný Emisný kurz: [**Emisný kurz v percentách**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov] alebo [maximálny Emisný kurz do: [**Maximálny Emisný kurz v percentách**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (maximálna cena)] (ďalej len „**Emisný kurz**“).

[**Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)**]

Dátum vydania Emisie bol stanovený na [**Dátum Emisie**] (ďalej len „**Dátum Emisie**“).

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada bezodkladne po Dátume Emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B (ďalej len „**BCPB**“ o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhovie. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB nepožiadala a ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Okrem Dlhopisov a prípadne iných Emisií vydaných v rámci Programu Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

(d) **Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov**

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, Bratislava 814 80, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len „**Centrálny depozitár**“) podľa Zákona o cenných papieroch.

Dlhopisy budú vydané v mene euro v menovitej hodnote každého z Dlhopisov [**Menovitá hodnota**] (ďalej len „**Menovitá hodnota**“).

(e) **Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi**

S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere.

Majiteľ Dlhopisu má v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce z Ručenia.

Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o konkurze**“) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade so Spoločnými podmienkami, príslušnými Konečnými podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.

S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

(f) **Majitelia Dlhopisov a spoločný zástupca**

Majiteľom Dlhopisov sa rozumie osoba, na ktorej účte majiteľa v Centrálnom depozitári alebo na účte majiteľa vedenom členom Centrálného depozitára sú Dlhopisy evidované, alebo ktorá je ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len „**Príslušná evidencia**“ a takáto osoba ďalej len „**Majiteľ Dlhopisov**“). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa Dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa Dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.

Pokiaľ platné právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanovia inak, Emitent a Administrátor budú považovať každého Majiteľa Dlhopisov za ich oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade so Spoločnými podmienkami.

Nebol ustanovený žiadny spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov alebo akýkoľvek iný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Schôdza môže ustanoviť spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v súlade so Zákonom o dlhopisoch.

(g) **Prevoditeľnosť Dlhopisov**

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

(h) **Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov**

Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia podľa Spoločných podmienok), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

(i) **Vyhlásenia a záväzok Emitenta**

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Dlhopisov Majiteľom Dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a vyplácať výnosy v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami.

(j) **Zabezpečenie Dlhopisov**

(i) **Zabezpečenie Dlhopisov**

Závazky z Dlhopisov, najmä splatenie Dlhopisov a vyplatenie výnosu, budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.A., spoločnosti založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len „**Ručiteľ**“) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len „**Ručenie**“).

(ii) **Ručenie**

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len „**Ručiteľské vyhlásenie**“) bolo uskutočnené Ručiteľom tak, že nadobudne účinnosť najneskôr ku dňu bezprostredne predchádzajúcemu Dátumu emisie prvej Emisie vydananej na základe Programu. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 14 (slovom štrnásť) dní, vrátane akéhokoľvek potenciálneho dlhu Emitenta voči niektorému z Majiteľov Dlhopisov vyplývajúceho z možnej neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne. Závazky z Ručiteľského vyhlásenia zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Rovnopis Ručiteľského vyhlásenia je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni (ako je tento pojem definovaný nižšie).

(k) **Závazky**

Do splnenia všetkých záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov sa na Emitenta a Ručiteľa vzťahujú nasledujúce záväzky:

(i) **Zákaz zriadenia zabezpečenia**

Emitent nezriadi a ani nebude mať akékoľvek Zabezpečovacie právo alebo ručenie k celému svojmu súčasnému alebo budúcemu podniku, majetku alebo príjmom (vrátane nesplateného základného imania) alebo k ich časti na zabezpečenie akéhokoľvek Príslušného zadlženia alebo na zabezpečenie akéhokoľvek ručenia alebo odškodnenia vo vzťahu k akémukoľvek Príslušnému zadlženiu bez toho, aby v tom istom čase alebo predtým poskytol také iné adekvátne zabezpečenie Dlhopisov, ktoré bude schválené rozhodnutím Schôdze.

(ii) **Finančné záväzky**

Vo vzťahu ku Skupine ako celku je potrebné dodržiavať nižšie uvedené záväzky:

(A) v ktorýkoľvek Deň ocenenia Pomer konsolidovanej zadlženosti nesmie presiahnuť hodnotu 0,55;

- (B) v ktorýkoľvek Deň ocenenia Pomer konsolidovanej zabezpečenej zadlženosti nesmie presiahnuť hodnotu 0,475;
- (C) v ktorýkoľvek Deň ocenenia Pomer medzi hotovosťou a majetkom musí mať hodnotu aspoň 0,025.

Každý výpočet ku ktorémukoľvek Dňu ocenenia sa vykoná v nasledujúci príslušný Deň vykazovania.

Emitent a Ručiteľ sú povinní si vybrať jednu alebo viacero externých nezávislých medzinárodných oceňovacích spoločností a konzultantov v oblasti nehnuteľností s primeranou a uznávanou odbornou kvalifikáciou a najnovšími skúsenosťami v oblasti oceňovania nehnuteľností v príslušných lokalitách a druhoch nehnuteľností, aby ocenili aspoň 85 % (na základe trhového ocenenia) súčasných investícií Skupiny do nehnuteľností, a to aspoň raz za kalendárny rok.

Emitent je povinný doručiť Administrátorovi v každý Deň vykazovania osvedčenie podpísané osobami oprávnenými podpisovať za Emitenta a Ručiteľa potvrdzujúce, že záväzky uvedené v tomto bode 6.1(k) sú splnené k bezprostredne predchádzajúcemu Dňu ocenenia. Administrátor sa môže spoľahnúť na toto osvedčenie bez ďalšieho dokazovania a v prípade neprítomnosti zjavnej chyby bude toto osvedčenie predstavovať nezvratný dôkaz a bude záväzné pre všetky strany.

(iii) **Náprava vo forme ďalšieho kapitálu (*Equity Cure*)**

- (A) S výhradou ustanovení tohto bodu 6.1(k)(iii) platí, že ak ktorýkoľvek záväzok podľa bodu 6.1(k)(ii) nebude alebo by inak nebol splnený, bude mať Ručiteľ právo a môže sa rozhodnúť na základe písomného oznámenia adresovaného Administrátorovi (v súlade s bodom 6.1(k)(iii)(B) nižšie) zabrániť alebo napraviť skutočné alebo predpokladané porušenie ktoréhokoľvek finančného záväzku uvedeného v bode 6.1(k)(ii) tak, že použije čistú sumu získanú v súvislosti s akýmkoľvek novým kapitálom vydaným Ručiteľom a/alebo Podriadený dlh akcionára, ktorý Ručiteľ príjme, na odstránenie akéhokoľvek skutočného alebo predpokladaného neplnenia, a tieto sumy zahrnie do výpočtu alebo prepočtu Finančných záväzkov uvedených v bode 6.1(k)(ii).
- (B) Oznámenie Administrátorovi podľa bodu 6.1(k)(iii)(A) vyššie sa nebude považovať za doručené, pokiaľ:
 - (i) ho nepodpíšu osoby oprávnené podpisovať za Emitenta a Ručiteľa a pokiaľ nebude doručené do dňa, ktorý bude 30 Pracovných dní po príslušnom Dni vykazovania, v ktorý by sa vyžadovalo doručenie osvedčenia o splnení finančných záväzkov za kalendárny rok, ktorého sa neplnenie týka, a to podľa bodu 6.1(k)(ii);
 - (ii) v ňom nebudú uvedené celkové sumy, ktoré Ručiteľ prijal vo vzťahu k akémukoľvek kapitálu vydanému Ručiteľom a/alebo Podriadenému dlhu akcionára;
 - (iii) v ňom nebude uvedený Deň ocenenia, ku ktorému sa vzťahuje neplnenie a vo vzťahu ku ktorému sa má použiť kapitál vydaný Ručiteľom a/alebo Podriadený dlh akcionára; a
 - (iv) v prípade, že ak Ručiteľ vykoná rozhodnutie podľa bodu 6.1(k)(iii)(A) vyššie v lehote 30 Pracovných dní odo Dňa vykazovania, v ktorý by sa vyžadovalo doručenie osvedčenia o splnení finančných záväzkov vo vzťahu ku Dňu ocenenia, ku ktorému sa vzťahuje neplnenie finančných záväzkov, a to podľa bodu 6.1(k)(ii), nebude k nemu priložené opravené osvedčenie o splnení finančných záväzkov s uvedením toho, že percentá uvedené v

bode 6.1(k)(ii) sú splnené po zohľadnení súm použitých na nápravu neplnenia finančných záväzkov.

- (C) Na účely tohto bodu 6.1(k)(iii) sa budú čisté sumy prijaté v hotovosti v súvislosti s akýmkoľvek kapitálom vydaným Ručiteľom a/alebo Podriadeným dlhom akcionára považovať za prijaté v Deň ocenenia, vo vzťahu ku ktorému sa majú tieto zohľadniť ako náprava za nesplnenie akýchkoľvek percent uvedených v bode 6.1(k)(ii).
- (D) V prípade, že po vykonaní prepočtu uvedeného v tomto bode 6.1(k)(iii) sú Finančné záväzky splnené, podmienky bodu 6.1(k)(ii) sa budú považovať za splnené k príslušnému Dňu ocenenia, akoby k žiadnemu nesplneniu týchto záväzkov nedošlo, pričom na účely týchto Spoločných podmienok sa príslušné porušenie sa bude považovať za odstránené.

(iv) **Obmedzené platby**

- (A) Emitent a Ručiteľ nevykonajú nič z nižšie uvedeného a zabezpečia, aby ani žiadna Dcérska spoločnosť priamo alebo nepriamo:
 - (i) nevyhlásila alebo nevyplatila akékoľvek dividendy, či už v hotovosti alebo inak, alebo nevykonala akúkoľvek inú platbu alebo výplatu (či už formou odkúpenia, nadobudnutia alebo inak) vo vzťahu k jej Majetkovej účasti (okrem dividend, platieb alebo výplat splatných v prospech Ručiteľa alebo ktorejkoľvek jeho Dcérskej spoločnosti a okrem dividend alebo platieb splatných v podobe akcií Ručiteľa alebo splatných vo forme opcií, opčných listov alebo iných práv (okrem akéhokoľvek dlhového cenného papiera, ktorý je vymeniteľný alebo zameniteľný za Majetkovú účasť) na nadobudnutie týchto akcií Ručiteľa);
 - (ii) dobrovoľne nekúpila, neodkúpila alebo inak nenadobudla alebo nestiahla z obehu za hodnotu akúkoľvek Majetkovú účasť Ručiteľa alebo ktorejkoľvek jeho Pridruženej spoločnosti; alebo
 - (iii) nevykonala akúkoľvek platbu Finančného zadĺženia Ručiteľa, alebo v súvislosti s Finančným zadĺžením Ručiteľa, ani nekúpila, neodkúpila, nezrušila či inak nestiahla z obehu za hodnotu akékoľvek Finančné zadĺženie Ručiteľa, ktoré je zmluvne podriadené záväzkom Ručiteľa vo vzťahu k Dlhopisom a/alebo Ručeniu, okrem výplaty úrokov alebo menovitej hodnoty (alebo ekvivalentných súm) buď ku dňu Stanovenej splatnosti alebo akémukoľvek Dňu výzvy na splatenie dlhopisov v súvislosti s nimi;

(všetky tieto platby a iné úkony uvedené pod bodom (i) až (iii) (vrátane vyššie spoločne ďalej len „**Obmedzené platby**“), inak ako keď sú v momente realizovania Obmedzenej platby alebo po jej realizovaní (x) splnené všetky podmienky uvedené v bode 6.1(k)(iv)(B) nižšie, alebo (y) je Obmedzená platba povolená podľa bodu 6.1(k)(iv)(C) nižšie:

- (B) Podmienky uvedené v bode 6.1(k)(iv)(A) vyššie sú také, že v príslušnom čase:
 - (a) v dôsledku vykonania takejto Obmedzenej platby nenastane ani nepretrváva a ani by nenastala žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípad neplnenia; a

- (b) táto Obmedzená platba súhrnne spolu so všetkými ostatnými Obmedzenými platbami vyhlásenými alebo vykonanými odo Dňa vyhotovenia prospektu výlučne podľa tohto bodu (B) je nižšia ako výška (bez duplikácie):
- (i) (A) pred Dňom účinnosti prvotnej verejnej ponuky 50 % Konsolidovaného čistého zisku Ručiteľa a (B) po Dni účinnosti prvotnej verejnej ponuky 100 % Konsolidovaného čistého zisku Ručiteľa, v každom prípade za obdobie (brané ako jedno účtovné obdobie) od začiatku prvého finančného polročného obdobia začínajúceho bezprostredne pred Dňom vyhotovenia prospektu do konca posledného skončeného finančného obdobia Ručiteľa, za ktoré je k dispozícii konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa v čase danej Obmedzenej platby (resp. v prípade, že je Konsolidovaný čistý zisk Ručiteľa za dané obdobie záporný, mínus 100 % tejto zápornej hodnoty); a
 - (ii) 100 % Čistého hotovostného výnosu, ktoré Ručiteľ získal z vydania alebo predaja svojho Majetkovej účasti odo Dňa vyhotovenia prospektu (okrem vydania alebo predaja v prospech Dcérskej spoločnosti Ručiteľa a okrem vydania alebo predaja v prospech programu zamestnaneckých akcií alebo trustu (programu úschovy a/alebo správy) založeného Ručiteľom alebo ktoroukoľvek Dcérskou spoločnosťou Ručiteľa v prospech svojich zamestnancov).
- (C) Za podmienky, že v dôsledku vykonania takejto Obmedzenej platby nenastane ani nepretrváva a ani by nenastala žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípad neplnenia záväzkov, bod 6.1(k)(iv)(A) vyššie nebráni tomu, aby:
- (i) Ručiteľ vyplatil akékoľvek dividendy alebo vykonal akúkoľvek inú platbu (vrátane akejkoľvek platby v súvislosti s akýmkoľvek zlúčením alebo konsolidáciou s účasťou Ručiteľa) vo vzťahu k jeho Majetkovej účasti alebo majiteľom Majetkovej účasti (v takomto ich postavení) do 60 dní odo dňa vyhlásenia alebo oznámenia takejto platby, ak by k stanovenému dňu vyhlásenia alebo oznámenia takáto platba bola v súlade s podmienkami týchto Spoločných podmienok;
 - (ii) bola vykonaná akákoľvek Obmedzená platba výmenou za Majetkovú účasť Ručiteľa alebo z čistej dostupnej hotovosti z podstatne súbežného predaja Majetkovej účasti Ručiteľa alebo výmenou za Majetkovú účasť Ručiteľa (okrem Majetkovej účasti Ručiteľa vydaného alebo predaného v prospech Dcérskej spoločnosti) alebo z podstatne súbežného vkladu prijatého v súvislosti s majetkovými účasťami tvoriacimi Majetkovú Ručiteľa (vrátane opcií, opčných listov alebo iných práv na nadobudnutie týchto podielov na Majetkovej účasti alebo akýchkoľvek cenných papierov vymeniteľných alebo zameniteľných za podiely tvoriace Majetkovú účasť) za podmienky, že výška akejkoľvek tejto čistej dostupnej hotovosti, ktorá sa použije na akúkoľvek takúto Obmedzenú platbu, bude vylúčená z výpočtu súm uvedených pod bodom 6.1(k)(iv)(B)(b)(ii);
 - (iii) došlo ku kúpe, odkúpeniu alebo inému nadobudnutiu alebo stiahnutiu z obehu podielov tvoriacich Majetkovú účasť Ručiteľa (vrátane opcií, opčných listov alebo iných práv na nadobudnutie podielov tvoriacich Majetkovú účasť), avšak za podmienky, že celková výška

tejto kúpy alebo iného nadobudnutia nebude vyššie ako 2 500 000 EUR celkovo v akomkoľvek finančnom roku;

- (iv) boli vyplatené dividendy alebo bola vykonaná iná platba vo vzťahu k akýmkoľvek prioritným alebo odkúpiteľným podielom tvoriacich Majetkovú účasť;
- (v) došlo k akejkolvek kúpe alebo nadobudnutiu Majetkovej účasti akejkoľvek Pridruženej spoločnosti Ručiteľa v bežnom obchodnom styku pri výkone akejkoľvek Súvisiacej obchodnej činnosti a/alebo ktorá je inak v súlade s bodom 6.1(k)(vi);
- (vi) došlo k odkúpeniu alebo inému nadobudnutiu Majetkovej účasti po uplatnení opcií k akciám, opčných listov alebo iných cenných papierov v rozsahu, v akom daná Majetková účasť predstavuje časť realizačnej ceny týchto opcií, opčných listov alebo iných cenných papierov;
- (vii) došlo k výplate hotovosti namiesto vydania čiastkových akcií, alebo aby Emitent kúpil čiastkové akcie v súvislosti s dividendami za akcie, rozdelením alebo skombinovaním, uplatnením opčných listov, opcií alebo iných cenných papierov vymeniteľných alebo zameniteľných za podiely tvoriace Majetkovú účasť Ručiteľa;
- (viii) Ručiteľ vyplatil dividendy zrušením alebo započítaním platieb voči splatným sumám vyplývajúcim z Finančného zadĺženia, ktoré je akýkoľvek držiteľ Majetkovej účasti Ručiteľa povinný zaplatiť; a
- (ix) boli vykonané iné Obmedzené platby v celkovej výške, ktoré od Dňa vyhotovenia prospektu nepresiahnu 100 000 000 EUR.

(v) **Nakladanie/prevody**

Emitent a Ručiteľ neuzatvoria a sú povinní zabezpečiť, aby ani žiadna Dcérska spoločnosť priamo alebo nepriamo neuzatvorila žiadny Predaj majetku v súvislosti s akýmkoľvek majetkom, ktorého účtovná hodnota (stanovená s odkazom na poslednú dostupnú konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa alebo prípadne na poslednú dostupnú účtovnú závierku (ak sa vyhotovuje, tak konsolidovanú) príslušnej Dcérskej spoločnosti vyhotovenej v súlade s IFRS) bude vyššia ako 1 000 000 EUR, pokiaľ prijatá odplata nezodpovedá aspoň Skutočnej trhovej hodnote majetku, ktorý sa predáva, resp. s ktorým sa nakladá.

V prípade bodu (i) a (ii) musí určenie toho, či je takýto Predaj majetku v súlade s týmto bodom 6.1(k)(v), vychádzať z ocenenia Nezávislým znalcom vykonaným najneskôr 12 mesiacov pred takýmto Predajom majetku (pri ktorom sa na vylúčenie pochybností v prípade bodu (ii) nižšie takisto vyžaduje stanovenie Skutočnej trhovej hodnoty prijatej nepeňažnej odplaty):

- (i) akýkoľvek Predaj majetku akejkoľvek Pridruženej spoločnosti Ručiteľa (okrem Dcérskej spoločnosti) v súvislosti s akýmkoľvek majetkom, ktorého účtovná hodnota (stanovená s odkazom na poslednú dostupnú konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa alebo prípadne na poslednú dostupnú účtovnú závierku (ak sa vyhotovuje, tak konsolidovanú) príslušnej Dcérskej spoločnosti vyhotovenú v súlade s IFRS), spolu so všetkými ostatnými Predajmi majetku akejkoľvek Pridruženej spoločnosti Ručiteľa (okrem Dcérskej spoločnosti) v kalendárnom roku, v ktorom nastane deň príslušného Predaja majetku, celkovo presiahne 5 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách); a
- (ii) akýkoľvek Predaj majetku, ak odplata nie je v hotovosti a ak účtovná hodnota majetku (stanovená s odkazom na poslednú dostupnú konsolidovanú účtovnú

závierku Ručiteľa alebo prípadne na poslednú dostupnú účtovnú závierku (ak sa vyhotovuje, tak konsolidovanú) príslušnej Dcérskej spoločnosti vyhotovenú v súlade s IFRS), spolu so všetkými ostatnými Predajmi majetku v prípade, že odplata nie je v hotovosti, v kalendárnom roku, v ktorom nastane deň príslušného Predaja majetku, celkovo presiahne 2 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách).

(vi) **Transakcie s Pridruženými spoločnosťami**

(A) Emitent a Ručiteľ nevykonajú nič z nižšie uvedeného a sú povinní zabezpečiť, aby ani žiadna Dcérska spoločnosť priamo alebo nepriamo nevykonávala žiadnu obchodnú činnosť, neuzatvorila alebo neumožnila realizáciu akejkoľvek transakcie alebo série súvisiacich transakcií (okrem iného vrátane kúpy, predaja, prevodu, postúpenia, nájmu, presunu alebo výmeny akéhokoľvek majetku alebo poskytnutia akýchkoľvek služieb) s akoukoľvek Pridruženou spoločnosťou alebo v jej prospech (ďalej len „**Transakcia s pridruženou spoločnosťou**“) okrem iného vrátane medzipodnikových pôžičiek, ak podmienky tejto Transakcie s pridruženou spoločnosťou sú menej výhodné pre tento subjekt než tie, ktoré by bolo možné získať (v momente realizácie tejto transakcie, alebo ak je táto transakcia na základe písomnej zmluvy v čase podpisu zmluvy v tejto súvislosti) pri porovnateľnej transakcii na základe bežných obchodných podmienok s Osobou, ktorá nie je Pridruženou spoločnosťou tohto subjektu;

(B) Bod 6.1(k)(vi)(A) vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) akúkoľvek Transakciu s pridruženou spoločnosťou medzi Ručiteľom a Dcéorskými spoločnosťami a/alebo medzi Dcéorskými spoločnosťami; alebo
- (b) akúkoľvek Transakciu s pridruženou spoločnosťou, ktorá spolu so všetkými ostatnými Transakciami s pridruženými spoločnosťami (okrem tých, ktoré sú uvedené pod písm. (a) alebo (c) tohto bodu 6.1(k)(vi)(B)) v kalendárnom roku, v ktorom nastane deň príslušnej Transakcie s pridruženou spoločnosťou, predstavuje celkovo platbu alebo hodnotu vo výške menej ako 5 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách) (za podmienky, že táto výnimka sa nedotkne podmienok uvedených v bode 6.1(k)(v) vo vzťahu k Predajom majetku, ktoré sú takisto Transakciami s pridruženými spoločnosťami); alebo
- (c) dojednania ohľadom náhrady alebo zamestnaneckých benefitov s akýmkoľvek zamestnancom, riadiacim zamestnancom alebo konateľom/členom predstavenstva Ručiteľa alebo akejkoľvek Dcérskej spoločnosti vyplývajúce z ich pracovných zmlúv.

(vii) **Zlúčenie alebo splnutie Ručiteľa**

Ručiteľ sa priamo alebo nepriamo nezúčastní zlúčenia, splnutia, presunu, prevodu alebo nájmu celého svojho majetku alebo jeho podstatnej časti inej Osobe v rámci jednej transakcie či série transakcií, pokiaľ:

- (i) Osoba, ktorá z uvedeného vyplynie, bude nástupníckou Osobou alebo nadobúdateľom (ďalej len „**Nástupnícka spoločnosť**“), nebude Osobou založenou a existujúcou podľa práva akéhokoľvek štátu, ktorý je členským štátom Európskej únie (okrem Spojeného kráľovstva), Spojeným kráľovstvom Veľkej Británie a Severného Írska, Spojenými štátmi americkými, Švajčiarskom alebo Nórskom, a Nástupnícka spoločnosť (ak nie je Ručiteľom) je povinná výslovne prevziať všetky záväzky Ručiteľa súvisiace s Dlhopismi a Ručením, a to vo forme podpísaného dodatočného

ručiteľského vyhlásenia doručeného Administrátorovi v pre neho prijateľnej podobe;

- (ii) bezodkladne po nadobudnutí *pro forma* účinnosti tejto transakcie (a po tom, čo sa bude akékoľvek Finančné zadĺženie, ktoré sa stane záväzkom Nástupníckej spoločnosti alebo akejkoľvek Dcérskej spoločnosti v dôsledku tejto transakcie, považovať za Finančné zadĺženie tejto Nástupníckej spoločnosti alebo tejto Dcérskej spoločnosti v momente realizácie danej transakcie), nenastala, nepretrváva a ani by nevznikla žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípad neplnenia záväzkov;
- (iii) Emitent alebo Ručiteľ nedoručili Administrátorovi (A) osvedčenie podpísané osobami oprávnenými podpisovať za Emitenta a Ručiteľa potvrdzujúce, že toto splynutie, zlúčenie alebo prevod a toto dodatočné ručenie je v súlade s vyššie uvedeným a (B) Stanovisko právneho poradcu o oprávnení Ručiteľa uzatvoriť takéto splynutie, zlúčenie alebo prevod a o vymáhateľnosti dodatočného ručenia;

avšak za podmienky, že bod (i) vyššie sa nevzťahuje na: (A) Dcérsku spoločnosť, ktorá je predmetom splynutia, sa zlučuje alebo prevádza celý svoj majetok a všetky svoje aktíva alebo jeho/ich podstatnú jeho časť na Ručiteľa (pokiaľ sa v prospech akejkoľvek Osoby nerozdeľuje žiadna Majetková účasť Ručiteľa) alebo (B) Ručiteľa zlučujúceho sa s Pridruženou spoločnosťou Ručiteľa výlučne s cieľom a s jediným účinkom zaregistrovať Ručiteľa v inom štáte.

Na účely tohto bodu 6.1(k)(vii) sa predaj, nájom, presun, postúpenie, prevod alebo iné nakladanie s celým majetkom a všetkými aktívami alebo jeho/ich podstatnou časťou jednej alebo viacerých Dcérskejších spoločností, ktorej majetok a aktíva by predstavovali celý majetok a všetky aktíva Ručiteľa alebo jeho/ich podstatnú časť, ak by ich vlastnil Ručiteľ namiesto týchto Dcérskejších spoločností, bude považovať za prevod celého majetku a všetkých aktív Ručiteľa alebo jeho/ich podstatnej časti.

(viii) **Zlúčenie alebo splynutie Emitenta**

Emitent sa priamo alebo nepriamo nezúčastní zlúčenia, splynutia, presunu, prevodu alebo nájmu celého svojho majetku alebo jeho podstatnej časti inej Osobe v rámci jednej transakcie či série transakcií a neuskutoční zmenu svojej právnej formy.

(ix) **Obmedzenie predmetu obchodnej činnosti**

Emitent a Ručiteľ nebudú vykonávať akúkoľvek inú obchodnú činnosť okrem Súvisiacej obchodnej činnosti a zabezpečia, aby ani žiadna Dcérska spoločnosť nevykonávala akúkoľvek inú obchodnú činnosť okrem Súvisiacej obchodnej činnosti.

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s Dlhopismi, plnením povinností na základe Dlhopisov a zmlúv súvisiacich s Dlhopismi.

(x) **Obmedzenie platieb od Dcérskejších spoločností**

Emitent a Ručiteľ nezriadia a ani inak nespôsobia a neumožnia, aby vznikla alebo nadobudla účinnosť akákoľvek dobrovoľná ťarcha alebo obmedzenie schopnosti akejkoľvek Dcérskejších spoločnosti: (i) vyplatiť dividendy alebo vykonať akúkoľvek inú platbu v súvislosti so svojou Majetkovou účasťou Ručiteľovi alebo Dcérskejších spoločnosti; (ii) poskytnúť akúkoľvek pôžičku alebo zálohovú platbu Ručiteľovi alebo Dcérskejších spoločnosti, alebo (iii) previesť akýkoľvek svoj majetok alebo aktíva na Ručiteľa alebo Dcérsku spoločnosť okrem Povoleného obmedzenia, pričom sú povinní zabezpečiť, aby ani žiadna Dcérska spoločnosť neurobila nič z vyššie uvedeného.

(xi) **Finančné výkazníctvo**

Emitent a Ručiteľ sú povinní doručiť Správcovi a zverejniť na Webovom sídle Emitenta:

- (i) kópiu alebo verziu v elektronickej podobe auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny za daný finančný rok, vyhotovenú v súlade s dôsledne uplatnenými IFRS spolu so správou nezávislých audítorov Ručiteľa k nej, a to najneskôr do 180 dní od skončenia finančného roka Ručiteľa; a
- (ii) kópiu alebo verziu v elektronickej podobe neauditovanej skrátenej konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny za dané polročné obdobie, vyhotovenú v súlade s dôsledne uplatnenými IFRS, a to najneskôr do 90 dní od skončenia polročného obdobia.

(l) **Úrokový výnos**

(i) **Spôsob úročenia, Úrokové obdobie**

Dlhopisy budú úročené [**Určenie úrokového výnosu**] vo výške [[**Úroková sadzba**] alebo [**Referenčná sadzba a Marža**]] (ďalej len „**Úroková sadzba**“).

Ak je **Úroková sadzba** určená ako súčet Referenčnej sadzby a Marže (ďalej tiež „**Pohyblivá úroková sadzba**“), príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred Dátumom Emisie a následne stanovovaná [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred príslušným Dátumom výplaty pre nasledujúce Úrokové obdobie (ako je definované nižšie) (ďalej len „**Dátum stanovenia Referenčnej sadzby**“). Stanovenú výšku Pohyblivej úrokovej sadzby Administrátor bezodkladne oznámi BCPB.

Úrokové výnosy budú vyplatené [**Frekvencia výplaty úrokových výnosov**] [**Dátum vyplácania úrokových výnosov**] (ďalej každý ako „**Dátum výplaty úrokových výnosov**“). Prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov bude [**Prvý dátum výplaty úrokových výnosov**].

V Spoločných podmienkach znamená pojem „**Referenčná sadzba**“ úrokovú sadzbu v percentách p. a. zobrazenú približne o 11:00 bratislavského času v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby na [**Zobrazovacia stránka**] (alebo akákoľvek náhradná stránka, na ktorej bude táto informácia zobrazená), ako hodnotu fixingu úrokových sadzieb predaja trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, kde možno tiež získať informácie/údaje o minulej výkonnosti, aktuálnej hodnote, ako aj volatilitate Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete, Referenčná sadzba bude Administrátorom stanovená ako aritmetický priemer kotácií úrokovej sadzby na trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, ktoré Administrátor získa od najmenej troch bánk pôsobiacich na slovenskom medzibankovom trhu podľa vlastného výberu v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu ani prostredníctvom kotácií podľa predchádzajúcej vety, Referenčná sadzba bude stanovená ako sadzba zistená Administrátorom k najbližšiemu predchádzajúcemu dňu, ku ktorému bola Referenčná sadzba určiteľná na základe jej zobrazenia na Zobrazovacej stránke. Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Referenčná sadzba zanikne alebo sa prestane všeobecne na trhu medzibankových depozitov používať, použije sa namiesto Referenčnej sadzby sadzba, ktorá sa bude namiesto tejto sadzby bežne používať na trhu medzibankových depozitov. Takéto nahradenie Referenčnej sadzby (i) sa v žiadnom ohľade nedotkne existencie záväzkov Emitenta vyplývajúcich zo Spoločných podmienok a príslušných Konečných podmienok alebo ich vymáhateľnosti a (ii) nebude považované ani za

zmenu Spoločných podmienok a príslušných Konečných podmienok ani za Prípady neplnenia. Ak by súčet Referenčnej sadzby a Marže bol nižší ako 0 (nula), na účely výpočtu Úrokovej sadzby podľa Spoločných podmienok sa použije Úroková sadzba s hodnotou 0 (nula). Zistenia a výpočty Administrátora ohľadom stanovenia Úrokovej sadzby budú pre Emitenta a Majiteľov Dlhopisov záväzné s výnimkou prípadu zjavnej chyby.

„**Úrokovým obdobím**“ sa pre každú Emisiu rozumie obdobie začínajúce Dátumom Emisie (vrátane) a končiacie v poradí prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dátumom výplaty úrokových výnosov (vrátane) a končiacie ďalším nasledujúcim Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (bez tohto dňa) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (bez tohto dňa). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa podľa bodu 6.1(l)(iii) nižšie.

(ii) **Koniec úročenia**

Dlhopisy prestanú byť úročené Dátumom konečnej splatnosti Emisie (ako je tento pojem definovaný v bode 6.1(m)(i) alebo Dátumom predčasnej splatnosti Emisie (ako je tento pojem definovaný v bode 6.1(m)(ii) a v bode 6.1(p), ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnené zadržované alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovej sadzbe až do (A) dňa, kedy Majiteľom Dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu splatné čiastky v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami, alebo (B) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom Dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s danou Emisiou, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

(iii) **Konvencia pre výpočet úrokového výnosu**

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom alebo na účely výpočtu informácie o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV) sa použije konvencia na výpočet úrokov [**Konvencia**].

V Spoločných podmienkach znamená „**Konvencia**“ jednu z nasledovných konvencií pre výpočet úrokového výnosu:

„**30E/360**“, čo znamená, že na účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (tristošesťdesiat) dní rozdelených do 12 (dvanásť) mesiacov, pričom každý mesiac má 30 (tridsať) dní;

„**Act/360**“, čo znamená, že na účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (tristošesťdesiat) dní, avšak vychádza sa zo skutočne uplynutého počtu dní v danom Úrokovom období, čiže na základe rovnakej konvencie, aká sa používa pre Referenčnú sadzbu; a

„**Act/Act**“, čo znamená, že na účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelený číslom 365 (alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do prestupného roka, tak súčtu (i) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do prestupného roka, vydeleného číslom 366 a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do neprestupného roka, vydeleného číslom 365).

(iv) **Stanovenie úrokového výnosu**

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úroku uvedenej v bode 6.1(l)(iii) vyššie. Obdobne sa postupuje aj na účely výpočtu informácie o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV). Čiastka príslušného výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa tohto bodu 6.1(l)(iv) bude matematicky zaokrúhlená na sedem desatinných miest, pričom takto zistená výsledná suma bude ešte zaokrúhlená na dve desatinné miesta matematicky.

(m) **Splatenie a odkúpenie**

(i) **Konečná splatnosť**

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Emisie alebo k odkúpeniu Emisie Emitentom a jej zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Emisie splatná jednorazovo [**Dátum konečnej splatnosti**] (ďalej len „**Dátum konečnej splatnosti Emisie**“).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokových výnosov z Dlhopisov pred Dátumom konečnej splatnosti Emisie s výnimkou predčasného splatenia Emisie v súlade s ustanoveniami bodu 6.1(p).

(ii) **Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta**

[**Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta** – [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [**Dátum/Dátumy predčasného splatenia**] (ďalej len „**Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta**“ alebo skráteno spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze tiež len „**Dátum predčasnej splatnosti Emisie**“).

Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s bodom 6.1(u) Spoločných podmienok najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov a Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vykonané podľa bodu 6.1(u) je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané.

Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisov, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [**Výška mimoriadneho výnosu v %**]. Na predčasné splatenie Emisie podľa bodu 6.1(m) sa primerane použijú ustanovenia bodov 6.1(l)(iii) a 6.1(n) Spoločných podmienok.

alebo

[Nepoužije sa. Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]

(iii) **Odkúpenie Dlhopisov**

Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.

(iv) **Zánik Dlhopisov**

Dlhopisy odkúpené Emitentom zaniknú a nemôžu sa opäť vydať ani predať.

(v) **Domnienka splatenia**

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných v súvislosti so splatením Emisie v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami, všetky záväzky Emitenta z Emisie budú považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

(n) **Platobné podmienky**

(i) **Mena platieb**

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnos a splatiť Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v mene euro. Výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota každého z Dlhopisov bude splatená Majiteľom Dlhopisov v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami danej Emisie a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

Všetky odkazy na „EUR“ alebo „euro“ v Spoločných podmienkach a príslušných Konečných podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

(ii) **Dátum výplaty**

Výplaty výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov budú Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v Spoločných podmienkach a príslušných Konečných podmienkach (každý taký deň podľa zmyslu ďalej tiež len „**Dátum výplaty úrokových výnosov**“ alebo „**Dátum konečnej splatnosti Emisie**“ alebo „**Dátum predčasnej splatnosti Emisie**“ alebo každý z týchto dní tiež len „**Dátum výplaty**“).

Ak by Dátum výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Dátum výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.

(iii) **Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi**

Výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov budú vyplácané osobám, ktoré budú preukázateľne Majiteľmi Dlhopisov podľa Príslušnej evidencie ku koncu pracovnej doby Centrálného depozitára v príslušný Rozhodný deň (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len „**Oprávnená osoba**“).

Rozhodný deň znamená (i) 30. (slovom tridsiaty) deň predchádzajúci príslušnému Dátumu výplaty okrem Dátumu predčasnej splatnosti Emisie a (ii) 3. (slovom tretí) Pracovný deň pred Dátumom predčasnej splatnosti Emisie na účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov (ďalej len „**Rozhodný deň**“).

Na účely určenia Oprávnenej osoby nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočnených po Rozhodnom dni až do príslušného Dátumu výplaty.

(iv) **Vykonávanie platieb**

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke (vrátane, pre vylúčenie pochybností, zahraničnej banky) alebo pobočke banky v Európskom hospodárskom priestore (EHP) podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora dôveryhodným spôsobom najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dátumom výplaty.

Pokyn musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia s úradne overeným podpisom alebo podpismi, ktoré bude obsahovať dostatočné informácie o účte Oprávnenej osoby umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude pokyn doplnený o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba registrovaná (takýto pokyn spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len „**Pokyn**“). Pokyn musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Pokyn podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takýto Pokyn podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dátumom výplaty. V tejto súvislosti bude Administrátor oprávnený požadovať najmä (i) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca a (ii) dodatočné potvrdenie Pokynu od Oprávnenej osoby.

Akákoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi spolu s Pokynom ako jeho neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môžu Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Pokynov a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Pokynu ani nesprávnosťou či inou chybou Pokynu. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

Závazok vyplatiť akýkoľvek výnos z Dlhopisov alebo splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s jej Pokynom podľa tohto bodu a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky odpísaná z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (i) Oprávnená osoba včas nedodala riadny Pokyn alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto bode, (ii) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

Ak Administrátor v primeranom čase po Dátume výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávnenej osoby, nepodania riadneho Pokynu alebo z iných dôvodov na strane Oprávnenej osoby (napr. v prípade jej smrti), môže Administrátor bez toho, aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení

neskorších predpisov zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávnenej osoby (alebo jej právneho nástupcu) podľa vlastného uváženia buď do notárskej úschovy, alebo túto dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenej osobe (alebo jej právnomu nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

(o) **Žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane**

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty Dlhopisu a výplaty výnosov z Dlhopisu sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Dátum výplaty. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.

Opis režimu zdaňovania Dlhopisov je uvedený v odseku 8.2 tohto Základného prospektu.

(p) **Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov**

(i) **Prípady neplnenia záväzkov**

Ak nastane alebo bude pretrvávajúť ktorýkoľvek z nižšie uvedených prípadov (ďalej len „**Prípady neplnenia záväzkov**“), potom môžu Majitelia Dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov predmetnej Emisie, ktorých menovitá hodnota je aspoň 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov predmetnej Emisie, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s bodom 6.1(t) (ďalej len „**Žiadosť o zvolanie Schôdze**“) za účelom hlasovania o predčasnej splatnosti Dlhopisov:

- (a) **Neplatenie:** Emitent alebo Ručiteľ nevyplatia akúkoľvek výšku menovitej hodnoty alebo výnosov v súvislosti s Dlhopismi v deň ich splatnosti a takéto neplnenie pretrváva po dobu siedmich dní vo vzťahu k menovitej hodnote a 14 dní vo vzťahu k výnosom; alebo
- (b) **Porušenie iných záväzkov:** Emitent alebo Ručiteľ nedodrží alebo nesplní (A) jeden alebo viacero záväzkov podľa (x) bodu 6.1(k)(ii) a takéto neplnenie nebude odstránené v rámci lehoty na nápravu uvedenej v bode 6.1(k)(iii) alebo (y) bode 6.1(k)(iv) až 6.1(k)(x), alebo (B) Emitent alebo Ručiteľ nedodrží alebo nesplní jeden alebo viacero svojich iných záväzkov v súvislosti s Dlhopismi alebo Ručením (vrátane akýchkoľvek záväzkov a vyhlásení vyplývajúcich z Ručiteľského vyhlásenia) a takéto neplnenie neodstráni do 30 dní od momentu, kedy Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov písomne oznámi túto skutočnosť Emitentovi; alebo
- (c) **Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default):** (i) akýkoľvek iný súčasný alebo budúci dlh Emitenta alebo Ručiteľa alebo akejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti vo vzťahu k požičaným alebo získaným finančným prostriedkom sa stane splatným (alebo by mohol byť vyhlásený za splatný) pred dňom stanovenej splatnosti z dôvodu skutočného alebo možného neplnenia, prípadu neplnenia záväzkov alebo z obdobného dôvodu (akejkoľvek povahy), alebo (ii) takýto dlh nebude splatený v okamihu, keď sa stane splatným, alebo v rámci pôvodne uplatnenej dodatočnej lehoty, alebo (iii) Emitent alebo Ručiteľ alebo ktorákoľvek z ich príslušných Významných dcérskych spoločností nespláti akúkoľvek sumu, ktorú je povinná zaplatiť, v okamihu jej splatnosti vyplývajúcu z akéhokoľvek súčasného alebo budúceho ručenia alebo odškodnenia za požičané alebo získané finančné prostriedky za podmienky, že celková suma príslušného dlhu, ručenia a odškodnenia v súvislosti s jedným alebo viacerými prípadmi uvedenými

vyššie v tomto bode 6.1(p)(i)(c), ktoré nastali, sa rovná alebo je vo výške viac ako 25 000 000 EUR alebo ekvivalent tejto sumy; alebo

- (d) **Vymáhacie konanie:** voči akejkolvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo ktorejkoľvek z ich príslušných Významných dcérskych spoločností sa vedie alebo prebieha exekučné konanie, konanie o zabavení majetku, vykonávacie alebo iné obdobné právne konanie, ktorého hodnota jednotlivo alebo v úhrne je viac ako 10 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách), pričom k jeho ukončeniu alebo pozastaveniu nedôjde do 90 dní; alebo
- (e) **Výkon zabezpečenia:** dôjde k výkonu, resp. sa podniknú kroky na výkon, akéhokoľvek súčasného alebo budúceho záložného práva, zástavného práva, zádržného práva alebo inej ťarchy, ktorú Emitent alebo Ručiteľ alebo ktorákoľvek z ich príslušných Významných dcérskych spoločností zriadi alebo prevezme v súvislosti s akoukoľvek sumou jednotlivo alebo v úhrne vo výške viac ako 10 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách), vrátane prevzatia správy alebo ustanovenia správcu konkurznej podstaty alebo inej podobnej osoby); alebo
- (f) **Platobná neschopnosť:** Emitent alebo Ručiteľ alebo ktorákoľvek ich príslušná Významná dcérska spoločnosť je (alebo by mohla byť, na základe zákona sa môže považovať, alebo by ju súd mohol považovať za) platobne neschopná, v úpadku, neschopná splácať svoje dlhy, prestane, pozastaví alebo hrozí, že prestane alebo pozastaví platbu všetkých svojich dlhov alebo ich podstatnej časti (alebo konkrétneho druhu dlhov), navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, zmene časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých (alebo určitého druhu) svojich dlhov (alebo akejkolvek časti, ktorú nebude schopná splatiť alebo by inak nemusela byť schopná splatiť v momente splatnosti), navrhne alebo vykoná všeobecné postúpenie v prospech príslušných veriteľov alebo vyrovnanie s príslušnými veriteľmi v súvislosti s týmito dlhmi, alebo sa dohodne na moratóriu alebo jeho vyhlásení v súvislosti so všetkými, resp. s vplyvom na všetky alebo akúkoľvek časť (alebo konkrétne časť), dlhov Emitenta, Ručiteľa alebo akejkolvek ich príslušnej Významnej dcérskej spoločnosti; alebo
- (g) **Zrušenie:** je vydaný príkaz alebo je prijaté účinné rozhodnutie na zrušenie alebo zánik Emitenta alebo Ručiteľa alebo akejkolvek Významnej dcérskej spoločnosti (okrem na účely alebo na základe splynutia, zlúčenia, reorganizácie alebo reštrukturalizácie Významnej dcérskej spoločnosti, ak je schopná splácať svoje záväzky), alebo Emitent alebo Ručiteľ prestanú vykonávať celú svoju obchodnú činnosť alebo jej podstatnú časť, okrem na účely a v dôsledku reorganizácie, splynutia, zlúčenia alebo konsolidácie (i) za podmienok, ktoré schváli Schôdza, alebo (ii) v prípade Významnej dcérskej spoločnosti, ktorým dôjde k prevodu záväzkov a aktív Významnej dcérskej spoločnosti na Emitenta alebo Ručiteľa alebo na inú z Dcérskejších spoločností. Pre vylúčenie pochybností platí, že vyššie uvedené nezahŕňa zmenu právnej formy príslušného subjektu; alebo
- (h) **Vlastníctvo:** Emitent prestane byť priamou alebo nepriamou 100 % vlastnenou a kontrolovanou dcérskou spoločnosťou Ručiteľa; alebo
- (i) **Znárodnenie:** akákoľvek osoba vyvlastní, skonfiškuje alebo znárodní majetok Skupiny vo výške viac ako 15 % Celkového konsolidovaného majetku Skupiny; alebo
- (j) **Oprávnenie a súhlasy:** nedôjde k vykonaniu akéhokoľvek úkonu, splneniu podmienky alebo zariadeniu vecí (vrátane získania alebo zabezpečenia akéhokoľvek potrebného súhlasu, schválenia, oprávnenia, výnimky, podania, licencie, príkazu, evidencie alebo registrácie) v momente, kedy sa vykonanie

takéhoto úkonu, splnenie podmienky alebo zariadenie veci vyžaduje s cieľom (i) umožniť Emitentovi alebo Ručiteľovi, aby splnil alebo dodržal svoje záväzky vyplývajúce alebo súvisiace s Dlhopismi; (ii) zabezpečiť, aby boli tieto záväzky zákonné, platné, záväzné a vymáhateľné, a (iii) zabezpečiť, aby boli Dlhopisy a Ručenie prípustné ako dôkaz pred súdmi Slovenskej republiky; alebo

- (k) **Zmena kontroly Ručiteľa:** (i) Povolený majiteľ priamo alebo nepriamo prestane vlastniť viac ako 50 % základného imania Ručiteľa alebo priamo alebo nepriamo kontrolovať Ručiteľa alebo (ii) akákoľvek osoba alebo osoby konajúce v zhode (okrem Povoleného majiteľa) priamo alebo nepriamo nadobudne/ú viac ako 50 % základného imania Ručiteľa alebo bude/ú priamo alebo nepriamo kontrolovať Ručiteľa; alebo
- (l) **Protiprávnosť:** záväzky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta alebo Ručiteľa stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju povinnosť podľa Spoločných podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípado m neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymožitelnosti nárokov voči Emitentovi v prípade vstupu Emitenta do krízy v zmysle ustanovení § 67g a § 67h Obchodného zákonníka, ako je opísané v rizikovom faktore „Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze“ v odseku 2.1; alebo
- (m) **Obdobné udalosti:** nastane akákoľvek udalosť, ktorá by podľa právnych predpisov akéhokoľvek príslušného štátu mala vo vzťahu k Emitentovi, Ručiteľovi alebo akejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti podobný účinok ako ktorákoľvek z udalostí uvedených v ktoromkoľvek z vyššie uvedených bodov tohto článku 6; alebo
- (n) **Ručenie:** Ručenie nie je (resp. Emitent alebo Ručiteľ tvrdí, že nie je) zriadené v požadovanej lehote alebo v plnom rozsahu platné a účinné kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu.

V tomto článku „**Významná dcérska spoločnosť**“ znamená akúkoľvek Dcérsku spoločnosť Ručiteľa, ktorej celkové aktíva alebo celkové nájomné alebo podobný príjem z investičného majetku (všetko z vyššie uvedeného (i) stanovené s odkazom na poslednú individuálnu účtovnú závierku príslušnej Dcérskej spoločnosti (ii) bez akéhokoľvek medzipodnikového Finančného zadlženia a súvisiacich pohľadávok vyradených z konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa) sú vo výške viac ako 7,5 % Celkového konsolidovaného majetku alebo prípadne konsolidovaného Nájomného alebo podobného príjmu z investičného majetku Skupiny (všetko z vyššie uvedeného stanovené s odkazom na poslednú auditovanú ročnú alebo prípadne neauditovanú polročnú konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny). Ručiteľ doručí v každý Deň výkazníctva potvrdenie adresované Administrátorovi a podpísané osobami oprávnenými podpisovať za Ručiteľa o tom, ktoré Dcérske spoločnosti Ručiteľa sú podľa jeho názoru jeho Významnými dcérskymi spoločnosťami ku každému Dňu ocenenia, pričom na toto potvrdenie sa môže Administrátor spoliehať bez ďalšieho zisťovania alebo dokazovania a bez zodpovednosti voči akejkoľvek osobe a ak sa na takéto potvrdenie bude spoliehať Administrátor, takéto potvrdenie bude nevyvrátiteľné a záväzné pre všetky strany.

(ii) **Vylúčenie opakovania**

Majiteľ Dlhopisov nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípado m neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná, a buď neprijala uznesenie o predčasnej splatnosti Emisie alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

(iii) **Predčasná splatnosť Emisie**

Ak nie je v Spoločných podmienkach uvedené inak, všetky záväzky Emitenta z príslušnej Emisie (teda záväzok splatiť Menovitú hodnotu a príslušné výnosy z Dlhopisov) sa stanú predčasne splatné 10. (slovom desiaty) Pracovný deň v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola Emitentovi doručená zápisnica z rokovania Schôdze, ktorá v súlade s bodom 6.1(p) (ďalej tiež len „**Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze**“ alebo skráteno spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta tiež len „**Dátum predčasnej splatnosti Emisie**“).

(iv) **Ďalšie podmienky predčasnej splatnosti Emisie**

Na predčasnú splatnosť Emisie podľa bodu 6.1(p) sa inak primerane použijú ustanovenia bodu 6.1(n).

(q) **Premĺčanie**

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisu sa premlčujú po uplynutí 10 (slovom desať) ročnej lehoty (i) od príslušného Dátumu výplaty úrokových výnosov v prípade práva na úhradu úrokového výnosu, (ii) od Dátumu konečnej splatnosti Emisie alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty Dlhopisu, pomernej časti úrokového výnosu (ak je relevantné) a mimoriadneho výnosu (ak je relevantné) a (iii) od prvého dňa, v ktorý sa dané právo mohlo uplatniť v zmysle zákona, v prípade iného práva než sú uvedené vyššie, tak ako môžu byť tieto menené v zmysle príslušných právnych predpisov.

(r) **Administrátor a Kótačný agent**

(i) **Administrátor**

Činnosť administrátora spojenú s výplatami výnosov, splatením Dlhopisov a výpočtami súvisiacimi so stanovovaním výnosov (ďalej len „**Administrátor**“) bude zabezpečovať pre Emitenta Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, na základe podmienok uvedených v zmluve s administrátorom (ďalej len „**Zmluva s administrátorom**“).

(ii) **Určená prevádzkareň Administrátora**

Určená prevádzkareň a výplatné miesto (ďalej len „**Určená prevádzkareň**“) Administrátora sú na nasledujúcej adrese:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Tomášikova 48

Bratislava 832 37

Slovenská republika

(iii) **Ďalší, resp. iný administrátor a iná Určená prevádzkareň**

Emitent si vyhradzuje právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho administrátora, ktorým môže byť len iná banka alebo pobočka zahraničnej banky v Európskej únii (ďalej len „**Kvalifikovaná osoba**“), alebo určiť inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň. Administrátor má právo vzdať sa funkcie v súlade so Zmluvou s administrátorom a Emitent je povinný vymenovať iného administrátora, inak môže na náklady a zodpovednosť Emitenta nástupcu, ktorý musí byť Kvalifikovanou osobou, vymenovať pôvodný Administrátor. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 (slovom pätnástich) dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 30 (slovom tridsať) dní pred alebo po Dátume výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť 30. (slovom tridsiatym) dňom po takom Dátume výplaty.

(iv) **Vzťah administrátora k Majiteľom Dlhopisov**

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov, ak nie je v Zmluve s administrátorom alebo v zákone uvedené inak. Administrátor neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

(v) **Kotačný agent**

Činnosť Kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB bude pre Emitenta vykonávať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B (ďalej len „Kotačný agent“). Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB. Kotačný agent koná v súvislosti s plnením svojich povinností ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Emitent má právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho Kotačného agenta.

(vi) **Zmeny a vzdanie sa nárokov**

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (A) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu, alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (B) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom Dlhopisov ujmu.

(s) **Zmeny Spoločných podmienok**

Emitent môže jednostranne zmeniť Spoločné podmienky, len ak je táto zmena opravou nesprávnosti v ustanoveniach Spoločných podmienok, zmenou označenia Emitenta alebo platobného miesta, ak Zákon o dlhopisoch alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

(t) **Schôdza Majiteľov Dlhopisov**

(i) **Iniciovanie zvolania Schôdze**

Ktoríkoľvek Majitelia Dlhopisov danej Emisie, ktorých Menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov danej Emisie, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu k tejto Emisii (ďalej len „Schôdza“). Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Majitelia Dlhopisov, ktorí požiadali o zvolanie Schôdze, sú povinní spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z evidencie preukazujúcej, že sú Majiteľmi Dlhopisov v zmysle bodu 6.1(f) ku dňu podpisania žiadosti.

Príslušní Majitelia Dlhopisov môžu vziať príslušnú Žiadosť o zvolanie Schôdze späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr 3 (slovom tri) Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov Dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia Dlhopisov sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

Emitent je oprávnený zvolať Schôdzu kedykoľvek a je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu, ak nastane Prípád neplnenia záväzkov vo vzťahu k danej Emisii.

(ii) **Zvolanie Schôdze**

Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 10 (slovom desiatich) Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, Administrátor zvolá Schôdzu bez zbytočného odkladu namiesto (za) Emitenta a na jeho náklady.

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v Spoločných podmienkach uvedené inak. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

(iii) **Oznámenie o zvolaní Schôdze**

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v bode 6.1(u), a to najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred dňom konania Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, Administrátor zabezpečí uverejnenie bez zbytočného odkladu namiesto (v mene) Emitenta a na jeho náklady.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- (A) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
- (B) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, Dátum Emisie a ISIN;
- (C) miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze môže byť iba miesto v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom, a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 9:00 hod. a neskôr ako 16:00 hod.;
- (D) program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; a
- (E) deň, ktorý je Rozhodným dňom (ako je tento pojem definovaný nižšie) pre účasť na Schôdzi.

Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, odvolá ju zvolávateľ rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

(iv) **Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej**

(A) **Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze**

Každý Majiteľ Dlhopisov, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle bodu 6.1(f) okrem akejkoľvek osoby zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovanej osoby Emitenta, Kontrolovanej osoby Ručiteľa a akejkoľvek blízkej osoby Emitenta alebo Ručiteľa (ďalej len „**Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**“) 7. (slovom siedmy) deň pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len „**Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**“) je oprávnený zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej. Prípadné prevody Dlhopisov uskutočnené po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neberú do úvahy.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento pojem definovaný nižšie) originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu, ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného

registra, v ktorom je Oprávnená osoba k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný splnomocnenec, ak je právnická osoba) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta alebo Administrátora, podľa toho, kto bude zvolávateľom Schôdze.

Na účely tohto bodu 6.1(t) „**Kontrolovaná osoba**“ znamená akúkoľvek právnickú osobu, v ktorej má iná osoba (A) priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % na základnom imaní alebo na hlasovacích právach, (B) právo vymenúvať alebo odvolávať štatutárny orgán, väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo riaditeľa, (C) možnosť vykonávať vplyv na riadení („**rozhodujúci vplyv**“) (I) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (A) vyššie, a to buď na základe stanov právnickej osoby, alebo zmluvy uzavretej medzi právnickou osobou a jej spoločníkom alebo členom, (II) na základe vzťahu spoločníka alebo člena právnickej osoby k väčšine členov štatutárneho orgánu, k väčšine členov dozornej rady alebo k väčšine osôb tvoriacich iný riadiaci, dozorný alebo kontrolný orgán právnickej osoby, ktorý vznikol na základe ich ustanovenia príslušným spoločníkom alebo členom právnickej osoby, pričom takýto vzniknutý vzťah kontroly trvá do zostavenia najbližšej konsolidovanej účtovnej závierky po zániku práva podľa bodu (B) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (III) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (A) vyššie, a to na základe dohody medzi spoločníkmi právnickej osoby alebo (D) možnosť vykonávať priamo alebo nepriamo rozhodujúci vplyv iným spôsobom.

(B) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom Dlhopisom k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou danej Emisie, ktorých Majiteľmi Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze.

(C) Účasť ďalších osôb na Schôdzi a súčinnosť Emitenta

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby, a poskytnúť informácie nevyhnutné na rozhodnutie alebo prijatie stanoviska Schôdze. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akíkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi Emitenta Administrátor odsúhlasili.

(v) Pribeh a rozhodovanie Schôdze

(A) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov danej Emisie, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Emitenta, Kontrolovaná osoba Ručiteľa alebo akákoľvek

blízka osoba Emitenta alebo Ručiteľa, ktoré sa na účely uznášania schopnosti Schôdze nezapočítavajú.

Na Schôdzi pred jej začatím poskytne zvolávateľ informáciu o počte Dlhopisov, vo vzťahu ku ktorým sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi v súlade so Spoločnými podmienkami zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(B) Predseda Schôdze

Administrátor alebo ním určená osoba, dokiaľ Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len „**Predseda Schôdze**“) predsedá Schôdzi. Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Administrátor, resp. ním určená osoba predsedá Schôdzi až do jej konca.

(C) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza je oprávnená rozhodovať len o návrhoch uznesení, pokiaľ spadajú do rozhodovacej pôsobnosti Schôdze vymedzenej v Spoločných podmienkach. Schôdza rozhoduje len o návrhoch uznesení uvedených v oznámení o jej zvolaní. Zležitosti, ktoré neboli zaradené do navrhovaného programu Schôdze, ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní, možno rozhodnúť, iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetky prítomné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú oprávnené na tejto Schôdzi hlasovať, a ak zároveň súvisia s niektorým z bodov uvedených v oznámení o zvolaní Schôdze. Schôdza má právomoc rozhodnúť iba o:

- I. predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie v Prípade neplnenia záväzkov, ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takehoto rozhodnutia Majiteľa Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie;
- II. dodatočnej lehote na splnenie povinnosti Emitenta z Dlhopisov alebo v súvislosti s Dlhopismi okrem (I) povinnosti zaplatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov najneskôr k Dátumu konečnej splatnosti Emisie alebo úrokové výnosy z Dlhopisov a (II) takých iných povinností, ak tým dôjde k zmene náležitostí Dlhopisu v zmysle § 3 ods. 1 a 2 Zákona o dlhopisoch, pričom ak Emitent povinnosť nesplní v tejto dodatočnej lehote, pôjde o nový Prípád neplnenia záväzkov; a
- III. iných záležitostiach, ktoré sú v Spoločných podmienkach výslovne uvedené ako tie, ktoré môžu byť predmetom rozhodnutia Schôdze.

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Na prijatie uznesenia postačuje nadpolovičná väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi.

O každej veci predloženej Schôdzi na rozhodovanie sa rozhoduje tak, že po tom ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každá z Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (X) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (Y) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (Z) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi Osobám oprávneným k účasti na Schôdzi, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným

počtom Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov Dlhopisov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi.

V prípade, že Schôdza rozhodne o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa bodu 6.1(p) vyššie, môže Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi, ktorá podľa zápisnice z rokovania Schôdze hlasovala na Schôdzi proti návrhu uznesenia alebo sa Schôdze nezúčastnila, požiadať o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa Dlhopisov podľa pôvodných Spoločných podmienok (ďalej len „**Žiadosť o zachovanie práv**“).

Žiadosť o zachovanie práv musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na zachovanie práv a povinností zaniká. Emitent do 30 dní od doručenia Žiadosti o zachovanie práv Majiteľovi Dlhopisov potvrdí spôsobom podľa bodu 6.1(u), že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Spoločnými podmienkami, sa budú Spoločné podmienky v častiach, vo vzťahu ku ktorým bola táto žiadosť riadne uplatnená, vzťahovať v pôvodnom znení.

(D) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením bodu (A) vyššie uplynutím 60 (slovom šesťdesiatich) minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent je v takom prípade povinný zvolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po 2 (slovom dvoch) týždňoch a najneskôr do 3 (slovom troch) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 6.1(t)(iii) vyššie. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

(E) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (I) programu rokovania Schôdze, (II) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (III) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom prítomný notár vyhotoví jeden odpis pre Emitenta a jeden pre Administrátora. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach uvedených v takýchto zápisniciach a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté s dodržaním všetkých podmienok a náležitostí na ich prijatie v súlade so Spoločnými podmienkami. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 (slovom štrnástich) dní odo dňa jej vyhotovenia. Zápisnica zo Schôdze bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v obvyklej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora. Emitent je zároveň povinný bez zbytočného odkladu sprístupniť všetky rozhodnutia Schôdze, a to rovnakým spôsobom, akým sprístupnil Spoločné podmienky.

(u) **Oznámenia**

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta alebo Ručiteľa adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na Webovom sídle Emitenta a/alebo v prípade, že uverejnenie zabezpečuje Administrátor a rozhoduje o ňom Administrátor, v medzinárodných novinách s finančným zameraním s distribúciou v krajinách strednej a východnej Európy (CEE). Ak právne predpisy, Spoločné podmienky a príslušné Konečné podmienky alebo pravidlá a predpisy BCPB, na ktorej sú Dlhopisy kótované a/alebo prijaté na obchodovanie stanovujú akýkoľvek iný spôsob zverejnenia akéhokoľvek oznámenia uvedeného v týchto Spoločných podmienkach, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením spôsobom stanoveným v príslušnej legislatíve. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takéhoto oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Dátum uverejnenia sa zároveň považuje za deň doručenia oznámenia Majiteľom Dlhopisov. Náklady na uverejnenie znáša Emitent.

Emitent je povinný vykonať všetky oznámenia a zverejnenia v súvislosti s Dlhopismi v slovenskom a anglickom jazyku.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi musí byť doručené v písomnej forme na nasledovnú adresu:

HB REAVIS Finance SK V s. r. o.

Karadžičova 12
Bratislava 821 08
Slovenská republika

alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto bode 6.1(u).

(v) **Rozhodné právo a rozhodovanie sporov**

Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Všetky spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, s konečnou platnosťou vyriešia príslušné súdy v Slovenskej republike.

6.2 Podmienky ponuky

V rámci primárneho predaja (upísania) prvej Emisie na základe Programu bude činnosti spojené s vydaním a upísaním tejto Emisie zabezpečovať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B) (ďalej len „**Vedúci manažér**“), s ktorým bude dohodnuté upísanie prvej Emisie bez pevného záväzku na základe Zmluvy s Vedúcim manažérom. V rámci primárneho predaja (upísania) nasledujúcich Emisií na základe Programu bude činnosti spojené s vydaním a upísaním Dlhopisov zabezpečovať [[**Vedúci manažér**] a/alebo [**Finanční sprostredkovatelia**]], v každom prípade na základe [**Zmluvy o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov**].

Dlhopisy budú ponúkané k upísaniu a kúpe [**Typ ponuky** – [verejnou ponukou v [**Jurisdikcia**] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt]].

[**Ponuka je určená** – [fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]] od [**Dátum začiatku ponuky**] a končiac dňom [**Dátum ukončenia ponuky**] (ďalej len „**Ponuka**“).

[[Podmienky Verejnej ponuky¹ – Minimálna výška objednávky je stanovená na **[Minimálna výška objednávky]** kusov Dlhopisov a maximálna na **[Maximálna výška objednávky]** kusov Dlhopisov.

[Informácia o poplatkoch účtovaných investorom]

[Stanovenie a zverejnenie konečnej ceny – [Emitent stanoví Konečnú cenu, ktorá nikdy nepresiahne Maximálny emisný kurz, po konzultácii s Finančnými sprostredkovateľmi na základe výsledkov ponukového procesu. Konečný Emisný kurz (konečná cena) bude zverejnený rovnakým spôsobom, ako bol zverejnený Základný prospekt.] alebo [Nepoužije sa.]]

Podmienkou účasti investora na Ponuke je: (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú potrebné na účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte, a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok príslušného Finančného sprostredkovateľa.

Neexistujú žiadne subjekty, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

[Spôsob uspokojovania objednávok - [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené] alebo **[Opis spôsobu uspokojovania objednávok]**].

Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach príslušných Finančných sprostredkovateľov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh BCPB. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené na Webovom sídle Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.

Predpokladaná lehota zápisu Dlhopisov na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov je jeden týždeň od Dátumu emisie.

Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu príslušného Finančného sprostredkovateľa bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi príslušného Finančného sprostredkovateľa.

Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme. **[Právo odmietnuť objednávky** – [Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň **[Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok]**; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do **[Hraničný čas pre odmietnutie objednávok]** a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na Webovom sídle Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Nepoužije sa. Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]]

V prípade zrušenia objednávky budú investorovi všetky finančné čiastky určené na nákup Dlhopisov bezodkladne vrátené.]

alebo

¹ Nasledovné informačné položky týkajúce sa Verejnej ponuky budú relevantné, len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci Verejnej ponuky.

[Podmienky ponuky na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Prospekt]²

6.3 Dodatočné informácie

(a) **Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov**

Emitent pri založení Programu a vypracovaní tohto Základného prospektu využil služby Vedúceho manažéra.

Vedúci manažér pri založení Programu a vypracovaní tohto Základného prospektu využil služby spoločnosti White & Case s.r.o. ako svojho právneho poradcu.

[Informácia o ďalších poradcoch]

(b) **Finanční sprostredkovatelia**

Emitent udeľuje súhlas v tom zmysle, že každý Finančný sprostredkovateľ, ktorý je uvedený v príslušných Konečných podmienkach, je oprávnený používať Základný prospekt počas trvania Ponuky príslušnej Emisie. Počas tohto obdobia sa môže realizovať následný ďalší predaj alebo konečné umiestnenie Dlhopisov, avšak vždy len za predpokladu, že Základný prospekt je stále platný v súlade so Zákonom o cenných papieroch.

Súhlas Emitenta s použitím Základného prospektu na účely následného ďalšieho predaja, resp. konečného umiestnenia Dlhopisov zo strany Finančných sprostredkovateľov bol udelený za podmienky, že (i) Základný prospekt a všetky prípadné dodatky k nemu budú k dispozícii potenciálnym investorom a (ii) každý z Finančných sprostredkovateľov zabezpečí, že bude používať Základný prospekt a všetky prípadné dodatky k nemu v súlade so všetkými platnými obmedzeniami predaja uvedenými v Základnom prospekte a so všetkými príslušnými zákonmi a predpismi v príslušnom právnom poriadku.

V prípade, že Finančný sprostredkovateľ predloží ponuku, je povinný poskytnúť investorom informácie o podmienkach ponuky v čase predloženia ponuky.

(c) **Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii**

Konflikt záujmov Vedúceho manažéra

Pri ponuke prvej Emisie vydanéj na základe Programu môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj tejto prvej Emisie v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcim manažérom a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Obdobný konflikt záujmov sa môže vyskytnúť aj v prípade akejkoľvek nasledovnej Emisie vydanéj na základe Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisii.

Konflikt záujmov existuje tiež v súvislosti s jednotlivými Emisiami vydávanými na základe Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto Emisii a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol Emitentovi ako banka.

[Záujem ďalších fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii]

(d) **Údaj o výnose do splatnosti**

Ak ide o Emisiu s pevným úrokovým výnosom vydanú pri emisnom kurze inom než 100 %, výnos do splatnosti k Dátumu emisie je [Údaj o výnose do splatnosti].

² Informačná položka týkajúca sa ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt, bude relevantná, len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt.

(e) **Dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie**

Odhadovaný čistý výnos z Emisie [**Odhadovaný čistý výnos z Emisie**] po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s Emisiou, týkajúcich sa najmä registrácie Dlhopisov, vypracovania Základného prospektu a Konečných podmienok, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na BCPB, provízií za upísanie alebo umiestnenie Dlhopisov vo výške [**Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie**], ako aj ďalších právnych a iných odborných služieb, sa použije na financovanie bežných prevádzkových potrieb Emitenta a/alebo Skupiny.

7. Podoba Konečných podmienok

Nižšie je uvedená Podoba Konečných podmienok, ktoré budú doplnené pre každú Emisiu, ktorá bude vydaná podľa Základného prospektu v rámci Programu, o konkrétne údaje týkajúce sa predmetnej Emisie. Konečné podmienky budú vypracované a zverejnené pre každú jednotlivú Emisiu vydávanú v rámci Programu pred začiatkom vydávania Dlhopisov.

Ak niektoré informácie z podoby Konečných podmienok nižšie nebudú pre konkrétnu Emisiu relevantné, uvedie sa „Nepoužije sa“. Symbolom „[●]“ sú označené tie časti Konečných podmienok, ktoré budú doplnené. Ak je pri danej informačnej položke uvedené „(Výber alternatívy zo Spoločných podmienok)“ znamená to, že daný údaj je uvedený v Spoločných podmienkach a v Podobe Konečných podmienok pri príslušnej informačnej položke vo viacerých alternatívach, a v Konečných podmienkach bude zvolená príslušná alternatíva relevantná pre danú Emisiu uvedením vybranej alternatívy pri príslušnej informačnej položke. Informácie a/alebo iné alternatívy, ktoré pre danú Emisiu nie sú relevantné, nebudú pri danej informačnej položke uvádzané. V prípade určitých informácií týkajúcich sa podmienok ponuky v Časti B označených poznámkou pod čiarou sa v príslušných Konečných podmienkach danej Emisie neuvedú žiadne informácie, ktoré vzhľadom na daný typ ponuky, ktorou bude táto Emisia ponúkaná, nie sú relevantné. Informácie o prípadnom dodatku k Základnému prospektu, ktoré sú nižšie uvedené v hranatých zátvorkách, budú v príslušných Konečných podmienkach uvedené, len ak bude vyhotovený príslušný dodatok k Základnému prospektu.

KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]



HB REAVIS Finance SK V s.r.o.

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 27. novembra 2018

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky boli pripravené podľa § 121 ods. 10 Zákona o cenných papieroch a na získanie úplných informácií musia byť posudzované a vykladané spoločne so základným prospektom (ďalej len „**Základný prospekt**“) pre program vydávania dlhopisov v objeme do 150 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť HB REAVIS Finance SK V s. r. o., so sídlom 12, Bratislava 821 08, IČO: 51 927 802 (ďalej len „**Emitent**“), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.A., so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len „**Ručiteľ**“).

Základný prospekt a prípadné dodatky k nemu sú prístupné v elektronickej forme na webovom sídle Emitenta: <http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinanceskV>. Základný prospekt a prípadné Dodatky sú tiež dostupné k nahliadnutiu v sídle Emitenta a Určenej prevádzkarni Administrátora. Informácie o Emitentovi, Ručiteľovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a prípadných dodatkov k nemu. Súhrn Emisie (pokiaľ bude vyhotovený) je priložený k týmto Konečným podmienkam.

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●]. [●] 2018. [Dodatok k Základnému prospektu č. [●] schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●].

Táto časť Konečných podmienok sa musí čítať spolu s článkom Základného prospektu označeným ako „Spoločné podmienky“. Výrazy použité v týchto Konečných podmienkach sú definované v článku Základného prospektu označenom ako „Spoločné podmienky“ a článku označenom ako „Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek“. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom, Ručiteľom a Dlhopismi sú uvedené v článku Základného prospektu označenom ako „Rizikové faktory“.

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

Konečné podmienky budú obsahovať výber alternatívy zo základných údajov o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodnosti kanálov na distribúciu Dlhopisov uvedených v texte nižšie:

1. **[MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja** – Výhradne na účely schvaľovacieho procesu tvorcu finančného nástroja, preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom vyhodnotil, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú výhradne oprávnené protistrany a profesionálni klienti v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (ďalej len „MiFID II“) [*Určenie ďalších kritérií cieľového trhu, ak existujú*] a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom trhu sú prípustné všetky distribučné kanály. [*Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje*]

Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (ako **Distribútor**) podliehajúca pravidlám MiFID II je zodpovedná za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Emitent bude zodpovedať ako tvorca finančného nástroja vždy len vo vzťahu k ponuke Dlhopisov, ktorú aj sám vykonáva.

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek neprofesionálnemu klientovi (investorovi) v ktoromkoľvek členskom štáte Európskeho hospodárskeho priestoru.]

2. **[MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni (retailoví) klienti**

Výhradne pre účely schvaľovacieho procesu Emitent ako tvorca finančného nástroja, preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom vyhodnotil, že (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni (retailoví) klienti v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) [*Určenie ďalších kritérií cieľového trhu, ak existujú*] [a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom trhu sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom služby [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [vykonania pokynu klienta v režime execution only] [, (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály a (iii) pri distribúcii Dlhopisov neprofesionálnym (retailovým) klientom sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom služby [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [vykonania pokynu klienta v režime execution only]. [*Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje*]

Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (ako **Distribútor**) podliehajúca pravidlám MiFID II je zodpovedná za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Emitent bude zodpovedať ako tvorca finančného nástroja vždy len vo vzťahu k ponuke Dlhopisov, ktorú aj sám vykonáva.]

ČASŤ A: DOPLNENIA EMISNÝCH PODMIENOK DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu so Spoločnými podmienkami tvorí emisné podmienky príslušnej Emisie.

Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, emisný kurz, dátum emisie a prijatie na obchodovanie

Názov:	[●]
ISIN:	[●]
Celkový objem Emisie:	[●]
Emisný kurz:	Výber alternatívy zo Spoločných podmienok: [pevný Emisný kurz: [Emisný kurz v percentách] z Menovitej hodnoty Dlhopisov] alebo [maximálny Emisný kurz do: [Maximálny Emisný kurz v percentách] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (maximálna cena)]
Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV):	[●] / Nepoužije sa.
Dátum Emisie:	[●]

Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

Menovitá hodnota:	[●]
-------------------	-----

Úrokový výnos

Určenie úrokového výnosu:	[●]
Úroková sadzba alebo Referenčná sadzba a Marža:	[●]
Lehota stanovenia Referenčnej sadzby:	[●] / Nepoužije sa.
Frekvencia výplaty úrokových výnosov:	[●]
Dátum vyplácania úrokových výnosov:	[●]
Prvý dátum výplaty úrokových výnosov:	[●]
Zobrazovacia stránka:	[●] / Nepoužije sa.
Konvencia:	[●]

Splatenie a odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	[●]
Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta:	Výber alternatívy zo Spoločných podmienok: [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len „ Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta “ alebo skrátené spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze tiež len „ Dátum predčasnej

	<p>splatnosti Emisie“).</p> <p>Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s bodom 10.1(u) (<i>Oznámenia</i>) Spoločných podmienok najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta.</p> <p>Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov a Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vykonané podľa bodu 10.1(u) je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané.</p> <p>Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisov, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [Výška mimoriadneho výnosu v %]. Na predčasné splatenie Emisie podľa bodu 10.1(m) sa primerane použijú ustanovenia bodov 10.1(l)(iii) a 10.1(n) Spoločných podmienok.] alebo [Nepoužije sa. Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]</p>
--	--

ČASŤ B: DOPLNENIA PODMIENOK PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

Podmienky ponuky

Vedúci manažér:	[●] / Nepoužije sa.
Finanční sprostredkovatelia:	[●] / Nepoužije sa.
Zmluvy o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov:	[●]
Typ ponuky:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [Verejnou ponukou v [Jurisdikcia].] alebo [Ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt.]
Ponuka je určená:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]
Dátum začiatku ponuky:	[●] / Nepoužije sa.
Dátum ukončenia ponuky:	[●] / Nepoužije sa.

<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i>	
Podmienky Verejnej ponuky³	
Minimálna výška objednávky:	[●] / Nepoužije sa.
Maximálna výška objednávky:	[●] / Nepoužije sa.
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	[●] / Nepoužije sa.
Stanovenie a zverejnenie konečnej ceny:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [Konečnú cenu, ktorá nikdy nepresiahne Maximálny emisný kurz, stanoví Emitent po konzultácii s Finančnými sprostredkovateľmi na základe výsledkov ponukového procesu. Konečný Emisný kurz (konečná cena) bude zverejnený rovnakým spôsobom, ako bol zverejnený Základný prospekt.] alebo [Nepoužije sa.]
Spôsob uspokojovania objednávok:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené] alebo [Opis spôsobu uspokojovania objednávok]
Právo odmietnuť objednávky:	<i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i> [Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok]; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do [Hraničný čas pre odmietnutie objednávok] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na Webovom sídle Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Nepoužije sa. Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]
Podmienky ponuky na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt⁴	
Podmienky ponuky na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt:	[●]

Dodatočné informácie

Informácia o ďalších poradcoch:	[●] / Nepoužije sa.
Záujem ďalších fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii:	[●] / Nepoužije sa.

³ Nasledovné informačné položky týkajúce sa Verejnej ponuky sa v Konečných podmienkach uvedú, len ak Dlhopisy danej Emisie budú ponúkané v rámci Verejnej ponuky.

⁴ Nasledovná informačná položka týkajúca sa ponuky na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt sa v Konečných podmienkach uvedie, len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci ponuky na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť Základný prospekt.

Údaj o výnose do splatnosti:	[●] / Nepoužije sa.
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	[●]
Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:	[●]

V Bratislava dňa [●]. [●] [●].

 [meno a priezvisko]
 Konateľ
 HB REAVIS Finance SK V s. r. o.

 [meno a priezvisko]
 konateľ
 HB REAVIS Finance SK V s. r. o.

8. Ďalšie upozornenia a informácie

8.1 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a predaja Dlhopisov

Verejné šírenie tohto Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené miestnymi právnymi predpismi. Tento Základný prospekt schválila iba Národná banka Slovenska (NBS). Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu.

Ponuka Dlhopisov v inom štáte okrem Slovenskej republiky je preto možná, iba ak právne predpisy tohto iného štátu nepožadujú schválenie alebo notifikáciu Základného prospektu a takisto za podmienky, že sú splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

Dlhopisy predovšetkým nie sú a ani nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických, inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha.

Osoby, ktorým sa dostane tento Základný prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na ne môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Tento Základný prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk na kúpu Dlhopisov v akomkoľvek štáte.

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú, a (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predat', táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať zákonným obmedzeniam v rôznych štátoch, ktoré je nutné dodržiavať.

8.2 Zdanenie

Nasledujúci text obsahuje všeobecný popis podstatných daňových otázok vzťahujúcich sa na Dlhopisy. Cieľom tohto textu však nie je poskytnúť úplnú analýzu všetkých daňových otázok týkajúcich sa Dlhopisov. Nezaobrá sa ani každou otázkou zdanenia, ktorá môže byť za určitých okolností pre konkrétneho majiteľa Dlhopisov relevantná, resp. na ktorého sa v zmysle platných právnych predpisov vzťahuje osobitná úprava. Potenciálni kupujúci Dlhopisov by sa mali poradiť so svojimi daňovými poradcami ohľadom daňových právnych predpisov krajín vzťahujúcich sa na nadobudnutie, držanie a nakladanie s Dlhopismi a na prijímanie platieb úrokov, istiny a/alebo ďalších súm vyplývajúcich z Dlhopisov a ohľadom dôsledkov týchto úkonov podľa daňových zákonov týchto krajín. Toto zhrnutie vychádza zo zákonov účinných ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu, pričom tento text podlieha zmenám právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť po dátume poskytnutia tohto Základného prospektu.

Slovenská republika

Toto zhrnutie o zdanení sa výlučne zaoberá základnými daňovými dôsledkami v Slovenskej republike týkajúcimi sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi vydanými Emitentom po dni vyhotovenia tohto Základného prospektu majiteľom Dlhopisov. Nezaobrá sa ani každou otázkou zdanenia, ktorá môže byť za určitých okolností pre konkrétneho majiteľa Dlhopisov relevantná, resp. na ktorého sa v zmysle platných právnych predpisov vzťahuje osobitná úprava

Toto zhrnutie vychádza zo slovenských daňových zákonov platných a účinných ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu a ich rozhodujúceho výkladu, ktorý je k dispozícii ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu alebo pred ním. Všetko z vyššie uvedeného môže podliehať zmene právnych predpisov, ktoré môžu platiť aj retroaktívne a z tohto dôvodu by mohli mať vplyv na

platnosť tohto zhrnutia, ktoré nebude aktualizované tak, aby reflektovalo akúkoľvek takúto zmenu. Toto zhrnutie predpokladá, že každá transakcia vo vzťahu k Dlhopisom sa uskutoční na základe bežných obchodných podmienok.

(a) **Daň z príjmu**

(i) **Slovenské fyzické osoby**

Úrokové výnosy z Dlhopisov, ktoré prijme fyzická osoba, ktorá sa považuje za slovenského daňového rezidenta („**slovenská fyzická osoba**“), podliehajú dani vyberanej zrážkou vo výške 19 %. Daň vyberaná zrážkou sa považuje za konečnú, preto nemusí byť uvedená v daňovom priznaní fyzickej osoby. Ak sa Dlhopis vydáva s kupónom a za nižšiu ako nominálnu hodnotu, dani vyberanej zrážkou podlieha len úrokový výnos (kupón.) Príjem, ktorý predstavuje rozdiel medzi nominálnou hodnotou Dlhopisu, ktorá bude vyplatená fyzickej osobe (investorovi) pri splatnosti Dlhopisu a emisným kurzom Dlhopisu pri vydaní, nepodlieha dani vyberanej zrážkou, ale fyzická osoba musí takýto príjem zahrnúť do svojho osobitného základu dane ako zdaniteľný príjem podliehajúci 19 % fixnej sadzbe.

Emitent je povinný vykonať zrážku dane pri zdroji s výnimkou prípadov, kedy Dlhopisy drží pre takú osobu ako klient obchodník s cennými papiermi; vtedy je za vykonanie zrážky zodpovedný tento obchodník s cennými papiermi.

Kapitálové zisky (t. j. rozdiel medzi (i) predajnou cenou a (ii) nadobúdacou cenou Dlhopisov, zvýšenou o súvisiace poplatky za obchodovanie na kapitálovom trhu a o náklady súvisiace s predajom) slovenskej fyzickej osoby z predaja Dlhopisov podliehajú dani z príjmu fyzickej osoby a musia byť zahrnuté do základu dane z príjmov tejto fyzickej osoby.

Kapitálové zisky slovenskej fyzickej osoby podliehajú progresívnemu zdaneniu a sú zdaňované sadzbou 19 %, ktorá sa vzťahuje na príjem nepresahujúci 176,8 násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka, a sadzbou 25 %, ktorá sa vzťahuje na príjem presahujúci túto prahovú hodnotu.

V závislosti od celkového daňového postavenia slovenskej fyzickej osoby, si táto fyzická osoba môže uplatniť výnimku do výšky 500 EUR z príjmu z predaja Dlhopisov v jednom zdaňovacom období. Vo všeobecnosti platí, že akákoľvek strata, ktorá vznikne slovenskej daňovej osobe, je neodpočítateľná, okrem osobitných výnimiek uvedených v slovenských daňových zákonoch.

Kapitálové zisky slovenskej fyzickej osoby z predaja Dlhopisov sú oslobodené od zdanenia, pokiaľ sú Dlhopisy obchodované na regulovanom trhu (napr. regulovaný voľný trh BCPB) a ak majiteľ drží Dlhopisy viac ako jeden rok. Výnimka sa však neuplatní, ak majiteľ drží Dlhopisy ako súčasť svojho obchodného majetku.

Výnosy z Dlhopisov pri slovenských fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, by nemali podliehať odvodom zo zdravotného poistenia. Ale vzhľadom na opakované nedávne zmeny režimu zrážkovej dane a zaťaženia výnosov z Dlhopisov odvodom je nevyhnutné, aby každý majiteľ Dlhopisov sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení. V konkrétnych prípadoch by sa odvody zo zdravotného poistenia týkajúce sa kapitálových výnosov z Dlhopisov mali posudzovať osobitne.

(ii) **Slovenské spoločnosti (právnické osoby)**

Úrokové výnosy z Dlhopisov, ktoré prijme spoločnosť, ktorá sa považuje za slovenského daňového rezidenta („**slovenská spoločnosť**“), a kapitálové zisky (t. j. rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou Dlhopisov) z predaja Dlhopisov podliehajú dani z príjmov právnických osôb. Vo všeobecnosti platí, že príjem

vyplývajúci z Dlhopisov, by bol zahrnutý do základu dane slovenskej spoločnosti a zdaňovaný 21 % sadzbou.

Vo všeobecnosti platí, že akákoľvek strata, ktorá vznikne slovenskej spoločnosti pri predaji Dlhopisov, je daňovo neodpočítateľnou, s výnimkou určitých prípadov, t. j. (i) strát do výšky príjmu z Dlhopisov, ktorý už bol zahrnutý do daňového základu, alebo (ii) v prípade, že slovenská spoločnosť je licencovaným obchodníkom s cennými papiermi.

(iii) **Slovenské neziskové organizácie a Národná banka Slovenska**

Akékoľvek úrokové výnosy z Dlhopisov prináležiace (i) právnickej osobe – daňovníkovi zriadenému v Slovenskej republike na iné účely, než na podnikanie (ii) Národnej banke Slovenska (každý z nich samostatne ďalej len „**slovenská právnická osoba - nepodnikateľ**“) bude podliehať zrážkovej dani vo výške 19 %, ktorú bude slovenská právnická osoba - nepodnikateľ povinná sama zaplatiť do konca kalendárneho mesiaca po zdaňovacom období, v ktorom úrokové výnosy prijala.

Kapitálové výnosy slovenskej právnickej osoby – nepodnikateľa z predaja Dlhopisov podliehajú zrážkovej dani vo výške 19 %, ktorú bude slovenská právnická osoba - nepodnikateľ povinná sama zaplatiť do konca kalendárneho mesiaca po zdaňovacom období, v ktorom výnosy prijala.

(iv) **Slovenský daňový nerezidenti so slovenskou stálou prevádzkarňou**

Ak fyzická osoba alebo spoločnosť, ktorá sa nepovažuje za slovenského daňového rezidenta („**slovenský daňový nerezident**“), ktorá má v Slovenskej republike zriadenú stálu prevádzkareň, získa akékoľvek úrokové výnosy z Dlhopisov alebo kapitálové výnosy z predaja Dlhopisov, ktoré prináležia jeho/jej slovenskej stálej prevádzkarni, takýto príjem podlieha dani z príjmov v Slovenskej republike a zdaňuje sa príslušnou sadzbou dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na fyzické osoby a spoločnosti. Tento príjem by mal byť zahrnutý do daňového základu slovenskej stálej prevádzkarne, a to v dôsledku jej podnikateľskej činnosti vykonávanej v Slovenskej republike, a mal by byť zahrnutý v jej daňovom priznaní. Vo všeobecnosti platí, že akákoľvek strata, ktorá vznikne pri predaji Dlhopisov, je daňovo neodpočítateľná, s výnimkou určitých prípadov, t. j. (i) strát do výšky príjmu z Dlhopisov, ktorý už bol zahrnutý do daňového základu, alebo (ii) v prípade, že slovenská stála prevádzkareň podniká v Slovenskej republike ako licencovaný obchodník s cennými papiermi.

(v) **Slovenský daňový nerezidenti bez slovenskej stálej prevádzkarne**

Úrokové výnosy z Dlhopisov, ktoré prijme slovenský daňový nerezident bez slovenskej stálej prevádzkarne, ktorej by mohli prináležať úrokové výnosy, nie je v Slovenskej republike zdaniteľný.

Kapitálové výnosy slovenského daňového nerezidenta (fyzickej osoby alebo spoločnosti) bez slovenskej stálej prevádzkarne, ktorej by mali prináležať kapitálové zisky z predaja Dlhopisov slovenskému daňovému rezidentovi alebo slovenskej stálej prevádzkarni iného slovenského daňového nerezidenta, podliehajú v Slovenskej republike zdaneniu v sadzbe 21 % dane z príjmov právnických osôb alebo progresívnej dane z príjmov fyzických osôb (19%/25 %.), pokiaľ v platnej Zmluve o zamedzení dvojitého zdanenia nie je uvedené inak. Tento príjem by mal byť zahrnutý do daňového základu slovenského daňového nerezidenta (fyzickej osoby alebo spoločnosti) a uvedený v jeho daňovom priznaní. Vo všeobecnosti platí, že akákoľvek strata, ktorá vznikne pri predaji Dlhopisov, je daňovo neuznateľná. Okrem toho platí, že ak je kapitálový zisk realizovaný rezidentom z krajiny mimo EÚ a EHP, tento kapitálový zisk podlieha zdaneniu vo výške 19 % alebo 35 % (ak je rezidentom v štáte, s ktorým Slovenská republika neuzatvorila zmluvu o zamedzení dvojitého

zdanenia alebo zmluvu o výmene daňových informácií). Zdanenie sa považuje za konečnú daň, ak sa nepodáva daňové priznanie v Slovenskej republike.

Kapitálové zisky slovenského daňového nerezidenta bez slovenskej stálej prevádzkarne, ktorej by mohli prináležať kapitálové zisky z predaja Dlhopisov inému slovenskému daňovému nerezidentovi bez slovenskej stálej prevádzkarne, ktorej by mohli prináležať kúpené Dlhopisy, nie sú v Slovenskej republike zdaniteľné.

Bez ohľadu na vyššie uvedené by sa mali majitelia Dlhopisov obrátiť na kompetentného daňového poradcu v štáte ich bydliska ohľadom konkrétnych daňových dôsledkov platieb vyplývajúcich z Dlhopisov.

(vi) **Účtovné otázky**

Na účtovné účely sú slovenskí daňoví rezidenti, ktorí podliehajú slovenským účtovným štandardom, sú povinní priznať úrokové výnosy v časovom období, v ktorom vznikli (tzv. *accrual basis*), preto primerane podľa toho sú na účely slovenskej dane z príjmov povinní zahrnúť tento príjem do svojho všeobecného daňového základu v danom období.

Slovenskí daňoví rezidenti, ktorí vypracovávajú finančné závierky podľa slovenských účtovných štandardov pre podnikateľov alebo podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva, môžu byť na povinní preceniť Dlhopisy na reálnu hodnotu na účtovné účely, pričom toto precenenie by sa účtovalo ako výnos alebo náklad. Takýto príjem je vo všeobecnosti zdaniteľný a výdavok by mal byť na slovenské daňové účely považovaný za daňovo uznateľný.

(b) **Ďalšie platené dane**

(c) **Pri nadobudnutí, vlastníctve, predaji alebo nakladaní s Dlhopismi sa neplatí žiadna daň z darovania, dedičstva, nehnuteľností, kolkové poplatky, registračné poplatky, daň z prevodu alebo podobné dane v súlade so zákonom USA o daňovom súlade zahraničných účtov (*U.S. Foreign Account Tax Compliance Act*)**

Podľa určitých ustanovení federálneho daňového zákonníka USA z roku 1986, známeho ako zákon FATCA, sa od **zahraničnej finančnej inštitúcie** (ako je tento pojem definovaný v zákone FATCA) môže vyžadovať, aby z určitých platieb, ktoré vykoná („**zahraničné platby passthru**“ v prospech osôb, ktoré nesplnia určité overovacie, oznamovacie alebo súvisiace požiadavky, vykonala zrážku. Na tieto účely sa Emitent môže považovať za zahraničnú finančnú inštitúciu. Viaceré štáty uzatvorili, resp. sa v podstate dohodli na uplatňovaní zákona FACTA, a to na základe medzivládnych dohôd so Spojenými štátmi („**MVD**“), ktoré upravujú spôsobom, akým sa zákon FACTA bude u nich uplatňovať. Na základe ustanovení MVD, ktoré sú v súčasnosti účinné, zahraničná finančná inštitúcia v štáte s MVD nie je povinná vykonať zrážku z realizovaných platieb na základe zákona FACTA alebo MVD z platieb. Niektoré otázky aplikácie ustanovení zákona FACTA alebo MVD na nástroje, akými sú Dlhopisy, vrátane toho, či by sa niekedy zrážka vyžadovala na základe zákona FATCA alebo MVD vo vzťahu k platbám z nástrojov, akými sú Dlhopisy, sú neisté a môžu sa zmeniť. Dokonca aj v prípade, ak by sa zrážka podľa zákona FACTA alebo MVD vyžadovala vo vzťahu k platbám z nástrojov, akými sú Dlhopisy, táto zrážka by sa neuplatnila do 1. januára 2019 a na účely federálneho daňového zákona USA Dlhopisy, ktoré majú povahu dlhu (resp. ktoré sa inak nepovažujú za vlastné imanie a majú pevne stanovenú platnosť), ktoré sú vydané v deň alebo pred dňom, ktorý je šesť mesiacov po dni, kedy sa konečné predpisy definujúce zahraničné platby *passthru* podávajú na Federálny registra USA, by na účely zrážky podľa zákona FATCA, vo všeobecnosti podliehali ochrane predchádzajúceho stavu (tzv. *gathering period*) pokiaľ by neboli podstatne zmenené po tomto dátume (vrátane z dôvodu nahradenia Emitenta). Ak by však ďalšie Dlhopisy, ktoré by sa nelíšili od Dlhopisov vydaných predtým, boli vydané po uplynutí obdobia na ochranu predchádzajúceho stavu a podliehali by zrážke na základe zákona FATCA, potom by daňoví zástupcovia mohli považovať všetky Dlhopisy, vrátane Dlhopisov ponúknutých pred uplynutím obdobia na ochranu predchádzajúceho stavu, za podliehajúce zrážke na základe zákona FATCA.

Majitelia by sa mali obrátiť na svojich daňových poradcov ohľadom toho, aké predpisy sa majú aplikovať na ich investície do Dlhopisov.

Navrhovaná daň z finančných transakcií („DFT“)

Dňa 14. februára 2013 Európska komisia zverejnila návrh („**Návrh komisie**“) Smernice o spoločnej DFT v Belgicku, Nemecku, Estónsku, Grécku, Španielsku, Francúzsku, Taliansku, Rakúsku, Portugalsku, Slovinsku a Slovenskej republike („**zúčastnený členský štát**“). Estónsko uviedlo, že sa nezúčastní.

Návrh komisie má veľmi široký záber a ak by bol implementovaný, za určitých okolností by sa mohol vzťahovať na určité obchodovanie s Dlhopismi (vrátane transakcií na sekundárnom trhu). Očakáva sa, že transakcie na primárnom trhu, ako sa uvádza v článku 5(c) Nariadenia (ES) č. 1287/2006, budú oslobodené.

Na základe Návrhu komisie by sa DFT mohla za určitých okolností vzťahovať na osoby v zúčastnených členských štátoch a takisto mimo nich. Vo všeobecnosti by sa uplatňoval na niektoré obchodovanie s Dlhopismi, ak by aspoň jedna strana bola finančnou inštitúciou a aspoň jedna strana bola založená v zúčastnenom členskom štáte. Finančná inštitúcia môže byť, resp. sa môže považovať „za založenú“ v zúčastnenom členskom štáte za mnohých okolností vrátane (a) jej obchodovaním s osobou založenou v zúčastnenom členskom štáte, alebo (b) ak finančný nástroj, ktorý je predmetom obchodovania, je vydaný v zúčastnenom členskom štáte.

Návrh DFT je však predmetom rokování medzi členskými štátmi, a preto sa môže pred jeho implementáciou zmeniť a jeho načasovanie je neisté. Ďalšie členské štáty EÚ sa môžu rozhodnúť, či sa na ňom zúčastnia.

Odporúčame potenciálnym majiteľom Dlhopisov, aby sa v súvislosti s DFT obrátili na odborných poradcov.

8.3 Devízová regulácia v Slovenskej republike

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia Dlhopisov za splnenia určitých predpokladov môžu nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak čiastky zaplatené Emitentom z Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

8.4 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi

Text tohto článku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto článku sú predložené len ako všeobecné informácie o súčasnej právnej situácii. Investori by sa nemali spoliehať na informácie uvedené v tomto Základnom prospekte a odporúča sa im, aby so svojimi právnymi poradcami posúdili otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi.

Na účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (recast). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

V prípadoch, kedy je na účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 uvedeného zákona o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len cudzie rozhodnutia) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal, alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol, alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie, alebo (vi) uznanie by sa priecilo slovenskému verejnému poriadku.

8.5 Vyhlásenia znalcov

V Základnom prospekte neboli použité vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

8.6 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania

Najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty každej Emisie alebo po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov (ak celková Menovitá hodnota Emisie nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upisovanie), Emitent požiada BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovanom voľnom trhu. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu sú v súlade so sadzovníkom burzových poplatkov náklady Emitenta spojené s prijatím jednej Emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB 2 000 EUR.

Okrem Dlhopisov na základe Programu Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

8.7 Jazyk

Základný prospekt bol vyhotovený v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a jeho znením v inom jazyku rozhodujúce znenie Základného prospektu v slovenskom jazyku.

8.8 Dokumenty k nahliadnutiu

Všetkým investorom sú bezplatne k dispozícii k nahliadnutiu u Emitenta v pracovných dňoch v čase od 9:00 do 16:00 hod. v jeho sídle na adrese HB REAVIS Finance SK V s. r. o., Karadžičova 12, Bratislava 821 08, Slovenská republika, nasledovné listinné dokumenty (alebo ich kópie):

- (a) tento Základný prospekt;
- (b) Konečné podmienky vyhotovené na účely príslušnej Emisie a príslušné zhrnutie Emisie (ak mal Emitent povinnosť ho vypracovať);
- (c) Ručiteľské vyhlásenie;

- (d) všetky účtovné závierky Ručiteľa a kópie audítorských správ týkajúce sa Ručiteľa uvedené v Základnom prospekte;
- (e) zakladateľská listina Emitenta;
- (f) zakladateľská listina a stanovky Ručiteľa
- (g) všetky ďalšie dokumenty uvedené v Základnom prospekte.

Základný prospekt, Konečné podmienky vyhotovené na účely príslušnej Emisie a príslušné zhrnutie Emisie (ak mal Emitent povinnosť ho vypracovať) budú všetkým investorom dostupné na Webovom sídle Emitenta: <http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinanceskV>.

8.9 Úverové a indikatívne ratingy

Emitentovi, Ručiteľovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach a ani žiadnou inou ratingovou agentúrou. Emitent neočakáva pridelenie ratingu žiadnym Dlhopisom vydaným na základe Programu.

9. **Zodpovedné osoby a ich vyhlásenie**

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v celom Základnom prospekte je Emitent, spoločnosť HB REAVIS Finance SK V s. r. o., so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 927 802, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo:131205/B, v mene ktorej konajú vždy dvaja konatelia spoločne.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia informácie obsiahnuté v celom Základnom prospekte v súlade so skutočnosťou a neboli vynechané žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave dňa 27. novembra 2018.

HB REAVIS Finance SK V s. r. o.

Mgr. Peter Andrašina
konateľ

Marián Herman
konateľ

10. Dôležité upozornenia

Tento Základný prospekt predstavuje základný prospekt na účely článku 5.4 Smernice o prospekte.

Emitent preberá zodpovednosť za informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte a Konečných podmienkach pre každú Emisiu (ako je definovaná v tomto dokumente) Dlhopisov vydaných v rámci Programu a vyhlasuje, že po tom, ako vyvinul všetku primeranú starostlivosť, aby sa tak stalo, informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte sú podľa jeho najlepšieho vedomia v súlade so skutočnosťou a v ich súvislosti nedošlo k žiadnemu opomenutiu, ktoré by mohlo ovplyvniť jeho význam.

Tento Základný prospekt obsahuje finančné, prevádzkové a iné informácie získané alebo odvodené od Jones Lang LaSalle, PropertyEU a Cushman&Wakefield (ďalej len „**Externé údaje**“) v časti nazvanej „Informácie týkajúce sa Ručiteľa“ tohto Základného prospektu. Externé údaje neboli Emitentom nezávisle overované. Externé údaje boli v Základnom prospekte Emitentom presne reprodukované a pokiaľ Emitent má vedomosť a je schopný to konštatovať, neboli vynechané žiadne skutočnosti, ktoré by spôsobili, že reprodukované Externé údaje sú nepresné alebo zavádzajúce. Zdroj Externých údajov je uvedený v príslušnej časti Základného prospektu.

Každá Emisia Dlhopisov bude vykonaná za podmienok uvedených v časti „Spoločné podmienky“ (ďalej len „**Podmienky**“) a príslušných Konečných podmienkach. Tento Základný prospekt musí byť čítaný a interpretovaný spolu so všetkými jeho dodatkami alebo doplnkami a akýmikoľvek informáciami zahrnutými do tohto dokumentu prostredníctvom odkazov, a vo vzťahu k akejkoľvek Emisii Dlhopisov, ktorá je predmetom Konečných podmienok, je potrebné ho prečítať a vykladať spolu s príslušnými Konečnými podmienkami. Aby sa predišlo pochybnostiam, webové stránky uvedené v tomto dokumente nie sú súčasťou tohto Základného prospektu.

Emitent potvrdil Vedúcemu manažérovi uvedenému pod časťou „Upisovanie a predaj“ nižšie, že tento Základný prospekt obsahuje všetky informácie, ktoré sú (v rámci Programu, emisie, ponuky a predaja Dlhopisov) podstatné; že takéto informácie sú pravdivé a presné vo všetkých významných hľadiskách a nie sú zavádzajúce v žiadnom významnom ohľade; že akékoľvek názory, predpovede alebo zámery vyjadrené v tomto dokumente sú čestné, resp. uskutočnené čestným spôsobom a nie sú zavádzajúce v žiadnom významnom ohľade; že v tomto Základnom prospekte nie je opomenutá žiadna podstatná skutočnosť potrebná na to, aby takéto informácie, názory, predpovede alebo zámery (v súvislosti s Programom, emisiou, ponukou a predajom Dlhopisov) neboli zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; a že boli vykonané všetky náležité šetrenia na overenie týchto skutočností.

Žiadna osoba nebola oprávnená poskytnúť akékoľvek informácie alebo urobiť akékoľvek vyjadrenie, ktoré nie je obsiahnuté v tomto Základnom prospekte alebo v akomkoľvek inom dokumente uzavretom v súvislosti s Programom alebo akýmikoľvek informáciami poskytnutými Emitentom alebo inými informáciami, ktoré sú verejne dostupné, a ak sa takéto informácie alebo vyhlásenie poskytne alebo urobí, nemožno sa naň spoliehať ako na také, ktoré bolo schválené Emitentom alebo Vedúcim manažérom.

Ani Vedúci manažér, ani žiadna z jeho príslušných pridružených osôb neschválila resp. neoverovala celý alebo časť tohto Základného prospektu a žiadna z týchto osôb neposkytne akékoľvek vyhlásenie alebo záruku alebo neprevezme akúkoľvek zodpovednosť za presnosť alebo úplnosť informácií obsiahnutých v tomto Základnom prospekte. Ani doručenie tohto Základného prospektu alebo akýchkoľvek Konečných podmienok, ani ponúkание, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností nevyvoláva žiadny dojem o tom, že informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte sú pravdivé po dátume tohto Základného prospektu alebo dátume, ku ktorému bol tento Základný prospekt naposledy skompletizovaný, alebo že nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene alebo akejkoľvek udalosti, ktorá by mohla pravdepodobne zapríčiniť akúkoľvek nepriaznivú zmenu, vo vyhliadkach alebo finančnej alebo obchodnej pozícii Emitenta od dátumu tohto Základného prospektu, alebo v prípade, že sa tak stane neskôr, od dátumu, ku ktorému bol tento Základný prospekt naposledy skompletizovaný, alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v súvislosti s Programom sú správne kedykoľvek po dátume, kedy boli dodané, alebo v prípade odlišnosti, dátume uvedenom v dokumente, ktorý ich obsahuje. Vedúci manažér sa výslovne nezaväzuje preskúmať finančnú situáciu alebo záležitosti Emitenta počas trvania Programu

alebo poskytnúť poradenstvo akémukoľvek investorovi do Dlhopisov emitovaných v rámci Programu o akýchkoľvek informáciách, o ktorých sa dozvedel.

Distribúcia tohto Základného Prospektu a všetkých Konečných podmienok a ponuka, predaj a doručovanie Dlhopisov v určitých jurisdikciách môže byť obmedzené zákonom. Osoby, do rúk ktorých sa tento Základný prospekt alebo akékoľvek Konečné podmienky dostanú, sú podľa Emitenta a Distribútorov povinné oboznámiť sa s týmito obmedzeniami a dodržiavať ich. Popis niektorých obmedzení týkajúcich sa ponúk, predaja a doručenia Dlhopisov a distribúcie tohto Základného prospektu alebo akýchkoľvek Konečných podmienok a iných materiálov týkajúcich sa Dlhopisov nájdete v časti „Upisovanie a predaj“. Obzvlášť Dlhopisy neboli a nebudú registrované podľa Zákona o cenných papieroch a Dlhopisy na doručiteľa podliehajú určitým požiadavkám daňových zákonov v USA. S určitými výnimkami nesmie byť Dlhopis doručený, predávaný alebo v prípade Dlhopisov na doručiteľa dodaný v rámci Spojených štátov amerických alebo americkým osobám alebo na účet alebo v prospech amerických osôb s výnimkou zahraničných transakcií založených na Nariadení S podľa Zákona o cenných papieroch v USA.

Riadenie produktov stanovených v smernici MIFID II / cieľový trh - Konečné podmienky týkajúce sa akýchkoľvek Dlhopisov budú zahŕňať legendu nazvanú „*MiFID II požiadavky na riadenie produktov*“, ktorá načrtne cieľové hodnotenie trhu v súvislosti s Dlhopismi a to, ktoré kanály na distribúciu Dlhopisov sú vhodné. Každá osoba, ktorá následne ponúka, predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len „**Distribútor**“), by mala brať do úvahy cieľové hodnotenie trhu; každý Distribútor podliehajúci smernici 2014/65/EÚ (v znení zmien a doplnení, ďalej len „**MiFID II**“) je však zodpovedný za vykonanie vlastného cieľového hodnotenia trhu týkajúceho sa Dlhopisov (buď prevzatím alebo zúžením cieľového trhového hodnotenia) a určenie vhodných distribučných kanálov.

V súvislosti s každou Emisiou sa bude rozhodovať o tom, či na účely požiadaviek MiFID o riadení produktov podľa delegovanej smernice EÚ 2017/593 (ďalej len „**Požiadavky na riadenie produktov MiFID**“) je každý Distribútor, ktorý upisuje akékoľvek Dlhopisy, tvorcom takýchto Dlhopisov, ale inak Distribútori, ani žiadni z ich príslušných pridružených spoločností nebudú tvorcom na účely Požiadaviek na riadenie produktov MIFID.

Sumy splatné z Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou sa vypočítajú podľa úrokovej sadzby EURIBOR, ako je uvedené v príslušných Konečných podmienkach. K dátumu tohto Základného prospektu je správca EURIBOR zaradený do registra správcov ESMA podľa článku 36 nariadenia (EÚ) č. 2016/1011.

Ani tento Základný prospekt, ani žiadne Konečné podmienky nepredstavujú ponuku alebo pozvánku na upisovanie alebo nákup akýchkoľvek Dlhopisov a nemali by byť považované za odporúčanie Emitenta, Vedúceho manažéra alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek adresát tohto Základného prospektu alebo Konečných podmienok upisoval alebo kupoval akékoľvek Dlhopisy. Každý adresát tohto Základného prospektu alebo Konečných podmienok sa považuje za osobu, ktorá vykonala vlastné šetrenie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta.

Maximálna súhrnná výška Dlhopisov nesplatených v akomkoľvek okamihu v rámci Programu nepresiahne sumu 150 000 000 EUR.

V tomto Základnom prospekte, ak nie je uvedené inak, odkazy na „**EUR**“ alebo „**euro**“ sa týkajú meny zavedenej na začiatku tretej etapy Európskej hospodárskej a menovej únie a ako sú definované v článku 2 nariadenia Rady (ES) č. 974/98 z 3. mája 1998 o zavedení eura v znení zmien a doplnení, zatiaľ čo odkazy na „**PLN**“ sa vzťahujú na zákonnú menu Poľska, odkazy na „**GBP**“ sa týkajú zákonnej meny Spojeného kráľovstva, odkazy na „**CZK**“ sa vzťahujú na zákonnú menu Českej republiky a odkazy na „**HUF**“ sa vzťahujú na zákonnú menu Maďarska.

11. Výhľadové vyhlásenia

Tento Základný prospekt obsahuje výhľadové vyhlásenia týkajúce sa budúcich udalostí Skupiny a Ručiteľa, ktoré sú založené na súčasných očakávaniach, odhadoch, prognózach a predpokladoch o odvetviach, v ktorých pôsobia Skupina a Ručiteľ, a presvedčeniach a predpokladoch vedenia Emitenta a Ručiteľa. Emitent a Ručiteľ môžu výhľadové vyhlásenia predkladať aj v iných písomných materiáloch. Konkrétne, okrem iných vyhlásení, niektoré vyhlásenia týkajúce sa cieľov vedenia, trendov vo výsledkoch operácií, marží, nákladov, návratnosti kapitálu, riadenia rizík a hospodárskej súťaže sú výhľadové už svojou povahou samotnou. Slová ako „očakáva“, „predpokladá“, „ciele“, „projekty“, „zamýšľa“, „plánuje“, „verí“, „hľadá“ a „odhaduje“, variácie týchto slov a podobné výrazy slúžia na identifikáciu takýchto výhľadových vyhlásení. Tieto výhľadové vyhlásenia sú len predpovede a podliehajú rizikám, neistotám a predpokladom, ktoré je ťažké predvídať, pretože súvisia s udalosťami a závisia od okolností, ku ktorým dôjde v budúcnosti. Preto sa skutočné výsledky Emitenta a Ručiteľa môžu líšiť podstatne a nepriaznivo od tých, ktoré sú vyjadrené alebo naznačené v akýchkoľvek výhľadových vyhláseniach.

Okrem toho, akékoľvek vyhlásenia týkajúce sa budúcnosti, ktoré urobil Emitent alebo Ručiteľ, alebo ktoré boli urobené v jeho mene, sa vzťahujú iba na dátum, kedy boli urobené.

12. Prezentácia finančných a iných informácií

Ručiteľ predkladá svoje účtovné závierky v mene euro. Finančné informácie Ručiteľa uvedené v tomto dokumente boli, pokiaľ nie je uvedené inak, odvodené z jeho (i) auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky a súvisiacich poznámok k tejto účtovnej závierke k 31. decembru 2017 a 2016, zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo prijatými Európskou úniou („EÚ“) („IFRS“) a (ii) neauditovanej a neprevertej konsolidovanej účtovnej závierky a poznámok ku dňu 30. júna 2018 (ďalej len „**Účtovná závierka**“), pripravenej podľa Medzinárodného účtovného štandardu IAS 34 Finančné vykazovanie v priebehu účtovného roka. Od dátumu svojho založenia a ku dňu vydania tohto Základného prospektu Emitent nezverejnil žiadnu účtovnú závierku.

Niektoré sumy, ktoré sú uvedené v tomto Základnom prospekte, boli predmetom zaokrúhľovania. Preto číselné údaje zobrazené ako súčty v určitých tabuľkách nemusia byť aritmetickým súčtom číslíc, ktoré im predchádzajú.

Základne údaje o nehnuteľnostiach

V tomto Základnom prospekte odkaz na pojem:

- „**Hrubá prenajímateľná plocha**“ („**GLA**“) vyjadruje celkovú plochu užívanej a obsadenej alebo v súčasnosti neprenajatej plochy nehnuteľnosti.
- „**Miera obsadenosti**“ vyjadruje pomer celkovej plochy GLA nehnuteľnosti, ktorú užívajú a prenajímajú nájomníci a celkovú GLA tejto nehnuteľnosti (vrátane GLA, ktorá je v súčasnosti neprenajatá) vyjadrený v percentách.
- „**Miera neobsadenosti**“ vyjadruje pomer celkovej GLA nehnuteľnosti, ktorá nie je užívaná (prenajatá) nájomníkom a celkovej GLA tejto nehnuteľnosti vyjadrený v percentách. Odkaz na mieru neobsadenosti v konkrétnom segmente nehnuteľností (napr. kancelárske priestory alebo maloobchodné priestory) na určitom geografickom trhu sa bude interpretovať ako pomer celkovej GLA v takomto segmente nehnuteľností na takomto špecifickom geografickom trhu, ktorá je voľná (neprenajatá nájomníkom) a celková GLA takéhoto konkrétneho segmentu nehnuteľností na takomto špecifickom geografickom trhu vyjadrený v percentách.
- „**Vážený priemer zostávajúceho obdobia nájmu**“ je ukazovateľ merajúci priemerné obdobie, v ktorom vyprší platnosť všetkých nájomných zmlúv v nehnuteľnostiach a je vypočítaný ako vážený priemer období nájmu podpísaných nájomných zmlúv v príslušnej nehnuteľnosti vážený prenajatou plochou GLA v takejto nehnuteľnosti na základe podpísaných nájomných zmlúv. Je to vážená priemerná doba nájmu nehnuteľnosti, ktorá zostáva do prvého práva vypovedať nájomnú zmluvu alebo do uplynutia platnosti dohodnutá v podpísaných nájomných zmluvách v tejto nehnuteľnosti a ako váha sa pri výpočte váženého priemeru používa GLA prenajatá na základe podpísaných nájomných zmlúv v tejto nehnuteľnosti.

Údaje o nehnuteľnostiach a súčet prenajatých metrov štvorcových, ktoré sú súčasťou tohto Základného prospektu, ako aj údaje o štvorcových metroch, ktoré slúžia ako základ na výpočet údajov o nehnuteľnostiach, pochádzajú od Skupiny. Nie sú zahrnuté v Účtovnej závierke.

13. Alternatívne výkonnostné ukazovatele

Na doplnenie Účtovnej závierky Skupiny používa Skupina určité pomery a opatrenia zahrnuté v tomto Základnom prospekte, ktoré sa definujú ako „alternatívne ukazovatele výkonnosti“ (každý ďalej len „APM“) tak, ako je uvedené v usmerneniach ESMA pre alternatívne ukazovatele výkonnosti (ďalej len „Usmernenia ESMA“) uverejnené Európskym orgánom pre cenné papiere a trhy dňa 5. októbra 2015. V Usmerneniach ESMA sa uvádza, že pod APM sa rozumie „finančný ukazovateľ historickej alebo budúcej finančnej výkonnosti, finančnej situácie alebo peňažných tokov, iný ako finančný ukazovateľ vymedzený alebo špecifikovaný v platnom rámci finančného vykazovania“. Usmernenia ESMA sa nevzťahujú na APM „zverejnené v súlade s platnými právnymi predpismi, inými ako platný rámec finančného výkazníctva, ktorý stanovuje osobitné požiadavky upravujúce určovanie takýchto opatrení“.

APM zahrnuté v tomto Základnom prospekte nie sú alternatívami k opatreniam pripravenými v súlade s IFRS a môžu sa líšiť od opatrení označovaných podobne inými spoločnosťami. Vedenie Skupiny sa domnieva, že tieto informácie, ak sa posudzujú v spojení s opatreniami vykazovanými podľa IFRS, sú užitočné pre investorov, pretože poskytujú základ pre meranie organických prevádzkových výkonov v prezentovaných obdobiach a zvyšujú celkové pochopenie investorov o finančnej výkonnosti Skupiny. Okrem toho sa tieto opatrenia používajú pri internom riadení Skupiny spolu s finančnými opatreniami vykazovanými podľa IFRS pri meraní výkonnosti Skupiny a pri porovnávaní s výkonnosťou jej konkurentov.

Okrem toho, že Skupina historicky vykazovala niektoré APM pre investorov, vedenie Skupiny verí, že zaradenie týchto APM do tohto Základného prospektu zabezpečí konzistentnosť vo finančnom výkazníctve Skupiny a tým zlepší schopnosť investorov hodnotiť trendy a výkonnosť Skupiny počas viacerých období. APM by nemali byť posudzované izolovane alebo ako náhrada za finančné informácie prezentované v súlade s IFRS.

Pre Skupinu sú opatrenia, ktoré sa v tomto Základnom prospekte definujú ako APM, nasledovné:

- **„Pomer hrubého zadlženia“** Skupiny je pomer medzi súčtom krátkodobých a dlhodobých pôžičiek a úverov Skupiny (vrátane pôžičiek spojených s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj, a bez ostatných zadlžeností) a celkovými aktívami Skupiny.
- **„Pomer čistého zadlženia“** Skupiny je pomer medzi súčtom krátkodobých a dlhodobých pôžičiek a úverov Skupiny (vrátane pôžičiek spojených s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj, a bez ostatných zadlžeností) znížený o hotovostné peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty Skupiny (vrátane peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov súvisiacich s aktívami klasifikovanými ako držané na predaj) a celkovými aktívami Skupiny.
- **„Hodnota čistého majetku“** („NAV“) sa vypočítava z konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa ako súčet vlastného imania pripísaného vlastníkom Ručiteľa a odložených záväzkov z dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov) znížený o pohľadávky a úvery poskytnuté subjektom spriaznených osôb pod spoločnou kontrolou.
- **„Trhová hodnota“** znamená odhadovanú sumu, za ktorú sa majetok môže vymieňať v deň ocenenia medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v nezávislej transakcii po riadnom prieskume trhu, pričom strany konajú vedome, obozretne a bez nátlaku. Trhová hodnota nehnuteľností (ak nie je odpredaná) je zvyčajne určovaná nezávislými znalcami - treťou stranou. V prípade nedávno nadobudnutých alebo odpredaných nehnuteľností sa ako trhová hodnota nehnuteľností používa skôr obstarávací cena alebo v prípade odpredaja predajná cena nehnuteľností, než hodnota stanovená nezávislým ocenením treťou stranou.

Techniky oceňovania, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych nezávislých transakciách alebo zohľadnenie finančných údajov zmluvných strán, sa používajú na reálnu hodnotu určitých finančných nástrojov alebo investičných nehnuteľností, pre ktoré nie sú k dispozícii informácie o cenách na externom trhu. Oceňovacie techniky môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú podložené pozorovateľnými trhovými údajmi. IFRS 13 vyžaduje použitie oceňovacích techník, pre ktoré sú k dispozícii dostatočné údaje, čo maximalizuje využitie pozorovateľných vstupov a minimalizuje použitie nepozorovateľných vstupov. Stupeň podrobnosti sprístupnenia závisí od pozorovateľnosti použitých vstupov.

- „Zmluvné príjmy z nájmu“ sú ročné príjmy z nájmu za dané obdobie upravené o zahrnutie nájomného, ktoré podlieha obdobiam so zľavou z nájmomného.
- „Odhadovaná hodnota nájomného“ („ERV“) je odhad externého znalca alebo manažmentu ohľadne nájomného na danom trhu, ktoré by sa v deň ocenenia mohlo odôvodnene očakávať pri novom prehodnotení nájmu nehnuteľnosti.
- „Hrubá hodnota výstavby“ („GDV“) je odhadovaná konečná hodnota projektu určená externými znalcami za predpokladu že je stavba dokončená a plne prenajatá. Vychádza z výhľadov a predpokladov znalca alebo manažmentu ohľadne ERV, výnosov, období bez nájomcov a nájomných stimulov.

Zosúladenia Pomeru čistého zadĺženia a NAV k najpriamejšie porovnateľnej riadkovej položke účtovnej závierky v auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa tu nie sú zahrnuté, pretože sa v týchto podmienkach zo strany Usmernení ESMA nevyžadujú, a to aj v dôsledku článku 29, ak položky opísané v APM sú priamo identifikovateľné z poznámky 30 (Správa kapitálu) v príslušnej Účtovnej závierke.

Trhová hodnota je nepriamo identifikovateľná z poznámky 31 (Odhad reálnej hodnoty) Účtovnej závierky, v prípade ktorej sa vykonávajú určité úpravy v porovnaní s informáciami o trhovej hodnote v tomto Základnom prospekte: (i) projekty v spoločných podnikoch nie sú zahrnuté v poznámke 31 (keďže sú zaznamenané v rámci metódy vlastného imania v súlade s IFRS) a (ii) jeden projekt bol k 30. júnu 2018 rozdelený do kategórií odlišné v porovnaní s týmto Základným prospektom, konkrétne Mercuria, ktorý bol v Účtovnej závierke uvedený ako projekt vo výstavbe v porovnaní so Základným prospektom, kde je zahrnutý do portfólia generujúceho príjem.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené výpočty Pomeru hrubého zadĺženia podľa IFRS za uvedené ročné obdobia a podľa IAS 34 za obdobie končiacie 30 júna 2018:

	Obdobie končiacie 31. decembrom a 30. júnom				
Polrok 2018	2017	2016	2015	2014	
	<i>v miliónoch EUR</i>				
Pôžičky ⁽¹⁾	878,7	893,0	682,8	736,3	634,4
Celkové aktíva	2 328,1	2 294,8	2 112,3	2 089,3	1 806,1
Pomer hrubého zadĺženia (%)	37,7	38,9	32,3	35,2	35,1

(1) Krátkodobé a dlhodobé pôžičky vrátane pôžičiek spojených s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj mínus ostatná zadĺženosť.

V súlade s článkom 32 Usmernení ESMA nie sú tieto APM porovnateľné, pretože nevychádzajú z Účtovnej závierky:

APM	Vysvetlenie o konzistentnosti APM s účtovnými zásadami uplatňovanými Ručiteľom
Zmluvný príjem z nájmu	<p>Zmluvnými príjmami z nájmu sú ročné príjmy z nájmu za dané obdobie upravené o zahrnutie nájomného, na ktoré sa vzťahujú obdobia so zľavou z nájmomného.</p> <p>Zmluvný príjem z nájmu sa vypočíta ako súčet zmluvných príjmov z nájmu z nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny pre obdobie najbližších 12 mesiacov na základe uzatvorených a záväzných nájomných zmlúv uzatvorených medzi členmi Skupiny vlastníacimi tieto nehnuteľnosti a ich nájomcami k 30. júnu 2018.</p> <p>Na tieto účely Ručiteľ: (i) predpokladá, že sa neporušia nájomné zmluvy, na základe ktorých sa vygeneruje zmluvne dohodnutý príjem z nájmu, (ii) predpokladá, že nájomné zmluvy nebudú predčasne ukončené; (iii) zohľadňuje obdobia so zľavou z nájmomného a úpravy nájmomného (ak sú dohodnuté v nájomných zmluvách v danom období) a (iv) vylučuje linearizáciu IFRS (podľa ktorej sa príjmy z nájmu vykazujú rovnomerne počas doby nájmu a ak Skupina poskytuje stimuly svojim nájomcom, náklady na</p>

Vysvetlenie o konzistentnosti APM s účtovnými zásadami uplatňovanými Ručiteľom

stimuly sa uznávajú počas celej doby nájmu rovnomerne ako zníženie príjmov z nájmu).

Zmluvné príjmy z nájmu sa líšia od príjmov z nájmu vymedzených v účtovných zásadách uplatňovaných Ručiteľom, ako je vysvetlené vyššie a nie sú štandardmi definovaným IFRS.

ERV ERV je názor externého znalca alebo manažmentu o nájmomnom na voľnom trhu, ktorý by sa v deň ocenenia mohol odôvodnene očakávať pri novom nájme alebo prehodnotení nájmomného v nehnuteľnosti.

ERV sa vypočíta ako odhadovaná celková GLA každého typu priestoru (kancelárske priestory, maloobchodné priestory, skladové priestory, terasy a iné priestory) v príslušnej nehnuteľnosti vynásobená očakávanou výškou nájmomného na meter štvorcový dosiahnuteľnou na otvorenom trhu v príslušnej nehnuteľnosti, vzhľadom na jej charakteristiky, stav, umiestnenie a podmienky na danom trhu plus všetky odhadované vedľajšie príjmy z príslušnej nehnuteľnosti (napr. odhadovaný príjem za parkovanie, značenie, technológie atď.). ERV sa počíta na ročnom základe (ako ročný celkový výnos z nájmu majetku).

Odhady celkovej GLA pre každý typ priestorov robí Ručiteľ (podľa plánu mesta, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza a stavu povolení na nehnuteľnosť). Tento odhad úrovne nájmomného vykonávajú odhadcovia – tretie strany alebo vedenie (manažment) Ručiteľa na základe poznatkov o miestnom trhu a uzavretých posledných transakcií (podpísaných nájmomných zmlúv).

Na tento účel sa predpokladá, že: (i) projekt je plne prenajatý a (ii) projekt je prenajatý na trhovom základe a nezávislým spôsobom.

Základ výpočtu ERV sa líši od účtovných zásad použitých Ručiteľom, pretože použité odhady sa nevypočítavajú v súlade s IFRS 13 „Meranie reálnej hodnoty“ a kategorizácia vstupov nie je založená na ich pozorovateľnosti.

GDV GDV je odhadovaná konečná hodnota projektu určená externými znalcami za predpokladu že je stavba dokončená a plne prenajatá. Vychádza z odhadov a predpokladov znalca alebo manažmentu ohľadne ERV, výnosov, období bez nájmcov a nájmomných stimulov.

GDV sa vypočíta ako ERV príslušnej nehnuteľnosti vydelený odhadovaným trhovým výnosom. Trhový výnos odzrkadľuje odhadovanú návratnosť investícií do nehnuteľností vyjadrenú ako ročná percentuálna miera daná charakteristikami nehnuteľnosti, stavom, miestom a miestnymi trhovými podmienkami.

Na tento účel sa (i) predpokladá, že projekt je plne prenajatý a projekt je prenajatý na trhovom základe a nezávislým spôsobom a (ii) trhový výnos sa odhaduje na základe súčasných trhových podmienok a riadi sa nedávnymi transakciami (predaj porovnateľných nehnuteľností).

Odhady ERV a trhových výnosov vykonáva manažment Ručiteľa alebo znalcovia - tretie strany na základe poznatkov o miestnom trhu a uzavretej poslednej transakcie (predaj porovnateľných nehnuteľností).

Základom GDV je výpočet ERV, ktorý sa líši od účtovných zásad, ktoré uplatňuje Ručiteľ, pretože použité odhady sa nevypočítavajú v súlade s IFRS 13 „Meranie reálnej hodnoty“ a kategorizácia vstupov nie je založená na ich pozorovateľnosti.

14. Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek

<u>Definovaný pojem:</u>	<u>Strana:</u>
3	
30E/360.....	132
A	
Act/360	132
Act/Act.....	132
Administrátor	139
APM	166
B	
B2B.....	65
B2U.....	65
BCPB	úvodná strana, 121
C	
CE	65
CEEQA.....	98
Celkové konsolidované zabezpečené zadĺženie.....	115
Celkové konsolidované zadĺženie.....	116
Celkový konsolidovaný majetok.....	116
Celkový objem Emisie.....	121
Centrálny depozitár.....	122
CIC	29, 85
CZK	163
Č	
Čistý hotovostný výnos.....	116
D	
Dátum Emisie	121
Dátum konečnej splatnosti Emisie.....	132, 134
Dátum predčasnej splatnosti Emisie	133, 134, 138, 150
Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta	132, 150
Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze	138
Dátum stanovenia Referenčnej sadzby	130
Dátum výplaty	134
Dátum výplaty úrokových výnosov	131, 134
Dcérska spoločnosť.....	116
Deň ocenenia	116
Deň účinnosti prvotnej verejnej ponuky	116
Deň vyhotovenia prospektu	116

<u>Definovaný pojem:</u>	<u>Strana:</u>
Deň vykazovania	116
Deň výplaty.....	113
Deň výzvy na splatenie.....	116
Distribútor.....	163
Dlhopisy.....	úvodná strana, 115
Dlhopisy vydané na základe Programu.....	115
E	
Emisia	úvodná strana
Emisný kurz.....	14, 121
Emitent.....	úvodná strana, 115, 148
ERV	167
EÚ	165
EUR	133, 163
Euro	133, 163
Externé údaje	162
F	
Finančné zadĺženie.....	116
Fond.....	83, 86, 117
G	
GBP	163
GDPR.....	48
GDV	167
GLA.....	25, 165
H	
HB Reavis CE REIF	86
HB Reavis Global REIF	86
HB Reavis IM SK.....	87
HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap.....	87
HB Reavis Investment Management	86
HBR Investors	86
Hodnota čistého majetku	166
Hotovosť.....	118
Hrozba prípadu neplnenia.....	118
Hrubá hodnota výstavby	167
Hrubá prenajímateľná plocha.....	165
HUF	163
I	
IFRS.....	118, 165
IT 46	

K

Konečné podmienky	úvodná strana, 115
Konsolidovaný čistý zisk	118
Kontrolovaná osoba	141
Konvencia	132
Kotačný agent	139
Kvalifikovaná osoba	139

M

Majetková účasť	118
Majiteľ Dlhopisov	122
Materská spoločnosť	118
Mena investora	52
Menovitá hodnota	122
Miera neobsadenosti	165
Miera obsadenosti	165
MiFID II	163
MVD	157

N

Nariadenie o prospekte	úvodná strana
Nariadenie S	úvodná strana
Nástupnícka spoločnosť	129
NAV	166
Návrh komisie	158
NBS	87
Nezávislý znalec	118

O

Obchodný zákonník	3
Obmedzené platby	126
Odhadovaná hodnota nájomného	167
Oprávnená osoba	134
Osoba	118
Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi	141

P

PLN	163
PLP	97
Podmienky	162
Podriadený dlh akcionára	118
Pohyblivá úroková sadzba	130
Pokyn	134
Polročný deň ocenenia	116

Definovaný pojem:**Strana:**

Pomer čistého zadĺženia.....	166
Pomer hrubého zadĺženia.....	166
Pomer konsolidovanej zabezpečenej zadĺženosti.....	119
Pomer konsolidovanej zadĺženosti.....	119
Pomer medzi hotovosťou a majetkom	119
Ponuka	145
Ponuka majetkovej účasti	119
Povolené obmedzenie	119
Povolený majiteľ.....	119
Požiadavky na riadenie produktov MiFID.....	163
Pracovný deň	120
Predaj majetku	120
Predseda Schôdze	142
Pridružená spoločnosť	120
Prípady neplnenia záväzkov	120
Prípady neplnenia záväzkov	135
Príslušná evidencia	122
Príslušné zadĺženie.....	120
Program	úvodná strana, 115
Projekty v prípravnej fáze.....	74
Prvotná verejná ponuka	120
R	
Referenčná sadzba	131
Ročný deň ocenenia	116
Rozhodný deň.....	134
Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi	141
Rozhodujúci vplyv	142
Ručenie	123
Ručiteľ	úvodná strana, 3, 5, 123, 148
Ručiteľské vyhlásenie.....	123
S	
Schôdza.....	140
Skupina	4, 120
Skupina Ručiteľ'a	4
Skutočná trhová hodnota	120
Slovenská fyzická osoba.....	155
Slovenská právnická osoba - nepodnikateľ.....	156
Slovenská spoločnosť	155
Slovenský daňový rezident	156
Smernica o prospekte.....	úvodná strana

Definovaný pojem:**Strana:**

Spoločné podmienky	115
Spriaznená osoba	120
Spriaznený záväzok	8
SPV	39
Stanovená splatnosť	121
Stanovisko poradcu	121
Stredná Európa	20
Subjekt IPO	120
Súvisiaca obchodná činnosť	121
T	
Transakcia s pridruženou spoločnosťou	128
Trhová hodnota	166
Trhová úroková sadzba	53
U	
Účtovná závierka	165
Určená prevádzkareň	139
Úroková sadzba	130
Úrokovým obdobím	131
Usmernenia ESMA	166
V	
Vážený priemer zostávajúceho obdobia nájmu	165
Vedúci manažér	145
Verejný trh	121
Vízia 2019	64
Významná dcérska spoločnosť	138
W	
WaaS	27, 71, 79
Z	
Zabezpečovacie právo	121
Zahraničné platby passthru	157
Základný prospekt	úvodná strana, 148
Zákon o Alternatívnych investičných fondoch	86
Zákon o cenných papieroch	úvodná strana, 115
Zákon o cenných papieroch v USA	úvodná strana
Zákon o dlhopisoch	115
Zákon o konkurze	8, 122
Zákon o subjektoch kolektívneho investovania - UCI	86
Zmluva s administrátorom	139
Zmluvné príjmy z nájmu	167
Zúčastnený členský štát	158

Definovaný pojem:**Strana:****Ž**

Žiadosť o zachovanie práv.....	144
Žiadosť o zvolanie Schôdze.....	136
Živnostenský zákon	3

15. Prílohy

- 15.1** Vstupná neauditovaná súvaha Emitenta k 7. septembru 2018 vypracovaná podľa SAS (príloha č. 1);
- 15.2** Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 2);
- 15.3** Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 3);
- 15.4** Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS (príloha č. 4);
- 15.5** Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiace 30. júna 2018 vypracovaná podľa IAS 34 (príloha č. 5);
- 15.6** Kópia Ručiteľského vyhlásenia (príloha č. 6).

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 07.09.2018

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 8 4 4 7 1 5	Účtovná závierka riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 9 2 0 1 8
IČO 5 1 9 2 7 8 0 2	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 9 2 0 1 8
SK NACE 6 4 . 9 2 . 0	X priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 2 0 do 2 0

Priložené súčasti účtovnej závierky	<input checked="" type="checkbox"/> Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)	<input checked="" type="checkbox"/> Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)	<input checked="" type="checkbox"/> Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)
-------------------------------------	---	---	---

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
HB REAVIS Finance SK V, s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
KARADŽIČOVA Číslo
12

PSČ Obec
82108 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
Okresný Súd Bratislava I

Oddiel; Sro, Vložka číslo; 131205/B

Telefónne číslo Faxové číslo
0 0

E-mailová adresa
0

Zostavená dňa: 05.11.2018	Schválená dňa: . . 20	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
------------------------------	--------------------------	--

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
Korekcia - časť 2				Netto	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01			
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33			
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49					
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50					
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51					
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52					
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53					
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54					
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71				
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72				
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73				
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74				
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76				
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79		
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80		
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81		
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84	- 5 0 0 0	
A.II.	Emlsné ážlo (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100		
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101		
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122		
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14		
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20		
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28		
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných paplerov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45		
K.	Predané cenné paplere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56		
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1..	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61		

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účtovná zvierka
k 31. decembru 2015**



Audit report

To the Partners of
HB Reavis Holding S.à r.l.

Report on the consolidated financial statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2015, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Managers' responsibility for the consolidated financial statements

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of the "Réviseur d'entreprises agréé"

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the judgment of the "Réviseur d'entreprises agréé" including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "Réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T: +352 494848 1, F: +352 494848 2900, www.pwc.lu

Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518



Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries as of 31 December 2015, and of their consolidated financial performance and their consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report, which is the responsibility of the Board of Managers, is consistent with the consolidated financial statements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Represented by

Luxembourg, 31 March 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Dauvergne', written in a cursive style.

Isabelle Dauvergne

SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.:

Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností, ktorá sa skladá z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2015 a konsolidovaných výkazov ziskov a strát a ostatných súhrnných ziskov, zmien vo vlastnom imaní a peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a zo súhrnu významných účtovných postupov a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť Manažmentu za konsolidovanú účtovnú závierku

Manažment je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej objektívnu prezentáciu v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii a za interné kontroly, ktoré manažment považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku, ktorý vychádza z výsledkov nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi platnými v Luxembursku podľa "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora, vrátane posúdenia rizika významných nepresností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účel vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených Manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru vyjadruje konsolidovaná účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností k 31. decembru 2015 a výsledok ich hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Správa manažmentu, za ktorú je zodpovedný Manažment, je konzistentná s konsolidovanou účtovnou závierkou.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

Luxemburg, 31.marca 2016

Zastúpený

Isabelle Dauvergne

Obsah

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2015 A ZA ROK UKONČENÝ K TOMUTO DÁTUMU

Konsolidovaná súvaha	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku.....	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania.....	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	5
2	Súhrn významných účtovných zásad a metód	6
3	Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov	19
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	20
5	Nové účtovné štandardy.....	20
6	Segmentálna analýza	22
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami	29
8	Dlhodobý hmotný majetok.....	30
9	Investície do nehnuteľností	31
10	Spoločné podniky.....	32
11	Pohľadávky, úvery a pôžičky.....	32
12	Ostatný dlhodobý majetok.....	32
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.....	33
14	Dlhodobý majetok držaný na predaj.....	35
15	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	35
16	Základné imanie	36
17	Úvery a pôžičky	37
18	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	38
19	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností.....	38
20	Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností.....	39
21	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	39
22	Zamestnanecké požitky.....	39
23	Prevádzkové výnosy a náklady	40
24	Predaje dcérskych spoločností.....	41
25	Daň z príjmov	42
26	Kurzové zisky (+) / straty (-)	43
27	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	43
28	Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku	43
29	Riadenie finančného rizika	43
30	Riadenie kapitálu.....	47
31	Odhad reálnej hodnoty	48
32	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia.....	51
33	Konsolidované štruktúrované subjekty	52
34	Udalosti po súvahovom dni	52

v mil. EUR

Pozn. 31. december 2015 31. december 2014

AKTÍVA**Dlhodobé aktíva**

Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	570,3	725,0
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	853,4	634,3
Investície do spoločných podnikov	10	48,4	14,8
Dlhodobý hmotný majetok	8	11,3	29,6
Dlhodobý nehmotný majetok		0,4	1,3
Pohľadávky a úvery	7, 11	13,5	16,7
Odložená daňová pohľadávka	25	6,9	12,7
Ostatné dlhodobé aktíva	12	5,1	2,0

Dlhodobé aktíva spolu**1 509,3 1 436,4****Obežné aktíva**

Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	430,9	171,1
Zásoby		0,4	3,8
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	48,4	41,3
Ostatný majetok		2,5	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	97,8	151,0

149,1 198,6**Obežné aktíva spolu****580,0 369,7****AKTÍVA SPOLU****2 089,3 1 806,1****VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	16	-	-
Emisné ážio	16	581,3	637,9
Nerozdelený zisk minulých období		521,0	284,7
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	-
Rezerva z kurzových rozdielov	2.3	-6,4	-7,8

Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti 1 099,7 914,8

Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach 24 0,6 18,6

VLASTNÉ IMANIE SPOLU**1 100,3 933,4****ZÁVÄZKY****Dlhodobé záväzky**

Úvery a pôžičky	7., 17	486,0	499,7
Odložený daňový záväzok	25	88,5	44,2
Ostatné záväzky	7, 18	11,8	12,9

Dlhodobé záväzky spolu**586,3 556,8****Krátkodobé záväzky**Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj 14 **254,3 153,4**

Úvery a pôžičky	7, 17	57,2	44,4
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 18	70,3	99,5
Výnosy budúcich období	18	12,2	9,7
Splatná daň z príjmov		8,7	8,9

148,4 162,5**Krátkodobé záväzky spolu****402,7 315,9****ZÁVÄZKY SPOLU****989,0 872,7****VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU****2 089,3 1 806,1**

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola 31. marca 2016 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. členmi jej predstavenstva. Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Michaël Watrin
Manažér A

Fabrice Mas
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

v mil. EUR	Pozn.	2015	2014
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	19	67,5	72,1
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	20	-22,9	-25,5
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		44,6	46,6
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	263,2	108,6
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	12,4	0,9
Zisk z predaja dcérskych spoločností	24	13,6	5,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	10	1,1	-
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	21	13,4	13,7
Ostatné prevádzkové výnosy	7., 23	4,0	4,7
Výnosy zo stavebných zákaziek		37,2	7,0
Stavebné služby		-31,8	-6,8
Zamestnanecké požitky	7., 22	-24,5	-18,9
Náklady na pohonné hmoty		-2,4	-2,7
Odpisy a amortizácia		-3,4	-3,8
Ostatné prevádzkové náklady	23	-24,9	-22,3
Prevádzkový zisk		302,5	132,6
Výnosové úroky	7	1,2	1,1
Nákladové úroky		-23,6	-20,7
Kurzové zisky (+) / straty (-), netto	26	5,0	-7,8
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	24	5,3	-
Ostatné finančné výnosy		2,2	0,5
Ostatné finančné náklady		-5,1	-5,5
Finančné náklady netto		-15,0	-32,4
Zisk pred zdanením		287,5	100,2
Splatná daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	25	-0,1	2,1
Odložená daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	25	-48,0	-14,1
Daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)		-48,1	-12,0
Čistý zisk za rok		239,4	88,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2.3	1,4	0,9
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností		3,8	-
Celkový súhrnný zisk za rok		244,6	89,1
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		239,4	87,9
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	0,3
Zisk za rok		239,4	88,2
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		244,6	88,8
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	0,3
Celkový súhrnný zisk za rok		244,6	89,1

v mil. EUR	Pozn.	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 16)	Emisné ážio (Pozn. 16)	Nerozde- lený zisk minulých období	Rezerva z kurzo- vých rozdielov	Oceňo- vacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2014		-	651,2	196,8	-8,7	-	839,3	18,3	857,6
Zisk za rok		-	-	87,9	-	-	87,9	0,3	88,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	0,9	-	0,9	-	0,9
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	87,9	0,9	-	88,8	0,3	89,1
Rozdelenie vlastníkom	16	-	-13,3	-	-	-	-13,3	-	-13,3
Stav k 31. decembru 2014		-	637,9	284,7	-7,8	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za rok		-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	24	-	-	-	-	-	-	-18,0	-18,0
Rozdelenie vlastníkom	16	-	-56,6	-2,7	-	-	-59,3	-	-59,3
Ostatné		-	-	-0,4	-	-	-0,4	-	-0,4
Stav k 31. decembru 2015		-	581,3	521,0	-6,4	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3

v mil. EUR	Pozn.	2015	2014
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		287,5	100,2
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy a amortizáciu	8	4,4	4,9
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	-263,2	-108,6
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	24	-13,6	-5,6
Zisk z predaja spoločných podnikov		-1,1	-
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov		-12,4	-
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie		-5,3	-
Výnosové úroky		-1,2	-1,1
Nákladové úroky		23,6	20,7
Nerealizované kurzové zisky (-)/straty (+)	26	-4,9	7,3
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		13,8	17,8
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu:</i>			
Zníženie (+) / Zvýšenie (-) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		-22,9	-2,3
Zvýšenie (+) / Zníženie (-) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		15,8	21,1
Zvýšenie (+) / Zníženie (-) splatných daní		-0,2	-1,6
Peňažné toky z prevádzky		6,5	35,0
Zaplatené úroky		-16,9	-17,5
Prijaté úroky		1,2	1,1
Zaplatená daň z príjmov		-0,2	-0,6
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		-9,4	18,0
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	-10,5	-8,0
Nákup investícií do nehnuteľností		-40,0	-56,7
Investície do spoločných podnikov		-21,6	-12,9
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		-193,9	-109,7
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností		1,1	5,0
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	24	63,2	50,5
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	24	-21,6	-
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	24	72,0	-
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej vlastníkom	24	10,0	-
Prijatý preddavok za predaj dcérskych spoločností		-	32,5
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	24	-80,4	-
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami		5,3	-
Viazané peňažné prostriedky		2,4	-2,8
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		-214,0	-102,1
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		431,9	274,8
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		-151,9	-74,1
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán	24	-35,1	-
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	16	-59,0	-13,8
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		185,9	186,9
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		-37,5	102,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	15	151,0	48,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		113,5	151,0
<i>Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- viazané peňažné prostriedky	15	1,9	4,3
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	14	-17,6	-4,3
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu roka	15	97,8	151,0

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zhotovená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) platnými v Európskej únii (EÚ) za obdobie ukončené 31. decembra 2015 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre priamou materskou spoločnosťou Skupiny.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. V roku 2015 Skupina otvorila Metronom Business Center v Prahe (Česká republika), Business Centrum Postepu vo Varšave v Poľsku tiež v roku 2015 a Twin City Business Centre (blok A) v Bratislave v Slovenskej republike tiež v r. 2015, v roku 2014 River Garden Office II/III v Prahe (Česká republika), Gdanski Business Center I vo Varšave, Poľsko v roku 2014, Vaci Corner Offices v Budapešti (Maďarsko) v r. 2014, Konstruktorska Business Center vo Varšave (Poľsko) v ro. 2013 a Forum Business Center v Bratislave (Slovensko) tiež v r. 2013. Čo sa týka akvizíčných činností, Skupina v roku 2015 kúpila pozemky Burakowska vo Varšave a úspešne zavŕšila kúpu pozemkov v časti Vaci v Budapešti (Maďarsko). S cieľom diverzifikácie do iných trhov, Skupina v roku 2014 kúpila kancelársky projekt na ulici Farrington v Londýne, VB, projekt, ktorého cieľom je rekonštrukcia v centrálne časti Londýna a rok predtým začala práce na inom kancelárskom projekte v Londýnskom City na ulici King William 33 (Projekt 33 Central). K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na projekte 33 Central a projekte na adrese 20 Farringdon Street (obidva projekty sa realizujú v Londýne, Veľká Británia), ďalej na projektoch Aupark Hradec Králové (Česká republika), Gdanski Business Center II (blok D) a West Station BC I-II, obidva projekty vo Varšave, Poľsko, a projekte Twin City v Bratislave, bloky B a C. V decembri 2015 boli ukončené práce na projekte Gdanski Business Center II (blok C). Skupina prevádzkuje niekoľko logistických/priemyselných parkov na okraji Bratislavy a na východnom Slovensku a dva priemyselné parky v Českej republike – Lovosice (dokončený v roku 2010) a Mošnov (čiastočne dokončený v roku 2011).

Štruktúra realitných fondov fondov HB Reavis. HB Reavis Real Estate SICAV - SIF ("Fond") je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť s ručením obmedzeným do výšky základného imania (société en commandite par actions or S.C.A.) v súlade so zákonmi Luxemburska, a je zapísaný ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom (société d'investissement à capital variable) v súlade so zákonom z 13. februára 2007, v znení neskorších predpisov týkajúcich sa špecializovaných investičných fondov (zákon z roku 2007) a zákonom z 10. augusta 1915 (zákon z roku 1915) týkajúci sa obchodných spoločností. Okrem toho sa riadi osobitnými predpismi pre riadenie a správu majetku. Fond bol zriadený 25. mája 2011 a je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska pod číslom R.C.S. Luxembourg B 161180. Okrem toho Fond spadá do rámca zákona o Alternatívnych investičných fondoch z 12. júla 2013 ("Zákon AIFM") a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond ("AIF"). V roku 2011 Skupina spustila činnosť svojho prvého podföndu HB Reavis CE REIF (ďalej "Podfond A" alebo "CE REIF"). Druhý podfond, HB Reavis Global REIF (ďalej "Podfond B" alebo "Global REIF") začal činnosť 15. septembra 2015. Fond spravuje HB Reavis Investment Management S.à r.l. ("Správcovská spoločnosť") na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à r.l., je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembursko.

Podfond CE REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať do komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podföndu predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu administratívnych priestorov kvalifikujú tak hlavné mesto, ako aj regionálne mestá. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Podfond Global REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v krajinách EÚ a Turecku. Počiatočné portfólio Podföndu sa sústreďí na investície do nehnuteľností výhradne na Slovensku. Investície do administratívnych priestorov sa budú realizovať najmä v administratívnych zónach v hlavných a regionálnych mestách Európskej únie a Turecka avšak bez obmedzenia na špecifické lokality. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať tak v hlavných ako aj regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka. Investície do logistických centier sa obmedzia na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ a Turecku. Čo sa týka "hlavných" investícií, Global REIF podfond sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Global REIF podfond sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

V rámci projektu Twin City plánuje Skupina prestavbu obstaranej autobusovej stanice v Bratislave, Slovenská republika.

Skupina tiež v obmedzenej miere realizuje stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny je zohľadnená aj v plánoch peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 29. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú detailnejšie uvedené v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo Spoločnosti a miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Skupina má kancelárie v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti a Londýne a Istanbule.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva platnými v EÚ („IFRS v znení prijatom v EÚ“). Skupina aplikuje všetky IFRS štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo - International Accounting Standards Board (ďalej len "IASB"), ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2015.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Na základe svojho rozhodnutia Skupina prezentuje jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

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

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností, finančného majetku k dispozícii na predaj (pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku, Poznámka č. 13), finančných derivátov a ostatných finančných nástrojov určených na obchodovanie, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú vhodné. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru aplikovania úsudku alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modely založené na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, u ktorých nie sú verejne k dispozícii trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (pozri Poznámku č. 31).

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka.

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú. Individuálne účtovné závierky konsolidovaných účtovných jednotiek sa zostavujú na konsolidovanej báze, ak tieto majú dcérske spoločnosti.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

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

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2015	31. december 2014
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Parent Company)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	TRITRI House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
7	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
8	GBC A S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
9	Gdanskí A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
10	GBC B S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
11	Gdanskí B SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
12	EIGHT House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
13	SIXTYFIVE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
14	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
15	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
16	P14 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
17	Postepu 14 SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
18	HB REAVIS GROUP B.V. (Predecessor Holding Company)	EUR	Holandsko	100	100
19	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
20	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
21	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
22	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
23	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
24	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
25	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
26	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
27	HB Reavis UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
28	HB Reavis Construction UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
29	33 CENTRAL LIMITED ¹	GBP	UK	100	-
30	HBR FM LTD ¹	GBP	UK	100	-
31	HBR Capital Investment LP ¹	GBP	UK	100	-
32	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
33	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
34	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi ¹	TRY	Turecko	100	-
35	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
36	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
37	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvátsko	100	100
38	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
39	Váci Corner Offices Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
40	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
41	HB Reavis Project 2 Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
42	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
43	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
44	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
45	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
46	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
47	HB RE, s.r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
48	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
49	BUS TRANSPORT s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
50	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
51	AUPARK Košice SC, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2015	31. december 2014
52	AUPARK KOŠICE, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
53	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
54	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
55	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
56	AUPARK Ružomberok, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
57	AUPARK Tower Košice, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
58	AUPARK Trenčín, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
59	HBR SFA, s. r. o. (until 4.12.2014 as CBC III, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
60	CBC IV, s. r. o. ³	EUR	Slovensko	-	100
61	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
62	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
63	UNI - CC a. s. (until 29.8.2015 as UNI - CC s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
64	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
66	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100	100
67	Logistické Centrum Svätý Jur a. s. (until 15.7.2015 as Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
68	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
69	Logistické centrum Malý Šariš a. s. (until 8.9.2015 as Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
70	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
71	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
72	FORUM BC I s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
73	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
74	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
77	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	INLOGIS VI s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
79	INLOGIS LCR a. s. ³	EUR	Slovensko	100	100
80	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
81	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
82	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
83	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
84	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
88	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
89	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
90	Slovak lines, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	56
91	Slovak lines Express, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	56
92	Slovak lines Opravy, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	56
93	Slovak lines Služby, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	56
94	HB REAVIS Finance SK s. r. o. (until 12.6.2014 as Twin City I s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
95	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
98	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. (until 17.2.2015 as Twin City VI s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
100	Twin Capital s. r. o. (until 10.12.2014 as Twin City VII s.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
101	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
103	ALISTON Finance I s. r. o. (until 25.6.2014 as ALISTON III s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
104	ALISTON Finance II s.r.o. (until 25.6.2014 as ALISTON IV s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
105	ALISTON Finance III s. r. o. (until 24.9.2015 as ALISTON VI s. r. o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
106	ALISTON II s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
107	HoldCo I a. s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
108	HoldCo II a.s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
109	Tower Nivy a. s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
110	TC Nivy a. s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
111	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
112	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2015	31. december 2014
113	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
114	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
115	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
116	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
117	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
118	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
119	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
120	Riga Office East s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
121	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
122	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
123	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
124	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
125	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
126	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
127	MALVIS s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
128	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
129	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
130	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
131	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
132	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
133	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
134	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
135	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
136	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
137	Combar, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
138	Phibell s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
139	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
140	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
141	KELOM s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
142	ITAPE s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
143	GALIM s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
144	HB Reavis Finance CZ, s.r.o. (until 31.7.2015 as LUCASE s.r.o.) ¹	CZK	Česká rep.	100	-
145	RECLUN s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
146	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Polsko	100	100
147	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
148	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
149	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
150	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
151	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
152	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
153	PSD Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
154	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
155	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
156	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
157	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
158	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
159	GBC A POLCOM INVESTMENT XXI Sp. z o.o. (former POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.) ⁴	PLN	Polsko	100	100
160	GBC B POLCOM INVESTMENT XXII Sp. z o.o. (former POLCOM INVESTMENT IX Sp. z o.o.) ⁴	PLN	Polsko	100	100
161	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
162	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
163	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
164	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
165	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
166	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
167	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
168	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
169	Polcom Investment XX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
170	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
171	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
172	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	PLN	Polsko	100	100
173	HB Reavis JV Spółka Akcyjna ¹	PLN	Polsko	100	-
174	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-
175	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o. ¹	PLN	Polsko	100	-

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2015	31. december 2014
176	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
177	Polcom Investment XXVI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
178	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
179	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
Joint ventures					
180	PHVH SOLUTIONS, s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	50
181	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
182	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
183	Hotel Šachtička, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	50
184	Šachtičky, a.s. ²	EUR	Slovensko	-	50
185	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o. ⁵	PLN	Poľsko	71	51
187	WEST STATION INVESTMENT 2 Sp. z o. o. (former Polcom Investment XVII Sp. z o.o.) ⁵	PLN	Poľsko	72	100

¹ Spoločnosť, ktoré Skupina založila/nadobudla v roku 2015

² Spoločnosť, ktoré Skupina predala v roku 2015 (ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 24)

³ Spoločnosť, ktoré sa v roku 2015 zlúčili s INLOGIS LCR a. s.

⁴ Spoločnosť, ktoré sa stali súčasťou podštruktúry FIZ (spoločnosť pod číslom 172)

⁵ Spoločnosť bola v roku 2015 premenovaná

⁶ HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglicku a Walesu pod číslom 08493236 a 08917100 si uplatňujú výnimku z požiadaviek, ktoré ukladá Zákon o spoločnostiach z roku 2006 ("Zákon") týkajúcich sa auditu ročnej účtovnej závierky v Časti 479A. Spoločnosti pod por. č. 3 a 4 a 53, 54, 63, 67, 69 a 82 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (Podfond CE REIF) založenej v roku 2011, a spoločnosti pod por. č. 14 a 15 a 107 a 108 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (Global REIF podfond) založeného v roku 2015

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskych spoločností predstavujúcich podnik sa uplatňuje akvizičná metóda účtovania podnikových kombinácií, s výnimkou podnikov získaných od subjektov pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia výnosu pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre podielníkov alebo účastníkov. Podnik vo všeobecnosti pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak je súčasťou prevodu súboru činností a majetku goodwill, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

Kúpna cena za nadobúdaný subjekt predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých či nadobudnutých záväzkov, vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov vyplývajúcich z podmienených úhrad; nezahŕňa však náklady súvisiace s akvizíciou, napríklad náklady na poradenské a právne služby, ocenenie a iné odborné služby. Transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s vydaním nástrojov vlastného imania sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady v súvislosti s emitovaním dlhových nástrojov sa odpočítajú od ich účtovnej hodnoty a všetky ostatné náklady, ktoré vznikli v dôsledku akvizície sa zaúčtujú do nákladov. Obstaraný identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu získania kontroly, bez ohľadu na rozsah podielu menšinových vlastníkov.

Goodwill sa stanovuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu iných vlastníkov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v držbe bezprostredne pred dátumom akvizície. Prípadný záporný výsledok („záporný goodwill“) sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, keď vedenie posúdi, či identifikovalo všetok nadobúdaný majetok a všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky a preverí primeranosť ich ocenenia.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá sa viaže na podiely, ktoré nie sú ani v priamom ani v nepriamom vlastníctve Skupiny. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina oceňuje nekontrolný podiel predstavujúci súčasný vlastnícky podiel a oprávňuje jeho vlastníka na pomerný podiel z čistého majetku v prípade likvidácie, samostatne pre každú transakciu, buď (a) reálnou hodnotou, alebo (b) pomerným podielom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu, ktorý zodpovedá nekontrolnému podielu. Nekontrolné podiely, ktoré nepredstavujú súčasné vlastnícke podiely sa vykazujú v reálnej hodnote.

Vnútrogrupinové transakcie, zostatky a nerealizované výnosy z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú v prípade, že sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy zodpovedajúce účtovným postupom Skupiny.

Akvizície dcérskych spoločností vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa považujú za akvizície majetku a nie za podnikové kombinácie. Skupina alokuje obstarávaciu cenu jednotlivým identifikovateľným položkám majetku a jednotlivým záväzkom v pomere podľa ich reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách nevzniká goodwill.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka zostavuje tak, ako keby bola daná účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa daná konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou, sa uvedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku, do ktorej boli konsolidované IFRS finančné informácie danej dcérskej spoločnosti. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločné podnikanie. Investície do spoločného podnikania sa klasifikujú buď ako spoločné operácie alebo ako spoločné podniky, podľa zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť vyhodnotila povahu svojho spoločného podnikania a považuje ho za spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V rámci metódy podielu na vlastnom imaní sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne sa upravujú o podiel Skupiny na ziskoch alebo stratách a pohyboch v ostatných súhrnných ziskoch, ktoré nastali po akvizícii. Keď podiel Skupiny na stratách spoločného podniku dosiahne alebo prevyší hodnoty jej podielu v tomto spoločnom podniku (kam patria akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločného podniku), Skupina už nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej voči spoločnému podniku nevznikli záväzky alebo pokiaľ v jeho prospech neuhradila nejakú platbu.

Nerealizované výnosy z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v rozsahu zodpovedajúcom podielom Skupiny v spoločných podnikoch. Takisto sú eliminované aj straty, s výnimkou prípadov, kedy transakcia indikuje znehodnotenie prevádzaného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v nevyhnutných prípadoch upravené tak, aby zodpovedali účtovným postupom používaným v Skupine.

Predaj dcérskych spoločností alebo spoločných podnikov. Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, preceňuje sa akýkoľvek zostávajúci podiel na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Pre účely následného zaúčtovania zostávajúceho podielu ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do zisku alebo straty.

V prípade, že vlastnícky podiel v spoločnom podniku sa zníži, ale spoločnú kontrolu si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa prevedie len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

Kúpa podielov nekontrolujúcich vlastníkov dcérskych spoločností. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnou cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo vlastnom imaní.

2.3. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

Funkčná mena a mena prezentácie. Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou pre všetky spoločnosti v Skupine je ich lokálna mena. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

Transakcie a súvahové zostatky. Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

Majetok a záväzky nepeňažného charakteru účtované v reálnej hodnote, vrátane nehnuteľností a investícií do akcií a obchodných podielov sa prepočítajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenného kurzu na nepeňažné položky vykazované v reálnej hodnote v cudzej mene sa vykazujú ako zisk alebo strata reálnej hodnoty.

Spoločnosti v Skupine. Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet (pokračovanie)

Pôžičky medzi subjektmi v Skupine a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. V prípade pôžičky medzi subjektmi v Skupine s odlišnými funkčnými menami však nie je možné kurzové zisky a straty úplne eliminovať, takže sa účtujú v konsolidovanom zisku alebo strate, ak nejde o pôžičku, ktorej splatenie sa neočakáva v dohľadnej dobe, a preto predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takomto prípade sa kurzový zisk alebo strata vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty, ktoré vznikli pri akvizícii zahraničnej spoločnosti sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti a prepočítavajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov v rámci vlastného imania.

2.4. Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacía cena. Obstarávacía cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, ak je to vhodné, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do zisku alebo straty v účtovnom období, v ktorom boli vynaložené.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, keď je tento majetok k dispozícii na používanie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Každá zložka akejkoľvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorej výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priraduje pomernú časť sumy pôvodne vykázanej ako položka dlhodobého hmotného majetku jej významným zložkám a každá takáto zložka sa odpisuje samostatne.

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny.

Zariadenie a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné.

Motorové vozidlá zahŕňajú osobné automobily Skupiny. Táto skupina majetku tiež obsahovala flotilu autobusov konsolidovaného podniku verejnej dopravy, až do doby predaja tejto dcérskej účtovnej jednotky v roku 2015.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Reziduálna hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena v súčasnosti, znížená o odhadované náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Reziduálna hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca jeho životnosti.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka č. 2.7).

Majetok, ktorý je zlikvidovaný alebo inak vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa v prevádzkovom zisku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.5. Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú nedokončené investície určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacia cena zahŕňa vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane investícií vo výstavbe pre budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola získaná za predaj nehnuteľnosti alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných trhových podmienok k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z trhových cien na aktívnych trhoch, ktoré sú prípadne upravené s ohľadom na rozdiely v charaktere, lokalite alebo stave konkrétneho majetku. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina uplatňuje alternatívne metódy ocenenia, napríklad aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Správy z ocenenia k dátumu súvahy vypracovávajú nezávislí znalci s uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a spadajúcich do podobnej kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sú predmetom prestavby pre ich ďalšie použitie ako investície do nehnuteľností, alebo ktorých trh sa stal menej aktívny, sa ďalej vykazujú v reálnej hodnote.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzok, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných nákladov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky a za predpokladu, že je možné obstarávaciu cenu položky spoľahlivo stanoviť. Ostatné náklady na opravy a údržbu sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtujú do nákladov počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak sa časť investície do nehnuteľnosti vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce úžitky z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti z dôvodu zmeny jej použitia, vykáže sa akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku a zároveň v kumulatívnej hodnote ako rezerva z precenenia vo vlastnom imaní a to až do doby predaja majetku, kedy sa rezerva z precenenia preklasifikuje do nerozdeleného zisku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti začne využívať vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásoby bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako „využívané alebo voľné“ alebo ako „rozostavané“, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc komom účtovného obdobia, v ktorom boli skolaudované. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Vid' Poznámku č. 2.2 ohľadne postupov účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä externe obstarané licencie na počítačový software. Okrem toho, až do predaja dcérskej spoločnosti zameranej na oblasť verejnej dopravy v roku 2015, nehmotný majetok zahŕňal aj licenciu na verejnú dopravu.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty z poklesu hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy nadobudnutá na základe podnikovej kombinácie	10 rokov

Nehmotný majetok sa začne odpisovať v čase, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, ktorý je následne vydeľovaný odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Reziduálna hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a reziduálna hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré sú priamo priraditeľné k návrhu a testovaniu identifikovateľných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa vykazujú ako nehmotné aktívum, keď sú splnené nasledujúce kritériá:

- je technicky možné softvérový produkt dokončiť tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer softvérový produkt dokončiť za účelom jeho používania alebo predaja,
- existuje možnosť softvérový produkt používať alebo predať,
- je možné preukázať, že softvérový produkt bude generovať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky,
- sú k dispozícii zodpovedajúce technické, finančné a iné zdroje na dokončenie vývoja, ako aj použitia alebo predaja; a
- výdavky súvisiace s vývojom softvérového produktu je možné spoľahlivo odhadnúť.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období aktivované do majetku.

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie, sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje, sa preskúmava z hľadiska možného poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je potrebné opravné položky rozpustiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančné nástroje. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaradiť finančné aktíva do kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocenení reálnou hodnotou plus, a v prípade investícií, ktoré nie sú oceňované v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, priamo priraditeľné transakčné náklady.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla v podstate všetky riziká a výhody vyplývajúce z vlastníctva.

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj. Finančný majetok vykázany v konsolidovanej súvahe v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k poklesu hodnoty. Deriváty a investície na obchodovanie sa na konci každého účtovného obdobia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny hodnoty sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok. Finančný majetok k dispozícii na predaj sa oceňuje reálnou hodnotou a zisk alebo strata z precenenia, ktorú predstavuje rozdiel medzi umorovanou hodnotou a reálnou hodnotou, sa vyказuje v ostatnom súhrnnom zisku až do doby jeho odúčtovania alebo znehodnotenia. Úrokové výnosy z finančného majetku k dispozícii na predaj zahŕňajú vplyv zmien odhadov peňažných tokov pohľadávok s podielom na hospodárskom výsledku, a preto boli zmeny reálnej hodnoty vykázane v ostatnom súhrnnom zisku nevýznamné.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysokoliquidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vyказuje znaky poklesu hodnoty. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napríklad, ak sa dlžník nachádza vo významných finančných ťažkostiach, došlo k porušeniu zmluvy alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na pokles hodnoty. Suma straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje do ostatných prevádzkových nákladov.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku v prípade, že existuje objektívny dôkaz (napríklad, ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach), že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotenú dlžnú sumu sa odúčtuje, ak sú vyhodnotenú ako nevymožiteľné. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vyказuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok alebo ako ostatné záväzky, podľa okolností.

Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok vysporiadaný, zrušený alebo ak vyprší.

Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď Poznámku č. 2.15 k účtovaniu pôžičiek a úverov). Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje, keďže dopad by bol nevýznamný.

2.9. Leasing

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na použitie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny leasing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vyказuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako výnos z prenájmu. Doba trvania leasingu je nevyvovedateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe platby alebo bez platby, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vyказuje v konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19. Depozity nájomcu zabezpečujúce leasingové platby sa vyказujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (Poznámka č. 2.8)

V prípade, že Skupina je s nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, celkové leasingové splátky sa vyказujú rovnomerne v nákladoch počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný leasing.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.9. Leasing (pokračovanie)

Finančný leasing a podiely v nehnuteľnostiach držané na základe operatívneho leasingu. V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho leasingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok, podľa toho, ktorá je nižšia. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných nákladov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa s vplyvom na zisk alebo stratu pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostatnom súhrnnom zisku.

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím súvahovej záväzkovej metódy a v prípade neumorenej straty minulých období a v prípade dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázaní majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že bude po ich využití realizovaná predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykázanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bude transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových vplyvov súvisiacich s predajom nehnuteľnosti.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v dôsledku dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožitelné právo započítať splatné daňové pohľadávky so splatnými daňovými záväzkami a ak sa týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom od jedného daňovníka alebo viacerých daňovníkov a zámerom je vyrovanie zostatkov netto.

2.11. Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac ako 12 mesiacoch. Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zákazková výroba

Skupina bežne vykonáva zákazkovú výrobu. Náklady na zákazku sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť. Ak je možné výsledok zo zákazkovej výroby spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov. Zmeny v objednanej zákazke, nároky z dodatočných nákladov a doplatky, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.12. Zákazková výroba (pokračovanie)

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na každý projekt.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté zo stanovenia stupňa rozpracovanosti.

Skupina prezentuje ako aktívum brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch, pri ktorých vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) prevyšuje priebežnú fakturáciu. Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje ako záväzok brutto sumu splatnú zákazníkovi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty).

2.13. Základné imanie a emisné ážio

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako zníženie príjmu z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú príjem a pohľadávka z emisie akcií prevyšuje nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.14. Dividendy a iné rozdelenia vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata schválená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni avšak pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie.

2.15. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vykazuje v nákladoch použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky s výnimkou, ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po súvahovom dni.

2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú zaúčtované, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia umorovanou hodnotou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.17. Rezervy

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasnú zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť, ktorá je dôsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že vyrovnanie tejto povinnosti bude sprevádzať úbytok zdrojov a výšku tejto povinnosti je možné spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany (napr. na základe poisťovnej zmluvy), náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak je takmer isté, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2.18. Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia pravdepodobne platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.18. Neisté daňové pozície (pokračovanie)**

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdov v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a nepriame dane sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

2.19. Vykazovanie výnosov

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného a v prípade indexovaného nájomného alebo postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vyказuje ako dlhodobé aktívum alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nezapočítava aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľnosti nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho leasingu, pretože toto sa vyказuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vyказovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch sa vyказuje provízia a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklady, ktoré majú kompenzovať. Viď Poznámku č. 23.

Výnosové úroky sa vykazujú časovo rozlíšené, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.20. Zamestnanecké požitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú účtované ako záväzok v roku, v ktorom si ich zamestnanci Skupiny odpracovali.

Určití členovia vrcholového vedenia sú oprávnení nadobudnúť od akcionárov platby odvodené od účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov a nie záväzok Skupiny, a výška záväzku nie je naviazaná na cenu akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady.

2.21. Štátne dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, odpismi flotily autobusov, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy, sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

2.22. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vykázané ako náklady v období, v ktorom vznikli (v súlade s akruálnym princípom).

2.23. Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny majetku, ktoré môžu obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok, sú v súvahe vykázané ako dlhodobý majetok držaný na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude realizovať predovšetkým predajom, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, do dvanástich mesiacov od konca účtovného obdobia. Majetok sa preklasifikuje, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) majetok je k dispozícii k okamžitému predaju vo svojom súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo predaj a iniciovalo aktívny plán zameraný na nájdenie kupujúceho; (c) majetok aktívne ponúkaný na predaj za primeranú cenu; (d) predaj majetku sa očakáva v priebehu jedného roka a (e) nie je pravdepodobné, že plán predaja vykáže podstatné zmeny alebo bude zrušený. Dlhodobý majetok a skupiny majetku vykazované v súvahe bežného obdobia ako dlhodobý majetok držaný na predaj nie sú v súvahe za minulé obdobie preklasifikované ani nie sú inak vykázané, aby odrážali klasifikáciu majetku na konci bežného účtovného obdobia.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.23. Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj (pokračovanie)

Skupina majetku na odúčtovanie je majetková skupina, ktorá môže obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok a je určená na prevod (formou predaja alebo inak) spoločne ako skupina v rámci jedinej transakcie spolu so všetkými záväzkami týkajúcimi sa majetku, ktorý bude v rámci transakcie prevedený. Dlhodobý majetok je majetok obsahujúci čiastky, pri ktorých sa očakáva, že budú získané alebo inkasované za viac než dvanásť mesiacov od konca účtovného obdobia. Ak sa vyžaduje reklasifikácia, podlieha jej tak dlhodobá ako aj krátkodobá časť daného aktíva. Skupiny majetku držané na predaj sa oceňujú buď účtovnou hodnotou alebo reálnou hodnotou, od ktorej sa odpočítajú náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami majetku držaného na predaj, ktoré budú prevedené v rámci transakcie predaja, sa reklasifikujú a v súvahe vykážu samostatne.

2.24. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokovanie zdrojov a hodnotenie výkonnosti prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina identifikovala predstavenstvo Spoločnosti ako najvyšší orgán rozhodovania.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady, ktoré sa priebežne prehodnocujú, sa opierajú o skúsenosti vedenia a iné faktory, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód uplatňuje vedenie svoj úsudok aj v iných situáciách ako sú účtovné odhady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané konsolidovanej účtovnej závierke, a odhady, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Reálnu hodnotu 99,6 % investícií do nehnuteľností (31. december 2014: 96 %) odhadla Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk reálnych maklérov alebo odhadov vedenia. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje metódou kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhadne z očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čisté výnosy generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktoré sa kapitalizujú, aby sa stanovila hodnota oceňovanej nehnuteľnosti. Primárne predpoklady, z ktorých sa vychádza pri odhade reálnej hodnoty, sa týkajú: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne marže stavebného investora. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v bode 31 poznámok.

Základné prijaté predpoklady a dopad akceptovateľných potenciálnych zmien v týchto predpokladoch na celkové ocenenie sú nasledujúce:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe skutočného zmluvného nájomného a trhového nájomného podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úroveň nájomného zvýšili, resp. znížili o 10 %, zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 57,1 mil. EUR (31. december 2014: 72,5 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 4,50 % do 8,70 %, resp. v priemere 6,44 (31. december 2014: 4,75 % až 9,00 %, resp. v priemere 6,90%). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností vyššia o 65,8 mil. EUR, resp. o 71,1 mil. EUR nižšia (31. december 2014: o 45,2 mil. EUR vyššia, resp. o 48,6 mil. EUR nižšia).

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov treba urobiť významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. Keď je výsledná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú vyčíslené rozdiely dopad na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastnia, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akejkoľvek dane z príjmu v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu viesť zaúčtované odložené daňové záväzky k vykázaní zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxemburgu. Európska komisia (EK) oznámila úmysel začať vyšetrovanie, či určitá legislatíva ohľadom dane z príjmov nepredstavuje nezákonnú štátnu pomoc. Takáto štátna pomoc môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenie alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna úľava poskytnutá daňovému subjektu (napr. prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo vyrovnania). Vedenie sa domnieva, že daňové pozície sú obhájiteľné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novely a interpretácie štandardov aplikovala Skupina po prvý raz počas ročného účtovného obdobia začínajúceho 1. januára 2015:

- *Vylepšenia IFRS na roky 2011 – 2013 (novela vydaná v decembri 2013 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr); a*
- *IFRIC 21 – Dane a poplatky (interpretácia vydaná v máji 2013 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 17. júna 2014 alebo neskôr).*

Skupina sa rozhodla pre predčasnú aplikáciu týchto štyroch noviel:

- *Vylepšenia IFRS na roky 2010 - 2012 (novela vydaná v decembri 2013 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2015 alebo neskôr)*
- *Vylepšenia IFRS na roky 2012 – 2014 (novela vydaná v septembri 2014 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)*
- *Programy so stanovenými požitkami: Príspevky zamestnancov – Novela IAS 19 (vydaná v novembri 2013 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. februára 2015 alebo neskôr)*
- *Novela IAS 1 v súvislosti s Iniciatívou o zverejňovaní (vydaná v decembri 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr)*

Keďže tieto novely iba objasňujú už existujúce požiadavky, nemajú vplyv na účtovné postupy Skupiny ani na zverejňované údaje.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia ukončené 31. decembra 2015 a ktoré Skupina predčasne neaplikovala:

IFRS 9, Finančné nástroje: Klasifikácia a oceňovanie (vydaný v júli 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Základné charakteristiky štandardu sú tieto:

- Finančný majetok bude potrebné pre účely oceňovania klasifikovať do troch kategórií: majetok, ktorý sa bude následne oceňovať zostatkovou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery, majetok, ktorý sa bude následne oceňovať reálnou hodnotou, ktorej zmena bude súčasťou ostatného súhrnného zisku (FVOCI – z angl. výrazu „Fair Value through Other Comprehensive Income“), a majetok, ktorý sa bude následne oceňovať reálnou hodnotou, ktorej zmena bude vykázaná ako súčasť ziskov a strát (FVPL – z angl. výrazu „Fair Value through Profit or Loss“).
- Klasifikácia dlhových nástrojov závisí od obchodného modelu účtovnej jednotky pre riadenie svojho finančného majetku a od toho, či zmluvné peňažné toky z tohto majetku predstavujú len platby istiny a úrokov (SPPI - z anglického výrazu „Solely Payments of Principal and Interest“). Keď bude dlhový nástroj vlastnený za účelom zinkasovania jeho zmluvných peňažných tokov, môže byť vykázaný v zostatkovej hodnote zistenej metódou efektívnej úrokovej miery, ak bude zároveň spĺňať aj požiadavku SPPI. Dlhové nástroje spĺňajúce požiadavku SPPI, ktoré sú zaradené do portfólia, v ktorom účtovná jednotka drží majetok tak za účelom zinkasovania z neho plynúcich peňažných tokov ako aj za účelom jeho predaja, môžu byť klasifikované v kategórii FVOCI. Finančný majetok, ktorý neobsahuje peňažné toky spĺňajúce podmienku SPPI, sa musí oceňovať v FVPL (napr. derivátové nástroje). Vložené derivátové nástroje sa už nebudú oddeľovať od finančného majetku, ale budú zahrnuté do posudzovania splnenia podmienky SPPI.
- Investície do akcií a obchodných podielov sa budú zakaždým oceňovať v reálnej hodnote. Vedenie účtovnej jednotky sa však bude môcť neodvolateľne rozhodnúť, že zmeny ich reálnej hodnoty bude vykazovať v ostatnom súhrnnom zisku, avšak len za predpokladu, že uvedené akcie alebo obchodné podiely nie sú držané na obchodovanie. Ak by tomu tak bolo, zmeny reálnej hodnoty sa vykážu ako súčasť ziskov a strát.
- Väčšina požiadaviek štandardu IAS 39 na klasifikáciu a oceňovanie finančných záväzkov bola prenesená bez zmeny do štandardu IFRS 9. Hlavnou zmenou bude povinnosť účtovnej jednotky vykázať účinky zmien vlastného úverového rizika finančných záväzkov ocenených v reálnej hodnote, ktorej zmena je vykázaná ako súčasť ziskov a strát, v ostatnom súhrnnom zisku.
- IFRS 9 zavádza nový model vykazovania strát zo zníženia hodnoty – tzv. model očakávaných strát z úverov (ECL – z angl. výrazu „Expected Credit Losses“). Tento model obsahuje „trojstupňový“ prístup, založený na zmene úverovej kvality finančného majetku od prvotného vykázania. V praxi tieto nové pravidlá znamenajú, že účtovné jednotky budú musieť pri prvotnom vykázaní finančného majetku, ktorý nie je úverovo znehodnotený, zaúčtovať okamžitú stratu vo výške 12-mesačnej ECL (resp. vo výške ECL za celú dobu životnosti pre pohľadávky z obchodného styku). Tam, kde došlo k významnému nárastu úverového rizika, zníženie hodnoty sa stanovuje použitím ECL za celú dobu životnosti, a nie pomocou 12-mesačnej hodnoty ECL. Model obsahuje aj operatívne zjednodušenia pre pohľadávky z lízingu a z obchodného styku.
- Požiadavky hedgingového spôsobu účtovania boli upravené tak, aby zabezpečili lepšie prepojenie s riadením rizika. Štandard poskytuje účtovným jednotkám možnosť výberu medzi aplikovaním IFRS 9 a pokračovaním v uplatňovaní IAS 39 na všetky hedgingové vzťahy, pretože súčasný štandard sa nezaoberá účtovaním makrohedgingu.

Skupina analyzuje požiadavky nového štandardu, hoci ten zatiaľ Európska únia neschválila.

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

IFRS 15, Výnosy zo zmlúv zo zákazníkmi (vydaný 28. mája 2014 a účinný pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Tento nový štandard zavádza kľúčový princíp, že výnosy sa majú účtovať v transakčnej cene v čase, keď tovar alebo služby sú prevedené na zákazníka. Akékoľvek viazané tovary alebo služby, ktoré sú odlišiteľné, sa musia účtovať samostatne a zľavy alebo vratky z predajnej ceny musia byť alokované na jednotlivé položky. V prípade, že cena je z akéhokoľvek dôvodu variabilná, musí sa zaúčtovať minimálna hodnota, u ktorej je vysoko pravdepodobné, že nebude odúčtovaná. Náklady na zaistenie zmlúv zo zákazníkmi sa musia kapitalizovať a odpisujú sa počas doby, počas ktorej spoločnosti plynú ekonomické úžitky zmluvy so zákazníkmi. Skupina analyzuje detailné požiadavky štandardu, i keď ho zatiaľ Európska únia neschválila. V súčasnosti Skupina neočakáva, že by mal tento nový štandard významný dopad na jej konsolidovanú účtovnú závierku.

IFRS 16, Lízingy (vydaný v januári 2016 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr). Nový štandard objasňuje princípy pre vykazovanie, oceňovanie, prezentáciu a zverejňovanie lízingov. Všetky lízingové vzťahy vedú k tomu, že na začiatku lízingu nájomca získava právo používať majetok a ak ďalej uhrádza lízingové splátky, získava aj financovanie. V súlade s tým teda IFRS 16 ruší klasifikáciu lízingových vzťahov buď na operatívny alebo finančný lízing, ako to požaduje štandard IAS 17, a namiesto toho zavádza na strane nájomcu jeden jediný model účtovania o lízingu. Nájomcovia budú musieť vykazovať: (a) majetok a záväzky pre všetky lízingové vzťahy s dobou lízingu dlhšou než 12 mesiacov (za predpokladu, že príslušný majetok nemá veľkú hodnotu) a (b) odpisy prenajatého majetku oddelene od úrokov z lízingových záväzkov vo výkaze ziskov a strát. IFRS 16 preberá z IAS 17 v podstatnej miere požiadavky na účtovanie o lízingu na strane prenajímateľa. V súlade s tým bude prenajímateľ naďalej klasifikovať svoje lízingové vzťahy ako operatívne či finančné lízingy a naďalej bude účtovať o týchto dvoch typoch lízingov rozdielne. Skupina ešte neanalyzovala požiadavky nového štandardu. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Novela IAS 7 v súvislosti s Iniciatívou o zverejňovaní (vydaná 29. januára 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr). Novelizovaný štandard IAS 7 bude vyžadovať zverejňovanie odsúhlasenia pohybov záväzkov z finančných činností. Skupina pridá zverejnenie požadovaných údajov v ďalšej svojej účtovnej závierke, ak novelu schváli Európska únia.

Nasledujúce nové štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré by nemali mať významný dopad na účtovnú závierku Skupiny, keď sa tá rozhodne ich aplikovať:

- IFRS 14, Regulačné položky časového rozlíšenia (vydaný v januári 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). Európska únia tento štandard neschválila.
- Účtovanie obstarania podielov v spoločných činnostiach – Novela IFRS 11 (vydaná 6. mája 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Objasnenie prijateľných metód odpisovania – Novela IAS 16 a IAS 38 (vydaná 12. mája 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Poľnohospodárstvo: Rodiace rastliny – Novela IAS 16 a IAS 41 (vydaná 30. júna 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Metóda vlastného imania v individuálnej účtovnej závierke – Novela IAS 27 (vydaná 12. augusta 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Predaj alebo vklad majetku uskutočnený medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. septembra 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). Účinnosť novely bola odsunutá na neurčito a Európska únia ju neschválila.
- Investičné spoločnosti: Uplatňovanie výnimky z konsolidácie – Novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydaná v decembri 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). Novelu dosiaľ Európska únia neschválila.
- Vykazovanie odložených daňových pohľadávok pre nerealizované straty – Novela IAS 12 (vydaná v januári 2016 a účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr). Novelu dosiaľ Európska únia neschválila.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker”) a sú za ne k dispozícii samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť “používaná alebo voľná” v rámci segmentu *Správa majetku*.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Príprava výstavby* do segmentu *Realizácia výstavby* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby.

V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Prevádzkovanie verejnej dopravy a pozemkový fond boli súčasťou interného vykazovania predkladaného vedeniu ako segment *Vedľajšie činnosti*.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku.

Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		33,9	0,5	2,1	10,7	-	-	-	47,2
- maloobchodné		4,1	-	1,0	3,6	-	-	-	8,7
- priemyselné		7,9	-	-	3,6	0,1	-	-	11,6
	19	45,9	0,5	3,1	17,9	0,1	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		-12,8	-0,9	-1,0	-2,1	-	-	-	-16,8
- maloobchodné		-1,6	-	-0,5	-1,2	-	-	-	-3,3
- priemyselné		-1,7	-	-	-1,0	-0,1	-	-	-2,8
	20	-16,1	-0,9	-1,5	-4,3	-0,1	-	-	-22,9
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,8	-0,4	1,6	13,6	-	-	-	44,6
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,9	197,5	44,9	-3,0	-	-	-	267,3
- maloobchodné		-	2,2	2,4	0,2	-	-	-	4,8
- priemyselné		-8,7	-	-3,1	1,0	1,9	-	-	-8,9
Medzisúčet	9	19,2	199,7	44,2	-1,8	1,9	-	-	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov									
		0,2	12,5	-	-	-0,3	-	-	12,4
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov									
		19,4	212,2	44,2	-1,8	1,6	-	-	275,6
Nákladové úroky									
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-8,0	-4,1	-3,8	-6,9	-0,4	-	-0,4	-23,6
		-8,5	-7,4	-13,7	-2,3	-0,5	0,8	22,5	-9,1
Výsledok segmentu		32,7	200,3	28,3	2,6	0,7	0,8	22,1	287,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuiteľností	9								
- kancelárske		407,7	420,9	328,1	102,4	-	-	-	1 259,1
- maloobchodné		-	33,0	29,7	31,8	-	-	-	94,5
- priemyselné		28,4	-	3,1	-	38,6	-	-	70,1
- spoločné podniky		4,3	44,3	-	-	-	-	-	48,6
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	391,2	-	0,9	-	0,4	-	-	392,5
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,9	6,9
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	97,8	119,8	217,6
Majetok spolu		831,6	498,2	361,8	134,2	39,0	97,8	126,7	2 089,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-201,4	-79,4	-77,6	-127,2	-0,4	-	-	-486,0
- krátkodobé	2, 17	-7,2	-1,3	-1,0	-2,7	-	-	-45,0	-57,2
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	-239,8	-	-	-	-	-	-	-239,8
Odložený daňový záväzok		-	-	-	-	-	-	-88,5	-88,5
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-117,5	-117,5
Záväzky spolu		-448,4	-80,7	-78,6	-129,9	-0,4	-	-251,0	-989,0
Hodnota čistého majetku segmentu		383,2	417,5	283,2	4,3	38,6	97,8	-124,3	1 100,3

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuiteľností	9	-	-	32,4	-	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuiteľností	9	28,1	144,9	19,0	1,7	0,2	-	-	193,9
Investície spolu		28,1	144,9	51,4	1,7	0,2	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuiteľností	9, 24	-211,7	-	-1,1	-	-1,1	-	-	-213,9
Predaj spoločných podnikov		-	-	-	-	-0,4	-	-	-0,4
Predaj spolu		-211,7	-	-1,1	-	-1,5	-	-	-214,3

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	19	45,3	8,2	12,4	1,6	-	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady	20	-15,6	-2,0	-4,6	-0,7	-	-	-	-22,9
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,7	6,2	7,8	0,9	-	-	-	44,6
Zisk z precenenia	9	23,1	9,5	123,7	19,8	87,1	-	-	263,2
Podiel na zisku spoločných podnikov		-	-	12,4	-	-	-	-	12,4
Nákladové úroky		-8,9	-2,2	-7,0	-1,0	-	-4,5	-	-23,6
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		4,1	-6,8	-3,1	-2,0	-4,0	-1,5	4,2	-9,1
Zisk pred zdanením		48,0	6,7	133,8	17,7	83,1	-6,0	4,2	287,5
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	289,1	147,6	133,6	-	-	-	-	570,3
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	237,0	67,2	242,7	29,5	277,0	-	-	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	45,9	-	-	0,1	-	48,4
Ostatný dlhodobý majetok		12,7	6,2	13,1	0,2	1,1	3,9	-	37,2
Dlhodobý majetok spolu		541,2	221,0	435,3	29,7	278,1	4,0	-	1 509,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	62,6	8,7	310,4	49,2	-	-	-	430,9
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		603,8	229,7	745,7	78,9	278,1	4,0	-	1 940,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	27,3	7,6	14,0	1,8	8,7	38,4	-	97,8
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	51,3	51,3
Majetok spolu		631,1	237,3	759,7	80,7	286,8	42,4	51,3	2 089,3
Úvery a pôžičky	17								
- dlhodobé		-302,9	-61,5	-112,0	-9,2	-	-0,4	-	-486,0
- krátkodobé		-52,0	-3,4	-1,7	-0,1	-	-	-	-57,2
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj		-41,2	-4,3	-191,4	-17,4	-	-	-	-254,3
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-191,5	-191,5
Závazky spolu		-396,1	-69,2	-305,1	-26,7	-	-0,4	-191,5	-989,0
Hodnota čistého majetku segmentu		235,0	168,1	454,6	54,0	286,8	42,0	-140,2	1 100,3
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	2,0	-	20,8	9,6	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	58,0	26,9	69,0	6,2	33,8	-	-	193,9
Investície spolu		60,0	26,9	89,8	15,8	33,8	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-214,3	-	-	-	-	-	-	-214,3
Predaj spolu		-214,3	-	-	-	-	-	-	-214,3

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehuteľnosti vo výstavbe	Nehuteľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,4	5,0	0,8	10,2	-	-	-	43,4
- maloobchodné		13,0	-	1,0	3,3	-	-	-	17,3
- priemyselné		7,4	-	-	4,0	-	-	-	11,4
	19	47,8	5,0	1,8	17,5	-	-	-	72,1
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		-12,4	-1,6	-0,3	-2,9	-	-	-	-17,2
- maloobchodné		-4,0	-	-0,5	-1,1	-	-	-	-5,6
- priemyselné		-1,7	-	-	-1,0	-	-	-	-2,7
	20	-18,1	-1,6	-0,8	-5,0	-	-	-	-25,5
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností									
		29,7	3,4	1,0	12,5	-	-	-	46,6
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		1,8	68,3	36,7	-0,5	-	-	-	106,3
- maloobchodné		3,2	5,0	0,5	0,4	-0,3	-	-	8,8
- priemyselné		0,1	-	-0,1	-1,1	-5,4	-	-	-6,5
Medzisúčet		5,1	73,3	37,1	-1,2	-5,7	-	-	108,6
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		0,2	1,2	-	-	-0,5	-	-	0,9
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov									
		5,3	74,5	37,1	-1,2	-6,2	-	-	109,5
Nákladové úroky		-7,4	-3,8	-2,2	-6,4	-0,3	-0,6	-	-20,7
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-9,9	-11,0	-8,9	-1,1	0,9	0,7	-5,9	-35,2
Výsledok segmentu		17,7	63,1	27,0	3,8	-5,6	0,1	-5,9	100,2

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		489,5	275,2	275,9	104,3	-	-	-	1 144,9
- maloobchodné		-	11,3	27,0	31,2	-	-	-	69,5
- priemyselné		72,3	-	6,9	27,7	38,0	-	-	144,9
- spoločné podniky		4,4	-	9,4	-	0,5	-	-	14,3
- investície do nehnuteľ- ností držaných na predaj	14	151,1	-	11,0	-	-	-	-	162,1
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	151,0	119,4	270,4
Majetok spolu		717,3	286,5	330,2	163,2	38,5	151,0	119,4	1 806,1
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-235,9	-54,0	-62,0	-136,8	-11,0	-	-	-499,7
- krátkodobé	7, 17	-37,3	-	-0,6	-4,7	-1,8	-	-	-44,4
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	14	-129,0	-	-	-	-	-	-	-129,0
Preddavok za predaj dcérskej spoločnosti	18	-32,5	-	-	-	-	-	-	-32,5
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-167,1	-167,1
Záväzky spolu		-434,7	-54,0	-62,6	-141,5	-12,8	-	-167,1	-872,7
Hodnota čistého majetku segmentu		282,6	232,5	267,6	21,7	25,7	151,0	-47,7	933,4

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2014 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	65,6	-	-	-	-	65,6
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	7,9	96,3	5,1	0,3	-	-	-	109,6
Investície spolu		7,9	96,3	70,7	0,3	-	-	-	175,2
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-115,1	-	-	-	-5,0	-	-	-120,1
Predaj spolu		-115,1	-	-	-	-5,0	-	-	-120,1

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2014 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	19	54,6	8,5	4,6	0,3	4,1	-	-	72,1
Priame prevádzkové náklady	20	-19,8	-2,3	-3,0	-0,3	-0,1	-	-	-25,5
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		34,8	6,2	1,6	-	4,0	-	-	46,6
Zisk z precenenia	9	5,6	8,0	70,4	9,7	14,9	-	-	108,6
Podiel na zisku spoločných podnikov		-0,4	-	1,3	-	-	-	-	0,9
Nákladové úroky		-9,5	-1,6	-6,4	-	-	-3,2	-	-20,7
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		-7,3	-4,5	-9,6	-1,7	-3,8	-0,8	-7,5	-35,2
Zisk pred zdanením		23,2	8,1	57,3	8,0	15,1	-4,0	-7,5	100,2
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	362,2	92,2	236,8	33,8	-	-	-	725,0
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	179,1	91,5	207,9	7,5	148,3	-	-	634,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	14	171,1	-	-	-	-	-	-	171,1
Investície do spoločných podnikov		1,5	-	13,3	-	-	-	-	14,8
Ostatný dlhodobý majetok		38,4	5,0	11,7	0,9	0,4	5,9	-	62,3
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku určeného na predaj		752,3	188,7	469,7	42,2	148,7	5,9	-	1 607,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	35,4	9,3	25,5	8,9	1,4	70,5	-	151,0
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	47,6	47,6
Majetok spolu		787,7	198,0	495,2	51,1	150,1	76,4	47,6	1 806,1
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	17	-286,3	-37,4	-175,6	-	-	-0,4	-	-499,7
- krátkodobé	17	-14,3	-27,7	-2,4	-	-	-	-	-44,4
Závazky spojené s dlhodobým majetkom určeným na predaj	14	-153,4	-	-	-	-	-	-	-153,4
Preddavok za predaj dcérskej spoločnosti		-	-	-	-	-	-32,5	-	-32,5
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-142,7	-142,7
Závazky spolu		-454,0	-65,1	-178,0	-	-	-32,9	-142,7	-872,7
Hodnota čistého majetku segmentu		333,7	132,9	317,2	51,1	150,1	43,5	-95,1	933,4
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	8,1	11,2	1,0	7,6	37,7	-	-	65,6
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	15,3	33,2	45,8	6,3	9,0	-	-	109,6
Investície spolu		23,4	44,4	46,8	13,9	46,7	-	-	175,2
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 24	-69,4	-50,7	-	-	-	-	-	-120,1
Predaj spolu		-69,4	-50,7	-	-	-	-	-	-120,1

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou resp. môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie iba na jeho právnu formu. V bode č. 1 poznámok je uvedená bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 14 senior manažérov (2014: 12). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 31. decembru 2015, je uvedený nižšie.

K 31. decembru 2015 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4,2	1,6	15,1	20,9
Finančný majetok	-	0,6	-	0,6
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn. 11)	0,6	-	2,6	3,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn. 12)	-	-	3,7	3,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn. 18)	-1,1	-1,0	-17,4	-19,5
Ostatné krátkodobé záväzky (Pozn. 18)	-0,8	-	-	-0,8

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek (Pozn. 23)	-	4,2	31,2	35,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	-1,2	-1,1	-	-2,3
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	-2,8	-	-2,8
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	-0,5	-	-0,5
Výnosové úroky	1,0	-	0,5	1,5

K 31. decembru 2014 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	3,2	10,2	1,5	14,9
Finančný majetok	-	0,7	-	0,7
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn. 11)	2,9	-	2,3	5,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn. 12)	-	-	0,9	0,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn. 18)	-1,2	-0,5	-8,4	-10,1
Ostatné krátkodobé záväzky (Pozn. 18)	-0,8	-	-	-0,8

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2014 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek (Pozn. 23)	-	4,9	0,5	5,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	-1,8	-0,5	-0,4	-2,7
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	-2,1	-	-2,1
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	-0,3	-	-0,3
Výnosové úroky	0,7	0,1	-	0,8

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Akcionár Skupiny sa v rámci programu vyplácania podielov na zisku, ktorých výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny, zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny za rok 2015 čiastku vo výške 1,8 mil. EUR (2014: 0,7 mil. EUR). Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahmula do nákladov. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2015 výšku 0,9 mil. EUR (2014: 1,1 mil. EUR).

K 31. decembru 2015 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (31. december 2014: 0 EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2015 a 2014, sú popísané v bode 10.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn. 10. Dopady predaja dcérskych spoločností spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou, vrátane následných pohybov vo výsledných úveroch a pôžičkách spriazneným stranám, sú popísané v Pozn. 24.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrá- tane preddav- kov (CIP)	Spolu
1. január 2014					
Obstarávacia cena	15,5	3,8	34,4	0,1	53,8
Oprávky a opravné položky	-6,1	-2,9	-18,9	-	-27,9
Zostatková hodnota	9,4	0,9	15,5	0,1	25,9
Rok ukončený 31. decembra 2014					
Prírastky	-	-	-	8,5	8,5
Presuny	-	1,3	7,3	-8,6	-
Úbytky	-	-	-0,5	-	-0,5
Odpisy	-0,1	-0,6	-3,6	-	-4,3
Konečná zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
31. december 2014					
Obstarávacia cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávky a opravné položky	-6,2	-3,5	-22,5	-	-32,2
Zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
Rok ukončený 31. decembra 2015					
Prírastky	-	-	-	9,9	9,9
Precenenie vlastného majetku pred presunom medzi investície do nehnuteľností	3,8	-	-	-	3,8
Presun medzi investície do nehnuteľností – vlastné kancelárie	-4,4	-	-	-	-4,4
Presun medzi investície do nehnuteľností – ostatné	-8,2	-	-	-	-8,2
Presun medzi investície do nehnuteľností – vlastné kancelárie	8,1	-	-	-	8,1
Presuny	-	1,3	8,4	-9,7	-
Úbytky	-0,3	-	-23,0	-	-23,3
Odpisy	-1,1	-0,7	-2,4	-	-4,2
Konečná zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
31. december 2015					
Obstarávacia cena	14,5	6,4	26,6	0,2	47,7
Oprávky a opravné položky	-7,3	-4,2	-24,9	-	-36,4
Zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

K 31. decembru 2015 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom). K 31. decembru 2015 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 7,1 mil. EUR (k 31. decembru 2014: 3,8 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2015		2014	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	634,3	725,0	607,0	644,0
Akvizície investícií do nehnuteľností	196,4	-	167,0	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	29,9	-	8,2
Presuny z rozostavaných do využívaných	-231,4	231,4	-223,4	223,4
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 0)	8,2	4,4	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 0)	-4,7	-3,4	-	-
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (Pozn. 14)	-1,3	-391,2	-11,0	-151,1
Presun do spoločného podniku (Pozn. 10)	-	-	-0,9	-
Predaje	-1,1	-45,1	-5,0	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	63,8	-	37,1	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti	182,0	17,4	67,9	3,8
Dopad prepočtu na menu prezentácie	7,2	1,9	-4,4	-3,3
Reálna hodnota k 31. decembru	853,4	570,3	634,3	725,0

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2015 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 12,2 mil. EUR (31. december 2014: 15,1 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (31. december 2015: 99,6 % nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 31. december 2014: 96,3 %). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 31.

K 31. decembru 2015 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 925,0 mil. EUR (31. december 2014: 845,7 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a o iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Získané ocenenia		1 857,4	1 550,5
Mínus: pozemky klasifikované ako zásoby (rezidenčné projekty a pozemky na ďalší predaj) – hodnota stanovená znalcom (v zásobách v obstarávacej cene)		-	-7,4
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		-8,1	-4,0
Mínus: pozemky, ktoré nie sú pod kontrolou Skupiny		-	-0,9
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväznú ponuku na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		-10,1	-3,6
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	-9,0	-10,3
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	14	-406,5	-165,0
Reálna hodnota k 31. decembru		1 423,7	1 359,3

10 Spoločné podniky

V roku 2015 predala Skupina svoj 50% majetkový podiel v spoločnosti Hotel Šachtička, a.s. Spoločnosť Hotel Šachtička, a.s. je 100% vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá vlastní hotel nachádzajúci sa na Slovensku.

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station. V roku 2015 zvýšila Skupina svoj majetkový podiel v tomto spoločnom podniku na 71 %.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

v mil. EUR	2015		2014	
	ProjektWest Stn	Ostatné podniky	ProjektWest Stn	Ostatné podniky
Výnosy	-	0,8	-	0,8
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	17,5	-0,2	2,4	-0,6
Krátkodobý majetok	4,5	3,5	1,6	0,8
Dlhodobý majetok	79,6	8,7	26,5	9,8
Krátkodobé záväzky	-11,0	-2,9	-1,2	-0,8
Dlhodobé záväzky	-9,5	-4,2	-0,8	-6,8
Čisté aktíva príjemcu investície	63,6	5,1	26,1	3,0
Podiel ostatných investorov	-17,7	-2,6	-12,8	-1,5
Investícia do spoločného podniku	45,9	2,5	13,3	1,5

Spoločný podnik má nesplatený úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa. Spoločný podnik nemá žiadne významné podmienené či kapitálové záväzky.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	9,0	10,3
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	1,2	2,9
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (Pozn. 7)	(c)	2,6	2,3
Úvery tretím stranám		0,7	1,2
Pohľadávky a úvery spolu		13,5	16,7

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 9,0 mil. EUR (31. december 2014: 10,3 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – viď Pozn. 2.9 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystaňovať.
- (b) K 31. decembru 2015 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 1,2 mil. EUR (31. december 2014: 2,9 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2015, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 4,0 % do 10,78 % p.a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.
- (c) K 31. decembru 2015 poskytla Skupina svojim spoločným podnikom pôžičky vo výške 2,6 mil. EUR (31. december 2014: 2,3 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2015, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 11,59 % do 12,00 % p.a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

12 Ostatný dlhodobý majetok

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	1,4	1,1
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky (Pozn. 7)		3,7	0,9
Ostatný dlhodobý majetok spolu		5,1	2,0

12 Ostatný dlhodobý majetok (pokračovanie)

- (a) K 31. decembru 2015 sa suma 0,5 mil. EUR vzťahuje na zadržanú čiastku súvisiacu s projektom v Košiciach na Slovensku, ktorý sa v roku 2015 predal. K 31. decembru 2014 sa suma 0,5 mil. EUR vzťahuje na uhradené preddavky za pozemky na Slovensku, ktoré majú byť nadobudnuté vo finančnom roku 2015.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Pohľadávky z obchodného styku		11,6	21,6
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		15,1	1,5
Príjmy budúcich období z prenájmu		3,0	3,8
Pohľadávka s podielom na hospodárskom výsledku („Earn-out“)		-	0,8
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	0,5	1,4
Ostatné finančné pohľadávky		1,5	2,6
Znížené o opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku		-2,3	-1,7
Finančný majetok spolu		29,4	30,0
Pohľadávka z titulu DPH		12,0	8,4
Preddavky		7,0	2,9
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		48,4	41,3

- (a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby od 4,0 % do 10,8 % (2014: 3,5 % - 7,5 %).

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Opravná položka k 1. januáru	1,7	1,0
Dodatková opravná položka na zníženie hodnoty pohľadávok	0,6	0,7
Opravná položka k 31. decembru	2,3	1,7

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	1,1	2,3
- vkladmi nájomcov	1,0	2,2
Spolu	2,1	4,5

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2015 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1.4	7.6	6.5	0.7

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2014 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	3,4	16,2	6,6	1,1

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2015:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pohľadávka „Earn-out“	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>						
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,1	-	-	-	-	2,1
Nezabezpečené pohľadávky	18,8	3,0	-	0,5	1,5	23,8
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	20,9	3,0	-	0,5	1,5	25,9
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>						
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,5	-	-	-	-	1,5
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,8	-	-	-	-	5,8
Znížené o opravnú položku	-2,3	-	-	-	-	-2,3
Spolu	24,4	3,0	-	0,5	1,5	29,4

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2014:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pohľadávka „Earn-out“	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>						
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	4,5	-	-	-	-	4,5
Nezabezpečené pohľadávky	13,1	3,8	0,8	1,4	2,6	21,7
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	17,6	3,8	0,8	1,4	2,6	26,2
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>						
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,1	-	-	-	-	0,1
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,5	-	-	-	-	5,5
Znížené o opravnú položku	-1,7	-	-	-	-	-1,7
Spolu	21,4	3,8	0,8	1,4	2,6	30,0

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vysťahovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 31. decembru 2015 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 10,0 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (31. december 2014: 5,0 mil. EUR).

14 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Dlhodobý hmotný majetok	1,0	-
Investície do nehnuteľností	392,5	162,1
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	4,7	1,4
Pohľadávky, úvery a pôžičky	13,9	2,9
Odložená daňová pohľadávka	1,2	0,4
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17,6	4,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	430,9	171,1

K 31. decembru 2015 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 10 (desiatich) dcérskych spoločností (Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o., Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o., INLOGIS I, spol. s r.o., Váci Corner Offices Kft., GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o. sp. k, GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o. sp. k a Konstruktorska BC Sp. z o.o.) ako držané na predaj.

K 31. decembru 2014 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 4 (štyroch) dcérskych spoločností (AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Košice SC, s.r.o., AUPARK Tower Košice, s.r.o., INLOGIS VI s.r.o.) ako držané na predaj. Predajné transakcie boli dokončené vo februári 2015. K 31. decembru 2014 prijala Skupina preddavok vo výške 32,5 mil. EUR v súvislosti s týmto predajom (Pozn. 19).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 31.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Odložený daňový záväzok	5,5	20,2
Úvery a pôžičky	239,8	129,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	9,0	4,2
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj – spolu	254,3	153,4

K 31. decembru 2015 bolo na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 391,2 mil. EUR (31. december 2014: 151,1 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 1,0 mil. EUR (31. december 2014: 0 EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 3,9 mil. EUR (31. december 2014: 1,4 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Dlhodobý majetok klasifikovaný k 31. decembru 2014 ako držaný na predaj bol odpredaný počas roka 2015 (Pozn. 24).

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	94,1	135,2
Krátkodobé bankové vklady	3,7	15,8
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	97,8	151,0

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady je 0,71 % (2014: od 0,10 % do 1,90 %) a v priemere 0,71 % (2014: 1,14%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 2,2 dňa (2014: 1,2 dňa).

K 31. decembru 2015 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 1,9 mil. EUR (31. december 2014: 4,3 mil. EUR).

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

Nijaké zostatky na bankových účtoch a žiadne termínované vklady nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	31. december 2015		31. december 2014	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating podľa kritérií Spoločnosti</i>				
- Banky s ratingom 1	30,9	-	101,7	1,3
- Banky s ratingom 2	31,5	3,7	27,5	14,5
- Banky s ratingom 3	-	-	0,5	-
- Banky bez ratingu	31,4	-	5,1	-
Spolu	93,8	3,7	134,8	15,8

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 31. decembru 2015 a 2014 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je limitované účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

16 Základné imanie

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1. január 2014	12 500	12 500	651 197 500	651 210 000
31. december 2014	12 500	12 500	637 917 500	637 930 000
31. december 2015	12 500	12 500	581 327 500	581 340 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka sú uvedené v tabuľke:

v mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu	2015	2014
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	-	0,5
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)	56,6	13,3
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné než	2,7	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka	-59,0	-13,8
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 31. decembra	0,3	-
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR	4 744,0	1 064,0

17 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>		31. december 2015	31. december 2014
Dlhodobé			
Bankové úvery		337,4	399,0
Ostatné zadĺženie	(a)	46,7	38,7
Vydané dlhopisy	(b)	101,9	62,0
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		486,0	499,7
Krátkodobé			
Bankové úvery		55,4	43,7
Vydané dlhopisy		1,8	0,6
Ostatné zadĺženie		-	0,1
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu		57,2	44,4
Úvery a pôžičky spolu		543,2	544,1

- (a) Vklady tretích strán do Fondu (Pozn. 0), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.
- (b) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje: (i) dlhopisy denominované v PLN vo výške 111,0 mil. PLN, vydané vo Varšave v novembri 2013 so 4-ročnou dobou splatnosti, úročené sadzbou 3M WIBOR + 3,95 %. Dlhopisy boli swapované na EUR a úroková sadzba bola fixovaná vo výške 4,75 % podpísaním dohody o úrokovom a menovom swape; (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 6,6 mil. EUR, vydané vo Varšave v júni 2014 a splatné v novembri 2017, úročené sadzbou 4,95 % p.a.; (iii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p.a.; a (iv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2015 a splatné v marci 2020, úročené sadzbou 4,25 % p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR s výnimkou jedného bankového úveru súvisiaceho s projektom v Českej republike, ktorý je denominovaný v CZK (t. j. 6,6 mil. EUR k 31. decembru 2015).

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

<i>v mil. EUR</i>	Účtovná hodnota k 31. decembru		Reálna hodnota k 31. decembru	
	2015	2014	2015	2014
Bankové úvery	337,4	399,0	342,7	404,6
Ostatné zadĺženie	46,7	38,7	46,7	38,7
Vydané dlhopisy	101,9	62,0	101,9	62,0
Dlhodobé úvery a pôžičky		486,0	499,7	491,3
				505,3

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 31.

Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	81,7	80,5
- vyprší za viac než 1 rok	156,5	37,4
Nečerpané úverové linky spolu	238,2	117,9

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 396,4 mil. EUR (2014: 453,0 mil. EUR).

17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 60 % do 75 % (2014: 60 % až 70 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,10 do 1,30 (2014: od 1,10 do 1,25).

Počas roka 2015 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok. Navyše po 31. decembri 2015 až do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie refinancovala Skupina 1,0 mil. EUR z krátkodobých úverov a pôžičiek k 31. decembru 2015 (31. december 2014: 4,3 mil. EUR).

18 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Dlhodobé		
Závazky z finančného lízingu ⁽¹⁾	5,7	5,4
Ostatné dlhodobé záväzky	6,1	7,5
Dlhodobé záväzky spolu	11,8	12,9
Krátkodobé		
Závazky z obchodného styku	8,0	9,2
Závazky spojené s kúpou investícií do nehnuteľností	-	7,2
Závazky z výstavby investícií do nehnuteľností	25,1	20,0
Časovo rozlíšené záväzky	7,5	3,8
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 29)	0,9	3,0
Ostatné záväzky	5,2	4,1
Závazky voči spoločným podnikom	17,4	8,4
Krátkodobé záväzky spolu	64,1	55,7
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>		
Výnosy budúcich období z prenájmu	12,2	9,7
Výdavky budúcich období na zamestnanecké požitky	4,5	1,9
Ostatné splatné dane a poplatky	0,2	6,0
Preddavky na nájomné a ostatné preddavky	1,5	3,4
Preddavky na predaj dcérskej spoločnosti (Pozn. 14)	-	32,5
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	82,5	109,2

(1) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Splatnosť viac než 5 rokov	5,7	5,4
Spolu	5,7	5,4

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Výnosy z prenájmu – kancelárie	47,2	43,4
Výnosy z prenájmu – maloobchod	8,7	17,3
Výnosy z prenájmu – priemysel	11,6	11,4
Výnosy spolu	67,5	72,1

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností (pokračovanie)

Tam, kde je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevy povedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2015	31. december 2014
Najneskôr do 1 roka	43,1	33,1
1 – rokov	113,8	106,9
Viac než 5 rokov	83,4	56,1
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	240,3	196,1

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2015 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,1 mil. EUR (2014: 0,2 mil. EUR).

Pohľadávka z podmienených platieb nájomného sa vypočíta na základe očakávaných výnosov príslušných nájomcov vynásobených zmluvne dohodnutým koeficientom v percentách. Pri jej výpočte sa zohľadňujú tak historické údaje vývoja výnosov nájomcu ako aj momentálne očakávaný vývoj výnosov.

20 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	0,5	0,5
Opravy a údržba	1,5	1,5
Náklady na sieťové služby	8,8	9,8
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	10,3	12,4
Daň z nehnuteľností	1,8	1,3
Spolu	22,9	25,5

21 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	13,4	13,7
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	13,4	13,7

Skupina sa počas roka 2015 zbavila prevádzkovania verejnej autobusovej dopravy (viď Pozn. 24).

22 Zamestnanecké požitky

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Platy a mzdy	23,4	18,0
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	1,1	0,9
Zamestnanecké požitky spolu	24,5	18,9

22 Zamestnanecké požitky (pokračovanie)

Počet zamestnancov Skupiny v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť, a vo verejnej doprave (po prepočte na ekvivalentné plné pracovné úväzky) je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	2015	2014
Realitná činnosť	477	380
Autobusová doprava	-	498
Celkový počet zamestnancov	477	878

23 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Služby	17,6	15,9
Náklady na energie	0,3	0,1
Spotreba materiálu	1,3	1,3
Ostatné dane a poplatky	0,7	0,9
Náklady na predaj zásob	1,0	0,7
Náklady na predané pohonné hmoty	0,4	0,6
Poplatky za audit	0,6	0,4
Ostatné	3,0	2,4
Prevádzkové náklady spolu	24,9	22,3

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Predaj služieb	1,4	2,1
Predaj pohonných hmôt	0,4	0,9
Predaj zásob	0,6	0,7
Iné prevádzkové výnosy	1,4	0,7
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja	(a) 0,2	0,3
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	4,0	4,7

(a) Dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Dotácie zo strany samosprávneho kraja – brutto	7,2	8,8
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:		
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	-3,4	-4,2
- Zamestnanecké požitky	-2,6	-3,2
- Odpisy a amortizácia	-1,0	-1,1
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie zo strany samosprávneho kraja	0,2	0,3

24 Predaje dcérskych spoločností

Vo finančnom roku 2015 predala Skupina obchodné podiely v 7 dcérskych spoločnostiach: 100 % podielov v spoločnostiach AUPARK Košice SC, s. r. o., AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Tower Košice, s. r. o. a INLOGIS VI s. r. o., ktoré boli k 31. decembru 2014 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (Pozn. 14), a okrem toho aj 100 % podielov v spoločnostiach FORUM BC I s. r. o., BUS TRANSPORT s.r.o. a Twin Capital s. r. o.

V roku 2014 predala Skupina akcie a obchodné podiely v 3 dcérskych spoločnostiach: 100 % akcií v spoločnosti CBC Development a. s. a 100 % podielov v spoločnosti RiGa Office West s.r.o., ktoré boli k 31. decembru 2013 klasifikované ako dlhodobý majetok držaný na predaj (Pozn. 14), a tiež 100 % v spoločnosti Polcom Investment XV Sp. z o. o.

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	2015			2014	
	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou		Predané dcérske spoločnosti spolu	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám
		BUS TRANS-PORT s.r.o.	TwinCapital so		
Investície do nehnuteľností – využívané	212,8	-	-	212,8	100,2
Zostatková hodnota vlastných kancelárií	-	-	-	-	14,9
Finančné nástroje na obchodovanie	-	-	80,4	80,4	-
Dlhodobý hmotný majetok	-	23,0	-	23,0	-
Dlhodobý nehmotný majetok	-	0,7	-	0,7	-
Zásoby	-	3,4	-	3,4	-
Odložený daňový záväzok	-11,5	-1,7	-	-13,2	-8,0
Úvery a pôžičky	-160,5	-18,2	-	-178,7	-64,9
Pôžičky splatné spriazneným stranám	-	-	-50,4	-50,4	-
Pôžičky splatné od spriaznených strán	-	35,1	-	35,1	-
Kapitál, ktorý sa má splatiť vlastníkom	-	-	-10,0	-10,0	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty	4,5	3,1	-	7,6	2,6
Ostatný pracovný kapitál	-1,3	-3,1	-0,1	-4,5	-1,4
Mínus nekontrolné podiely	-	-18,4	-	-18,4	-
Čistá hodnota majetku	44,0	23,9	19,9	87,8	43,4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	3,5	10,1	-	13,6	5,6
Recyklovaná rezerva z kurzového prepočtu	-	-	-	-	2,1
Výnos z predaja dcérskych spoločností	47,5	34,0	19,9	101,4	51,1
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spoločnostiach ku dňu predaja	-4,5	-3,1	-	-7,6	-2,6
Mínus preddavok za predaj dcérskej spoločnosti prijatý v minulom roku	-32,5	-	-	-32,5	-
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	-0,5	-	-	-0,5	-
Plus záväzok z predaja dcérskej spoločnosti	1,3	-	-	1,3	-
Prijatá pohľadávka „Eam-out“	1,1	-	-	1,1	2,0
Peňažné príjmy z predaja	12,4	30,9	19,9	63,2	50,5

V dôsledku predaja podielov vo firme prevádzkujúcej verejnú dopravu spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou bol predchádzajúci záväzok z vnútrogrupinovej pôžičky vo výške 35,1 mil. EUR vykázaný Skupinou a následne vyrovnaný.

V dôsledku predaja spoločnosti Twin Capital s. r. o. spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou, ku ktorému došlo v apríli 2015, Skupina vykázala na svojej súvahe predchádzajúcu vnútrogrupinovú pôžičku vo výške 50,4 mil. EUR a pohľadávku vo výške 10,0 mil. EUR z kapitálových fondov splatných vlastníkom. Pohyby v pôžičke vyzerali takto:

v mil. EUR	2015
Počiatočný stav	50,4
Čerpanie	21,6
Splátky	-72,0
Konečný stav	-

Pôžička bola predĺžená v každom nasledujúcom štvrtroku pri úrokovej sadzbe 2,0 % p.a.

25 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

v mil. EUR	2015	2014
Splatná daň	-0,1	2,1
Odložená daň	-48,0	-14,1
Náklady na daň z príjmov za rok	-48,1	-12,0

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie.

v mil. EUR	2015	2014
Zisk pred zdanením	287,5	100,2
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 20,59 % (2014: 21,21 %)	-59,2	-21,3
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:		
- Príjem oslobodený od dane	12,7	6,8
- Trvalé daňovo neuznané položky	-0,5	-0,3
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	-1,3	2,7
Umorenie daňovej straty z predchádzajúcich rokov	0,2	0,1
Náklady na daň z príjmov za rok	-48,1	-12,0

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 20,59 % (2014: 21,21 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku (2015 i 2014: 22%), v Českej republike a Poľsku (2015 i 2014: 19%) a vo Veľkej Británii (2015 i 2014: 20%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny.

Rozdiely medzi IFRS a platnou daňovou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Daňový dopad pohybov týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie:

v mil. EUR	Účtované na ťarchu (+) / v Prevod do prospech (-) ziskov a strát			Účtované na ťarchu (+) / v Predaj dcérskych spoločností (-) ziskov a strát			Prevod do majetku určeného na predaj	
	1. január 2014	31. december 2014	31. december 2015	1. január 2014	31. december 2014	31. december 2015	1. január 2014	31. december 2015
Daňový dopad odpočítateľných (+) / zdaniteľných (-) dočasných rozdielov								
Investície do nehnuteľností	-39,9	-18,5	20,2	-38,2	-48,0	-6,5	5,5	-87,2
Nerealizované kurzové zisky (-) / straty (+)	-1,4	0,3	-	-1,1	1,1	-	-	-
Daňové straty minulých období	6,2	4,3	-0,4	10,1	-3,1	-	-1,2	5,8
Dlhodobý hmotný majetok	-1,6	-	-	-1,6	2,0	0,1	-	0,5
Ostatné	-0,5	-0,2	-	-0,7	-	-	-	-0,7
Odložený daňový záväzok (-) netto	-37,2	-14,1	19,8	-31,5	-48,0	-6,4	4,3	-81,6

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielnych spoločností v Skupine započítať voči záväzkom zo splatnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v Skupine. Preto môže vzniknúť daňový záväzok aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len vtedy, ak sa vzťahujú na ten istý daňový subjekt.

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok vo výške 81,6 mil. EUR (2013: 31,5 mil. EUR) sa zrealizuje po viac než 12 mesiacoch od súvahového dňa.

26 Kurzové zisky (+) / straty (-)

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Bankové úvery – nerealizované	-2,2	-1,7
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície – nerealizované	7,0	-3,2
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	0,1	-0,5
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	0,1	-2,4
Kurzové zisky (+) / straty (-)	5,0	-7,8

27 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, no dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť – môže však byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny (viď taktiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 31. decembru 2015 výšku 82,1 mil. EUR (31. december 2014: 62,3 mil. EUR). Z tejto sumy bude 44,6 mil. EUR financovaných externými úvermi. V súvislosti s týmito záväzkami už Skupina alokovala potrebné zdroje. Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

28 Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku

Dopad prevádzkovania verejnej dopravy na jednotlivé riadkové položky uvedené vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku je takýto:

<i>v mil. EUR</i>	2015	2014
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	13,4	13,7
Zamestnanecké požitky	-4,6	-4,6
Náklady na pohonné hmoty	-2,2	-2,4
Odpisy a amortizácia	-1,7	-1,8
Ostatné prevádzkové výnosy	0,9	1,4
Ostatné prevádzkové náklady	-3,7	-4,2
Zisk z predaja dcérskych spoločností	10,1	-
Nákladové úroky	-0,4	-0,3
Daň z príjmov	-0,4	-0,2
Zisk (+) alebo strata (-)	11,4	1,6
<i>Ostatný súhrnný zisk:</i> Precenenie vlastných priestorov na reálnu hodnotu pri ich prevode medzi investície do nehnuteľností	3,1	-
Celkový súhrnný zisk	14,5	1,6

Dopady na súvahu sú uvedené v Pozn. 24 ku dňu predaja dcérskych spoločností, ktoré prevádzkovali verejnú dopravu.

29 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nesplní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimosúvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúruje Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu využíva Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v Pozn. 13.

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 31. decembru 2015 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,1	-	2,1	1,1	1,0	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,0	-	1,0	1,0	-	-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2014 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	4,5	-	4,5	2,3	2,2	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	2,2	-	2,2	2,2	-	-

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 30 bankách (2014: 29), ale 52 % (2014: 90 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2015 uložených v 7 hlavných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Pozn. 15.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špeciálnymi pohybmi na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát. Okrem toho má na náležité riadenie peňažných prostriedkov a zabránenie strát slúžiť portfólio peňažných prostriedkov, ktoré je rozložené medzi viaceré krajiny.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2015, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval nižší o 0,5 mil. EUR (2014: o 0,8 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,4 mil. EUR nižšie (2014: o 0,6 mil. EUR vyššie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2015, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval vyšší o 0,5 mil. EUR (2014: o 0,8 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,4 mil. EUR vyššie (2014: o 0,6 mil. EUR nižšie).

Finančné záväzky vyplývajúce z menových a úrokových derivátov dosahujú výšku 0,9 mil. EUR (2014: 3,0 mil. EUR).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

<i>v mil. EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31. december 2015			
Monetárny finančný majetok spolu	129,7	13,5	143,2
Monetárne finančné záväzky spolu	-458,7	-154,3	-613,0
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2015	-329,0	-140,8	-469,8
31. december 2014			
Monetárny finančný majetok spolu	183,5	16,7	200,2
Monetárne finančné záväzky spolu	-499,1	-106,1	-605,2
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2014	-315,6	-89,4	-405,0

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2015, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval o 0,9 mil. EUR (2014: 1,4 mil. EUR) nižší, a to najmä kvôli vyšším úrokovým nákladom na záväzky s variabilnou úrokovou sadzbou. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,7 mil. EUR (2014: 1,1 mil. EUR) nižšie.

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2015, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval o 0,9 mil. EUR (2014: 1,4 mil. EUR) vyšší, a to najmä kvôli nižším úrokovým nákladom na záväzky s variabilnou úrokovou sadzbou. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,7 mil. EUR (2014: 1,1 mil. EUR) vyššie.

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (Pozn. 17). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu u úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby. K 31. decembru 2015 malo zhruba 24 % (2014: 43 %) úverov Skupiny buď fixnú úrokovú sadzbu alebo bola základná úroková sadzba úveru s variabilnou úrokovou sadzbou zaistená hedgingovými nástrojmi. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky i záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovej sadzby schvaľuje každý štvrtrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená, vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

Riziko volatility cien akcií. Počas roka 2015 obchodovala Skupina s finančnými nástrojmi, aby získala dodatočnú hodnotu zo svojich voľných peňažných zdrojov. Obchody realizovala dcérska spoločnosť Twin Capital, s. r. o., ktorá bola koncom roka predaná spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou (viď Pozn. 24). Ku koncu roka preto Skupina nie je vystavená významnému riziku volatility cien akcií.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovnaním svojich finančných záväzkov.

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 31. decembru 2015 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2015 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 17)	57,2	64,0	296,0	126,0	543,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	18,2	18,2	29,0	6,3	71,7
Finančný leasing (Pozn. 18)	-	-	-	5,7	5,7
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 18)	63,2	-	-	-	63,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 18)	0,9	-	-	-	0,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	139,5	82,2	325,0	138,0	684,7

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2014 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Na požiadanie				Spolu
	a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	
Závazky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 17)	44,4	85,8	292,6	121,3	544,1
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	15,6	17,5	34,6	4,6	72,3
Finančný leasing (Pozn. 18)	-	-	-	5,4	5,4
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 18)	52,7	-	-	-	52,7
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 18)	3,0	-	-	-	3,0
Kapitálové záväzky voči spoločným podnikom (Pozn. 10)	10,0	-	-	-	10,0
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	125,7	103,3	327,2	131,3	687,5

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na rok 2016 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 214,4 mil. EUR (2014: 121,5 mil. EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

30 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2015	31. december 2014
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		1 099,7	914,8
Upravené o:			
Plus – Záväzky z odloženej dane z príjmov	14, 25	88,8	51,3
Plus – Pôžičky a záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-	-
Mínus – Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-1,3	-2,4
Čistá hodnota majetku (upravená)		1 187,2	963,7

Skupina tiež riadi pomer čistého zadĺženia. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi (i) úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 17(a)) a bez peňažných prostriedkov a (ii) celkových aktív Skupiny. V roku 2015 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadĺženia pod hranicou 35 % (2014: v rozmedzí 25 % – 35 %). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento pomer za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou tak ku koncu roka 2015 i ku koncu roka 2014. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

v mil. EUR	31. december 2015	31. december 2014
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	620,9	479,1
Aktíva spolu	2 089,3	1 806,1
Pomer čistého zadĺženia¹	29,7 %	26,5 %

¹ K 31. decembru 2014 by bol pomer čistého zadĺženia dosahoval výšku 21,41 %, ak by bol predaj projektu AUPARK Košice dovŕšený v roku 2014. Projekt je klasifikovaný ako držaný na predaj (Pozn. 14) a predaj bol úspešne ukončený vo februári 2015.

31 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvoditeľných z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre iné ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t. j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t. j. nepozorovateľné vstupy) (Úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

v mil. EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2015 (Pozn. 9)	-	-	1 857,4	1 857,4
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2014 (Pozn. 9)	-	-	1 550,5	1 550,5

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacia cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Pozn. 3.

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku a riadenie investícií

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2015	Rozpätie 31. 12. 2014
SLOVENSKO						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	222,9	272,6	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	134,0 – 192,0 7,7 % - 9,25 % 7,15 % - 8,0 %	133,0 – 195,0 7,15 % - 8,75 % 6,9 % - 8,0 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	39,0	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	180 6,65 %	- -
Administratívne priestory	Cena transakcie	-	22,0	-	-	-
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	32,5	31,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	241,0 8,25 % 7,75 %	240,0 8,25 % 7,75 %
Maloobchodné priestory	Cena transakcie	-	132,0	-	-	-
Logistika	Diskontované peňažné toky	65,0	63,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	47,0 – 55,0 8,4 % – 9,25 % 7,9 % – 8,5 %	50,0 – 53,0 8,75 - 10,0 % 8,25 % - 9,0 %
Spolu		359,4	522,4			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	122,7	55,8	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	167,0 - 187,0 6,75 %	180,0 6,9 %
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	39,0	40,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	49,0 – 55,0 8,5 % - 8,75 %	55,0 – 60,0 8,0 % - 9,75 %
Spolu		161,7	96,5			

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2015	Rozpätie 31. 12. 2014
<u>Správa majetku a riadenie investícií (pokračovanie)</u>						
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	429,0	244,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	185,0 – 227,0 5,96 % - 7,0 %	187,0 – 220,0 6,25 % - 7,25 %
Spolu		429,0	244,0			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	46,0	33,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	163,0 7,1 %	147,0 7,5 % - 8,25 %
Spolu		46,0	33,9			
Spolu za segment		996,1	896,8			
<u>Realizácia a príprava výstavby</u>						
SLOVENSKO						
Administratívne priestory, Administratívne / Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	125,7	149,0	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	311,5 7,0 % - 7,25 %	347,7 7,1 % - 8,5 %
	Porovnávací metóda	-	0,5	-	-	-
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	73,2	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	178,0 6,65 % - 6,75 %	- -
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	2,6	-	Cena v EUR za m ²	3,9	-
Maloobchodné priestory	Cena transakcie	-	11,0	-	-	-
Spolu		201,5	160,5			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	7,7	49,9	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	31,3 7,25 %	46,9 7,25 % - 7,5 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	11,2	11,1	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	149,0 8,35 %	168,0 8,35 %
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	45,2	23,5	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	39,2 6,75 % - 7,0 %	45,0 7,0 %
	Obstarávací cena	0,1	0,1	-	-	-
Logistika	Metóda reziduálnej hodnoty	1,8	1,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	1,5 8,5 %	1,5 8,5 %
	Porovnávací metóda	-	5,1	-	-	-
Spolu		66,0	91,5			
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	150,4	206,6	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	132,7 6,0 %	174,6 6,25 % - 6,75 %

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. 12. 2014 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2015	Rozpätie 31. 12. 2014
Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie), Poľsko (pokračovanie)						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	23,8	-	Cena v EUR za m ²	1 190,5	-
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	71,0	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	237,0 6,0 %	- -
Administratívne priestory	Obstarávací cena	2,5	1,3	-	-	-
Spolu		247,7	207,9			
Veľká Británia						
	Obstarávací cena*	-	39,2	-	-	-
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	277,0	109,1	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	118,7 4,25 % - 4,5 %	67,3 4,75 %
Spolu		277,0	148,3			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	29,5	-	Cena v EUR za m ²	997,0	-
	Obstarávací cena*	-	7,5	-	-	-
Spolu		29,5	7,5			
Spolu za segment		821,7	615,7			
Vedľajšie činnosti						
Logistika	Porovnávací metóda	39,7	38,0	Cena v EUR za m ²	4,3 - 26,1	5,9 - 17,5
Spolu za segment		39,7	38,0			

* Náklady na projekty vo Veľkej Británii a Maďarsku predstavujú kúpnu cenu tesne pred koncom roka, ktorá sa rovná reálnej hodnote k 31. decembru 2014.

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú podložené trhovými údajmi

Pokles odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v Pozn. 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa realizuje dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov, ktoré pripravujú nezávislí a kvalifikovaní znalci.

Tieto posudky vychádzajú:

- z informácií, ktoré poskytla samotná Spoločnosť (napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď.). Tieto informácie sú získané z firemného systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- z predpokladov a oceňovacích modelov, ktoré použili privolaní znalci – uvedené predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií (napr. miera výnosnosti či diskontné sadzby) a sú založené na ich profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri veľkom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Skupina odhaduje reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj vlastný úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závázky ocenené umorovanou hodnotou. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa významne nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala 1,87 % p.a. (2014: 2,51 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úrovne 3) je uvedený v Pozn. 17. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kótovaných cien bánk, ktoré sú protistranou derivátu, a považuje sa za ocenenie na Úrovni 2. Bola odhadnutá na základe metódy diskontovaných peňažných tokov.

32 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finanční majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti a (d) finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu („FVTPL“). Finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu, má dve podkategórie: (i) majetok takto označený pri prvotnom vykazovaní a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie.

Všetky finančné aktíva Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie, a pohľadávky typu „earn-out“ (Pozn. 11), ktorá je klasifikovaná ako finančný majetok k dispozícii na predaj. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn. 18).

33 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vlastní menej než 50 % hlasovacích práv v plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, t. j. vo Fonde (Pozn. 1). Skupina ovláda túto dcérsku spoločnosť prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. Expozícia Skupiny voči čistým aktívam tohto Fondu by nemala klesnúť pod 25 %.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL Sp. z o.o. zaregistrovanej v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o. zaregistrovanej na Slovensku a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., takisto zaregistrovanej na Slovensku. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pro potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky príjmy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 111,0 mil. PLN a 76,6 mil. EUR (Pozn. 17).

34 Udalosti po súvahovom dni

V marci 2016 ukončila Skupina predaj svojho podielu v projektovej spoločnosti vlastniacej administratívnu budovu v Budapešti. Účtovná hodnota predanej nehnuteľnosti činila 47,1 mil. EUR.

V marci 2016 vydala Skupina nezabezpečené dlhopisy denominované v CZK v celkovej výške 25,8 mil. EUR.

Počas prvých 3 mesiacov roka 2016 čerpala Skupina 48,9 mil. EUR z úverových liniek nevyčerpaných k 31. decembru 2015 a podpísala nové úverové linky v celkovej výške 54,5 mil. EUR, z ktorých už bolo vyčerpaných 30,1 mil. EUR na financovanie realitných aktivít Skupiny.

Okrem týchto skutočností nedošlo po skončení finančného roka ukončeného 31. decembra 2015 k žiadnym iným dôležitým udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

HB Reavis Holding S.à r.l.

**Konsolidovaná účtovná zvierka
k 31. decembru 2016**



Audit report

To the Partners of
HB Reavis Holding S.à r.l.

Report on the consolidated financial statements

We have audited the accompanying consolidated financial statements of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2016, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Managers' responsibility for the consolidated financial statements

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of the "Réviseur d'entreprises agréé"

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the judgment of the "Réviseur d'entreprises agréé" including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "Réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T: +352 494848 1, F: +352 494848 2900, www.pwc.lu

Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518



Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of HB Reavis Holding S.à r.l. and its subsidiaries as of 31 December 2016, and of their consolidated financial performance and their consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

Other information

The Board of Managers is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report but does not include the consolidated financial statements and our audit report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report this fact. We have nothing to report in this regard.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report is consistent with the consolidated financial statements and has been prepared in accordance with the applicable legal requirements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Represented by

Luxembourg, 7 April 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dauvergne', written over a horizontal line.

Isabelle Dauvergne

SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.

Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke

Uskutočnili sme audit priloženej konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností, ktorá sa skladá z konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2016, konsolidovaného výkazu ziskov a strát a ostatných súhrnných ziskov, konsolidovaného výkazu zmien vo vlastnom imaní a kondolidovaného výkazu peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu a zo súhrnu významných účtovných postupov a ďalších vysvetľujúcich informácií.

Zodpovednosť Manažmentu za konsolidovanú účtovnú závierku

Manažment je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej objektívnu prezentáciu v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii a za interné kontroly, ktoré manažment považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto konsolidovanú účtovnú závierku, ktorý vychádza z výsledkov nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi platnými v Luxembursku podľa „*Commission de Surveillance du Secteur Financier*“. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v konsolidovanej účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora (*Réviseur d'entreprise agréé*), vrátane posúdenia rizika významných nepresností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor (*Réviseur d'entreprise agréé*) berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie a objektívnu prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účel vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti významných účtovných odhadov uskutočnených Manažmentom, ako aj zhodnotenie prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na vyjadrenie nášho názoru ako audítora.

Názor

Podľa nášho názoru vyjadruje konsolidovaná účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. a jej dcérskych spoločností k 31. decembru 2016 a konsolidovaný výsledok ich hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

Ďalšie informácie

Za ďalšie informácie zodpovedá Manažment. Ďalšie informácie obsahujú informácie, ktoré sú obsiahnuté v správach manažmentu, ale nie sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky a do tejto správy audítora.

Ďalšie informácie nie sú predmetom správy audítora k priloženej konsolidovanej účtovnej závierke a audítor v tomto smere nevyjadruje žiadnu formu záveru alebo uistenia.

V súvislosti s našim auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s ďalšími informáciami a zvážiť, či sú ďalšie informácie významne nekonzistentné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo či sa naše poznatky získané pri audite alebo inak zdajú byť významne nesprávne. Ak v rámci procesu auditu dospejeme k záveru, že ďalšie informácie sú významne nesprávne alebo zavádzajúce, sme povinní o uvedenej skutočnosti informovať. V súvislosti s prípravou tejto správy audítora žiadna taká skutočnosť nenastala.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Správa manažmentu je konzistentná s konsolidovanou účtovnou závierkou a bola pripravená v súlade s príslušnými právnymi požiadavkami.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

Luxemburg, 7.apríla 2017

Zastúpený

Isabelle Dauvergne

Obsah

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2016 A ZA ROK UKONČENÝ K TOMUTO DÁTUMU

Konsolidovaná súvaha	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku.....	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania.....	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	5
2	Súhrn významných účtovných zásad a metód	6
3	Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov	20
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	21
5	Nové účtovné štandardy.....	21
6	Segmentálna analýza	23
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami	30
8	Dlhodobý hmotný majetok.....	31
9	Investície do nehnuteľností	32
10	Spoločné podniky	33
11	Pohľadávky, úvery a pôžičky.....	33
12	Ostatný dlhodobý majetok.....	33
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.....	34
14	Pohľadávky voči zákazníkom za vykonané zákazky	36
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj.....	36
16	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	37
17	Základné imanie a emisné ážio.....	37
18	Úvery a pôžičky.....	38
19	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	39
20	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností.....	40
21	Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností.....	40
22	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	41
23	Zamestnanecké požitky.....	41
24	Prevádzkové výnosy a náklady	41
25	Predaje dcérskych spoločností.....	42
26	Daň z príjmov	43
27	Kurzové zisky (+) / straty (-)	44
28	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	44
29	Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku	45
30	Riadenie finančného rizika	45
31	Riadenie kapitálu.....	49
32	Odhad reálnej hodnoty	49
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia.....	53
34	Konsolidované štruktúrované subjekty	54
35	Udalosti po súvahovom dni	54

HB Reavis Holding S.à r.l.
Konsolidovaná súvaha k 31.decembru 2016
zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení, v akom ich prijala EÚ

1

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2016	31. december 2015
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	565,1	570,3
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	639,5	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	46,5	48,4
Dlhodobý hmotný majetok	8	9,0	11,3
Dlhodobý nehmotný majetok		0,2	0,4
Pohľadávky a úvery	7, 11	12,3	13,5
Odložená daňová pohľadávka	26	4,4	6,9
Ostatné dlhodobé aktíva	12	11,1	5,1
Dlhodobé aktíva spolu		1 288,1	1 509,3
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	221,8	430,9
Zásoby		0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	67,5	48,4
Splatné pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky	14	221,3	-
Ostatný majetok		5,2	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	308,0	97,8
		602,4	149,1
Obežné aktíva spolu		824,2	580,0
AKTÍVA SPOLU		2 112,3	2 089,3
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	17	-	-
Emisné ážio	17	532,6	581,3
Nerozdelený zisk minulých období		628,5	521,0
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2.3	(28,7)	(6,4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1136,2	1099,7
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		0,5	0,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 136,7	1 100,3
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	18	564,9	486,0
Odložený daňový záväzok	26	69,9	88,5
Ostatné záväzky	7, 19	4,8	11,8
Dlhodobé záväzky spolu		639,6	586,3
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	15	113,8	254,3
Úvery a pôžičky	18	91,3	57,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 19	115,9	70,3
Výnosy budúcich období	19	8,8	12,2
Splatná daň z príjmov		6,2	8,7
		222,2	148,4
Krátkodobé záväzky spolu		336,0	402,7
ZÁVÄZKY SPOLU		975,6	989,0
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		2 112,3	2 089,3

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola 7. apríla 2017 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.à r.l. členmi jej predstavenstva. Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Michaël Watrin
Manažér A

Fabrice Mas
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	2016	2015
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	20	69,6	67,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	21	(23,5)	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		46,1	44,6
Zisk (+) /strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	174,5	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	(0,3)	12,4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	25	16,9	13,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	10	-	1,1
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	22,25	-	13,4
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 24	6,4	4,0
Výnosy zo stavebných zákaziek	14	114,9	37,2
Stavebné služby	14	(73,0)	(31,8)
Zamestnanecké požitky	7, 23	(17,3)	(24,5)
Náklady na pohonné hmoty		(0,3)	(2,4)
Odpisy a amortizácia		(1,5)	(3,4)
Ostatné prevádzkové náklady	24	(31,1)	(24,9)
Prevádzkový zisk		235,3	302,5
Výnosové úroky	7	0,6	1,2
Nákladové úroky		(31,2)	(23,6)
Kurzový zisk (strata), netto	27	(41,2)	5,0
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	25	-	5,3
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		(18,0)	-
Ostatné finančné výnosy		-	2,2
Ostatné finančné náklady		(5,6)	(5,1)
Finančné náklady netto		(95,4)	(15,0)
Zisk pred zdanením		139,9	287,5
Splatná daň z príjmov – výnos / (náklad)	26	0,9	(0,1)
Odložená daň z príjmov – výnos / (náklad)	26	(33,3)	(48,0)
Daň z príjmov – výnos / (náklad)		(32,4)	(48,1)
Čistý zisk za účtovné obdobie		107,5	239,4
Ostatný súhrnný zisk / (strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2,3	(36,2)	1,4
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskej spoločnosti	25, 27	13,9	-
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností		-	3,8
Ostatný súhrnný zisk spolu		(22,3)	5,2
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie spolu		85,2	244,6
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		107,5	239,4
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	-
Zisk za účtovné obdobie		107,5	239,4
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		85,2	244,6
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	-
Celkový súhrnný zisk za účtovné obdobie		85,2	244,6

v mil. EUR	Pozn.	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 17)	Emisné ážio (Pozn.17)	Nerozde- lený zisk minulých období	Rezerva z kurzo- vých rozdielov	Oceňo- vacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2015		-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za účtovné obdobie		-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk / (strata)		-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za obdobie		-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	25	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné		-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2015		-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1 099,7	0,6	1 100,3
Zisk za účtovné obdobie		-	-	107,5	-	-	107,5	-	107,5
Ostatný súhrnný zisk / (strata)		-	-	-	(22,3)	-	(22,3)	-	(22,3)
Celkový súhrnný zisk za obdobie		-	-	107,5	(22,3)	-	85,2	-	85,2
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(48,7)	-	-	-	(48,7)	-	(48,7)
Ostatné		-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Stav k 31. decembru 2016		-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5	1 136,7

v mil. EUR	Pozn.	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		139,9	287,5
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy a amortizáciu	8	1,5	4,4
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(174,5)	(263,2)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	25	(16,9)	(13,6)
Zisk z predaja spoločných podnikov		-	(1,1)
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov		0,3	(12,4)
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie		-	(5,3)
Výnosové úroky		(0,6)	(1,2)
Nákladové úroky		31,2	23,6
Nerealizované kurzové zisky / (straty)	27	35,9	(4,9)
Nerealizované zisky / (straty) z finančných derivátov		6,5	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		23,3	13,8
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu:</i>			
Zníženie / (Zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok		(17,5)	(22,9)
Zvýšenie / (Zníženie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		3,1	15,8
Zvýšenie / (Zníženie) splatných daní		(0,8)	(0,2)
Peňažné toky z prevádzky		8,1	6,5
Zaplatené úroky		(20,4)	(16,9)
Prijaté úroky		0,6	1,2
Dane z príjmov (zaplatená)/prijaté refundácie		(0,7)	(0,2)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(12,4)	(9,4)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(1,4)	(10,5)
Nákup investícií do nehnuteľností		(75,0)	(40,0)
Prijaté preddavky a predběžné platby		(1,0)	
Investície do spoločných podnikov		1,0	(21,6)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(198,6)	(193,9)
Príjmy z predaja investícií do nehnuteľností		302,2	1,1
Príjmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností		171,8	63,2
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	(21,6)
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	72,0
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej vlastníkom	25	-	10,0
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie	25	-	(80,4)
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami	25	-	5,3
viazané peňažné prostriedky		(1,3)	2,4
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		197,7	(214,0)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		348,9	431,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(285,5)	(151,9)
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán	25	-	(35,1)
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	17	(49,0)	(59,0)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		14,4	185,9
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov			
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	16	113,5	151,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		313,2	131,5
<i>Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:</i>			
- viazané peňažné prostriedky	16	3,2	1,9
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	15	(8,4)	(17,6)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu obdobia	16	308,0	97,8

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zhotovená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) platnými v Európskej únii (EÚ) za obdobie ukončené 31. decembra 2016 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre priamou materskou spoločnosťou Skupiny.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. V roku 2016 Skupina dokončila projekty Gdansk Business Center II a West Station Business Center I vo Varšave (Poľsko), Twin City Business Center (bloky B a C) v Bratislave (Slovensko), a Aupark Hradec Králové (Česká republika), v roku 2015 projekty Metronom Business Center v Prahe (Česká republika), Business Centrum Postepu vo Varšave (Poľsko) a Twin City Business Centre (blok A) v Bratislave (Slovensko). Ako súčasť svojich akvizícií v roku 2016 Skupina odkúpila projekt BEM Palace v Budapešti (Maďarsko) a projekt 61 Southwark Street (projekt Cooper & Southwark) v Londýne (Spojené Kráľovstvo), projekt Radlická v Prahe (Česká republika), ako aj ďalšie lokality v rámci rozšírenia projektu Twin City v Bratislave (Slovensko). Akvizície Skupiny v roku 2015 zahŕňali odkúpenie pozemkov Burakowska vo Varšave (Poľsko) a úspešné ukončenie odkúpenia pozemkov v časti Vaci v Budapešti (Maďarsko). S cieľom diverzifikácie na nové trhy Skupina v roku 2014 kúpila kancelársky projekt na ulici Farrington v Londýne (projekt 20 Farrington Street), ktorého cieľom je rekonštrukcia v centrálnej časti Londýna a rok predtým začala práce na inom projekte pre kancelárske účely v londýnskom City na ulici King William 33 (Projekt 33 Central). K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na projekte 33 Central, 20 Farringdon Street a Cooper & Southwark, všetky tri projekty sa realizujú v Londýne, Veľká Británia, West Station Business Center II a projekt Varso, oba projekty vo Varšave (Poľsko), Twin City Tower v Bratislave (Slovensko) a projekt Agora v Budapešti (Maďarsko). Skupina prevádzkuje niekoľko logistických parkov v Českej republike – Lovosice (projekt dokončený v roku 2010) a Mošnov (projekt čiastočne dokončený v roku 2011).

Štruktúra realitných fondov HB Reavis. HB Reavis Real Estate SICAV - SIF ("Fond") je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť s ručením obmedzeným do výšky základného imania (société en commandite par actions alebo S.C.A.) v súlade so zákonmi Luxemburska, a je zapísaná ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom (société d'investissement à capital variable) v súlade so zákonom z 13. februára 2007, v znení neskorších predpisov týkajúcich sa špecializovaných investičných fondov (zákon z roku 2007) a zákonom z 10. augusta 1915 (zákon z roku 1915) týkajúci sa obchodných spoločností. Okrem toho sa riadi osobitnými predpismi pre riadenie a správu majetku z júna 2012. Fond bol zriadený 25. mája 2011 a je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska pod číslom R.C.S. Luxembourg B 161.180. Okrem toho Fond spadá do rámca zákona o Alternatívnych investičných fondoch z 12. júla 2013 ("Zákon AIFM") a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond ("AIF"). V roku 2011 Skupina spustila činnosť svojho prvého podföndu HB Reavis CE REIF (ďalej "Podfond A" alebo "CE REIF"). Druhý podfond, HB Reavis Global REIF (ďalej "Podfond B" alebo "Global REIF") začal činnosť 15. septembra 2015. Fond spravuje HB Reavis Investment Management S.à r.l. ("Správcovská spoločnosť") na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à r.l. je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, rue de la Poste, L-2346 Luxembursko.

Podfond CE REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať do komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podföndu predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu administratívnych priestorov kvalifikujú tak hlavné mesto, ako aj regionálne mestá. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Podfond Global REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v krajinách EÚ a Turecku. Počiatočné portfólio Podföndu sa sústreďí na investície do nehnuteľností výhradne na Slovensku. Investície do administratívnych priestorov sa budú realizovať najmä v administratívnych zónach v hlavných a regionálnych mestách Európskej únie a Turecka avšak bez obmedzenia na špecifické lokality. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať tak v hlavných ako aj regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka. Investície do logistických centier sa obmedzia na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ a Turecku. Čo sa týka "hlavných" investícií, Global REIF podfond sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Global REIF podfond sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

V rámci projektu Twin City plánuje Skupina prestavbu obstaranej autobusovej stanice v Bratislave, Slovenská republika.

Skupina tiež v obmedzenej miere realizuje stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny je zohľadnená aj v plánoch peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 30. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú podrobnejšie popísané v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo Spoločnosti a hlavné miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

6, rue JeanMonnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Skupina má kancelárie v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Istanbule.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva platnými v EÚ („IFRS v znení prijatom v EÚ“). Skupina aplikuje všetky IFRS štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo – International Accounting Standards Board (ďalej len "IASB"), ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2016.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Na základe svojho rozhodnutia Skupina prezentuje jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

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

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností (vrátane držaných na predaj), finančného majetku pripraveného na predaj (napr. pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku), finančných derivátov a ostatných finančných nástrojov určených na obchodovanie, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že východiskové predpoklady sú vhodné. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru alebo zložitejšie uplatnenie úsudku, prípadne oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (pozri Poznámku č. 32).

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka.

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

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

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (materská spoločnosť)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	TRITRI House S.à r.l. ²	GBP	Luxembursko	-	100
7	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
8	GBC A S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
9	Gdanski A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
10	GBC B S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
11	Gdanski B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
12	GBC C S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
13	Gdanski C SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
14	GBC D S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
15	Gdanski D SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
16	Tamino Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
17	Tamino Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
18	Pamina Managment S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
19	Pamina Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
20	Hetman Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
21	Hetman Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
22	Varso 1 Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
23	Varso 1 Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
24	Varso 2 Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
25	Varso 2 Investment SCSp. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
26	Varso Tower Management S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
27	EIGHT House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
28	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
29	THIRTYFIVE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
30	ONE House S.à r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
31	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
32	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
33	P14 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
34	Postepu 14 SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
35	Tribazu S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
36	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
37	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
38	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
39	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
40	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
41	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
42	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
43	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
44	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
45	HB Reavis UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
46	HB Reavis Construction UK Ltd. ⁶	GBP	UK	100	100
47	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
48	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
49	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
50	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
51	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
52	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
53	HB REAVIS Croatia, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
54	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
55	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o. ⁵	HRK	Chorvátsko	-	100
56	HB Reavis Hungary SzolgáltatóKft.	HUF	Maďarsko	100	100
57	Váci Corner Offices Kft. ²	HUF	Maďarsko	-	100
58	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
59	AGORA BudapestKft. (formerHB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
60	HB REAVIS Buda Project Kft. ¹	HUF	Maďarsko	100	-
61	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
62	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
63	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
64	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
65	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
66	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
67	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	AUPARK Piešťany SC, s. r. o. ²	EUR	Slovensko	-	100
69	AUPARK Piešťany, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
70	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
71	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
73	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
74	UNI - CC a. s. (do 29.8.2015 ako UNI - CC s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
75	Apollo Business Center III, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
76	Apollo Business Center V, spol. s r.o. ³	EUR	Slovensko	-	100
77	Logistické Centrum Rača a.s. ²	EUR	Slovensko	-	100
78	Logistické Centrum SvätýJur a. s. (do 15.7.2015 ako Logistické Centrum SvätýJurs.r.o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
79	Logistické centrum Trnavas.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
80	Logistické centrum MalýŠariš a. s. (do 8.9.2015 ako Logistické centrum MalýŠariš, spol. s r. o.) ²	EUR	Slovensko	-	100
81	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
82	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
83	INLOGIS I, spol. s r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
84	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
90	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100	100
91	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
92	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
93	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
94	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
95	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
98	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Twin City II s.r.o. ²	EUR	Slovensko	-	100
100	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. (do 17.2.2015 ako Twin City VI s.r.o.)	EUR	Slovensko	100	100
104	HB REAVIS Finance SK III s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
105	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
107	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
108	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
109	ALISTON Finance III s. r. o. (do 24.9.2015 ako ALISTON VI s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
110	ALISTON Finance IV s. r. o. (do 13.10.2016 ako ALISTON VII s.r.o.) ¹	EUR	Slovensko	100	-
111	ALISTON II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	Apollo Business Center III a.s. (do 27.4.2016 ako HoldCo I a. s.) ³	EUR	Slovensko	100	100
113	Apollo Business Center V a. s. (do 26.4.2016 ako HoldCo II a.s.) ³	EUR	Slovensko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
114	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
115	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
116	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
117	HB REAVIS Consulting k.s. ¹	EUR	Slovensko	100	-
118	HB REAVIS Development s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	100	-
119	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
120	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
121	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
122	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
123	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
124	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
125	AUPARK Karvinás.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
126	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
127	Riga Office East s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
128	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
129	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
130	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
131	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
132	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
133	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
134	MALVIS s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
135	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
136	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
137	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
138	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
139	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
140	Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
141	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
142	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
143	Real Estate Metronoms.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
144	Combar, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
145	Phibells.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
146	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
147	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
148	PARIDES Ostrava, a.s. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
149	KELOM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
150	Aupark Hradec KrálovéBidcos.r.o. (do 18.11.2016 ako ITAPE s.r.o.)	CZK	Česká rep.	100	100
151	GALIM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
152	HB Reavis Finance CZ, s.r.o. (do 31.7.2015 ako LUCASE s.r.o.)	EUR	Česká rep.	100	100
153	RECLUN s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
154	Radlická ATA s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
155	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
156	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
157	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
158	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
159	Polcom Investment V Sp. z o. o. ⁵	PLN	Poľsko	-	100
160	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	-
161	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
162	Polcom Investment VII Sp. z o. o. ⁵	PLN	Poľsko	-	100
163	P14 Polcom Investment XXIII Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	-
164	PSD Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
165	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
166	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
167	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
168	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
169	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
170	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)	PLN	Poľsko	100	100
171	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
172	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
173	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
174	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
175	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
176	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Por. číslo	Dcérska spoločnosť ¹	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31.december 2016	31. december 2015
177	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
178	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
179	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
180	Polcom Investment XX Sp. z o.o. ⁵	PLN	Poľsko	-	100
181	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	-
182	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
183	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
184	IPOPEMA 110 FunduszInwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁴	PLN	Poľsko	100	100
185	HB Reavis JV SpółkaAkcyjna	PLN	Poľsko	100	100
186	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
187	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
188	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
189	Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
190	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
191	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
192	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
193	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
194	Polcom Investment XXX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
195	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
196	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
197	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
198	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
199	Polcom Investment XXXV Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
200	Polcom Investment XXXVI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
201	Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
202	Polcom Investment XXXVIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
203	Polcom Investment XXXIX Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
204	Polcom Investment XL Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
205	Polcom Investment XLI Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
206	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
207	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
208	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
209	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. sp. k ¹	PLN	Poľsko	100	-
210	Jamestown Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
211	Jarrow Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
212	Jerome Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
213	Jesmond Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
214	Joppa Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
	Spoločné podniky				
215	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
216	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
217	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	71	71
218	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (pôvodne Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	72	72

¹ Spoločnosť, ktoré Skupina založila / nadobudla v roku 2016² Spoločnosť, ktoré Skupina predala v roku 2016 (ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 25)³ Spoločnosť, ktoré boli v roku 2016 predmetom fúzií a následne premenované.⁴ Spoločnosť, ktorá sa stala súčasťou podštruktúry FIZ⁵ Spoločnosť, ktoré boli v priebehu roku 2016 zlikvidované⁶ HB Reavis UK Ltd. a HB Reavis Construction UK Ltd., registrované v Anglicku a Walese pod číslom 08493236 a 08917100 si uplatňujú výnimku z požiadaviek, ktoré ukladá Zákon o spoločnostiach z roku 2006 ("Zákon") týkajúci sa auditu ročnej účtovnej závierky v Časti 479A.

Spoločnosť pod por. č. 3 až 4 a 74, 90, 122 a 150 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (podfond CE REIF) založenej v roku 2011, a spoločnosť pod por. č. 31 až 32 a 112 až 113 sú súčasťou HB Reavis Real Estate SICAV-SIF (podfond Global REIF) založenej v roku 2015

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskych spoločností predstavujúcich podnik sa uplatňuje akvizičná metóda účtovania podnikových kombinácií, s výnimkou podnikov získaných od subjektov pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia výnosu pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre podielníkov alebo účastníkov. Podnik vo všeobecnosti pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak je súčasťou prevodu súboru činností a majetku *goodwill*, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

Kúpna cena za nadobúdaný subjekt predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých či nadobudnutých záväzkov, vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov vyplývajúcich z podmienených úhrad; nezahŕňa však náklady súvisiace s akvizíciou, napríklad náklady na poradenské a právne služby, ocenenie a iné odborné služby.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)**

Transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s vydaním nástrojov vlastného imania sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady v súvislosti s emitovaním dlhových nástrojov sa odpočítajú od ich účtovnej hodnoty a všetky ostatné náklady, ktoré vznikli v dôsledku akvizície sa zaúčtujú do nákladov. Obstaraný identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu získania kontroly, bez ohľadu na rozsah podielu menšínových vlastníkov.

Goodwill sa stanovuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu iných vlastníkov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v držbe bezprostredne pred dátumom akvizície. Prípadný záporný výsledok („záporný goodwill“) sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, keď vedenie posúdi, či identifikovalo všetok nadobúdaný majetok a všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky a preverí primeranosť ich ocenenia.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá sa viaže na podiely, ktoré nie sú ani v priamom ani v nepriamom vlastníctve Skupiny. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina oceňuje nekontrolný podiel predstavujúci súčasný vlastnícky podiel a oprávňuje jeho vlastníka na pomerný podiel z čistého majetku v prípade likvidácie, samostatne pre každú transakciu, buď (a) reálnou hodnotou, alebo (b) pomerným podielom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu, ktorý zodpovedá nekontrolnému podielu. Nekontrolné podiely, ktoré nepredstavujú súčasné vlastnícke podiely sa vykazujú v reálnej hodnote.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky a nerealizované výnosy z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú v prípade, že sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy zodpovedajúce účtovným postupom Skupiny.

Akvizícia dcérskych spoločností vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa považujú za akvizície majetku a nie za podnikové kombinácie. Skupina alokuje obstarávaciu cenu jednotlivým identifikovateľným položkám majetku a jednotlivým záväzkom v pomere podľa ich reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách nevzniká goodwill.

Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka zostavuje tak, ako keby bola daná účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa daná konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou, sa uvedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku, do ktorej boli konsolidované IFRS finančné informácie danej dcérskej spoločnosti. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločné podnikanie. Investície do spoločného podnikania sa klasifikujú buď ako spoločné operácie alebo ako spoločné podniky, podľa zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť vyhodnotila povahu svojho spoločného podnikania a považuje ho za spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V rámci metódy podielu na vlastnom imaní sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne sa upravujú o podiel Skupiny na ziskoch alebo stratách a pohyboch v ostatných súhrnných ziskoch, ktoré nastali po akvizícii. Keď podiel Skupiny na stratách spoločného podniku dosiahne alebo prevýši hodnoty jej podielu v tomto spoločnom podniku (kam patria akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločného podniku), Skupina už nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej voči spoločnému podniku nevznikli záväzky alebo pokiaľ v jeho prospech neuhradila nejakú platbu.

Nerealizované výnosy z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v rozsahu zodpovedajúcom podielu Skupiny v spoločných podnikoch. Takisto sú eliminované aj straty, s výnimkou prípadov, kedy transakcia indikuje znehodnotenie prevádzaného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v nevyhnutných prípadoch upravené tak, aby zodpovedali účtovným postupom používaným v Skupine.

Predaj dcérskych spoločností alebo spoločných podnikov. Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, preceňuje sa akýkoľvek zostávajúci podiel na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Pre účely následného zaúčtovania zostávajúceho podielu ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do zisku alebo straty.

V prípade, že vlastnícky podiel v spoločnom podniku sa zníži, ale spoločnú kontrolu si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa prevedie len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

Kúpa podielov nekontrolujúcich vlastníkov dcérskych spoločností. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

medzi kúpnu cenu a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo výkaze zmien vo vlastnom imaní.

2.3. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

Funkčná mena a mena prezentácie. Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou pre všetky spoločnosti v Skupine je ich lokálna mena, s výnimkou subjektov vydávajúcich dlhopisy, ktoré sa považujú za rozšírenie aktivít Spoločností a preto ich funkčnou menou je EUR. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

Transakcie a súvahové zostatky. Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

Majetok a záväzky nepeňažného charakteru účtované v reálnej hodnote, vrátane nehnuteľností a investícií do akcií a obchodných podielov sa prepočítajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenného kurzu na nepeňažné položky vykazované v reálnej hodnote v cudzej mene sa vykazujú ako zisk alebo strata reálnej hodnoty.

Spoločnosti v Skupine. Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Pôžičky medzi subjektmi v Skupine a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. V prípade pôžičky medzi subjektmi v Skupine s odlišnými funkčnými menami však nie je možné kurzové zisky a straty úplne eliminovať, takže sa účtujú v konsolidovanom zisku alebo strate, ak nejde o pôžičku, ktorej splatenie sa neočakáva v dohľadnej dobe, a preto predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takomto prípade sa kurzový zisk alebo strata vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty, ktoré vznikli pri akvizícii zahraničnej spoločnosti sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti a prepočítávajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja pre daný rok. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov v rámci vlastného imania.

2.4. Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacía cena. Obstarávacía cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku.

Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, ak je to vhodné, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do zisku alebo straty v účtovnom období, v ktorom boli vynaložené.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, keď je tento majetok k dispozícii na používanie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Každá zložka akejkolvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorej výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priraduje pomernú časť sumy, pôvodne vykázané ako položka dlhodobého hmotného majetku, jej významným zložkám a každá takáto zložka sa odpisuje samostatne.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny. Zariadenie, príslušenstvo a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné. Motorové vozidlá zahŕňajú osobné automobily Skupiny. Táto skupina majetku tiež obsahovala flotilu autobusov konsolidovaného podniku verejnej dopravy, až do doby predaja tejto dcérskej účtovnej jednotky v roku 2015.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Reziduálna hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena v súčasnosti, znížená o odhadované náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Reziduálna hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca jeho životnosti.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka č. 2.7).

Majetok, ktorý je zlikvidovaný alebo inak vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa v prevádzkovom zisku.

2.5. Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú nedokončené investície určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacia cena zahŕňa vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane investícií vo výstavbe pre budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola získaná za predaj nehnuteľnosti alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných trhových podmienok k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z trhových cien na aktívnych trhoch, ktoré sú prípadne upravené s ohľadom na rozdiely v charaktere, lokalite alebo stave konkrétneho majetku. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina uplatňuje alternatívne metódy ocenenia, napríklad aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Správy z ocenenia k dátumu súvahy vypracovávajú nezávislí znalci s uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a spadajúcich do podobnej kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sú predmetom prestavby pre ich ďalšie použitie ako investície do nehnuteľností, alebo ktorých trh sa stal menej aktívny, sa ďalej vykazujú v reálnej hodnote.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájomov a predpoklady príjmov z prenájomov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzkov, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre sprostredkovateľa, právnych a účtovných nákladov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky a za predpokladu, že je možné obstarávaciu cenu položky spoľahlivo stanoviť. Ostatné

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.4. Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

náklady na opravy a údržbu sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtujú do nákladov počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak sa časť investície do nehnuteľnosti vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce úžitky z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa pri predaji odúčtujú.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti z dôvodu zmeny jej použitia, vykáže sa akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku a zároveň v kumulatívnej hodnote ako rezerva z precenenia vo vlastnom imaní to až do doby predaja majetku, kedy sa rezerva z precenenia preklasifikuje do nerozdeleného zisku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti začne využívať vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásoby bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako „využívané alebo voľné“ alebo ako „rozostavané“, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli skolaudované. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Viď Poznámku č.2.2 ohľadne postupov účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä externe obstarané licencie na počítačový software. Okrem toho, až do predaja dcérskej spoločnosti zameranej na oblasť verejnej dopravy v roku 2015, nehmotný majetok zahŕňal aj licenciu na verejnú dopravu.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty z poklesu hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy nadobudnutá na základe podnikovej kombinácie	10 rokov

Nehmotný majetok sa začne odpisovať v mesiaci, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, ktorý je následne vydelený odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Reziduálna hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a reziduálna hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.6. Nehmotný majetok (pokračovanie)

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré je možné priamo priradiť k návrhu a testovaniu identifikovateľných a jedinečných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa vykazujú ako nehmotné aktívum, ak sú splnené nasledujúce kritériá:

- je technicky možné softvérový produkt dokončiť tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer softvérový produkt dokončiť za účelom jeho používania alebo predaja,
- existuje možnosť softvérový produkt používať alebo predať,
- je možné preukázať, že softvérový produkt bude generovať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky,
- sú k dispozícii zodpovedajúce technické, finančné a iné zdroje na dokončenie vývoja, ako aj použitia alebo predaja; a
- výdavky súvisiace s vývojom softvérového produktu je možné spoľahlivo odhadnúť.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období aktivované do majetku.

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje sa preskúmava z hľadiska možného poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je potrebné opravné položky rozpustiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančný majetok. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaradí finančné aktíva do kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocenení podľa reálnej hodnoty plus, v prípade investícií neoceňovaných v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, priamo podľa priraditeľných transakčných nákladov.

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla prevažnú časť rizík a výhod vyplývajúcich z vlastníctva.

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok k dispozícii na predaj. V priebehu roku 2015 mala Skupina okrem toho finančné investície držané pre účely obchodovania. Finančný majetok vykázaný v konsolidovanej súvahe v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k poklesu hodnoty. Deriváty a investície na obchodovanie sa na konci každého účtovného obdobia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny hodnoty sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok. Finančný majetok k dispozícii na predaj sa oceňuje reálnou hodnotou a zisk alebo strata z precenenia, ktorú predstavuje rozdiel medzi umorovanou hodnotou a reálnou hodnotou, sa vyказuje v ostatnom súhrnnom zisku až do doby jeho odúčtovania alebo znehodnotenia. Úrokové výnosy z finančného majetku k dispozícii na predaj zahŕňajú vplyv zmien odhadov peňažných tokov pohľadávok s podielom na hospodárskom výsledku, a preto boli zmeny reálnej hodnoty vykázané v ostatnom súhrnnom zisku nevýznamné.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vykazuje znaky poklesu hodnoty, pokiaľ sa aktívum neúčtuje v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu, nakoľko reálna hodnota už odzrkadľuje riziko pochybenia protistranou. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napríklad, ak sa dlžník nachádza vo významných finančných ťažkostiach, došlo k porušeniu zmluvy alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na pokles hodnoty. Suma straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje do ostatných prevádzkových nákladov.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)**

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku v prípade, že existuje objektívny dôkaz (napríklad, ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach), že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotenú dlžnú sumu sa odúčtujú, ak sú vyhodnotenú ako nevymožiteľnú. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok alebo ako ostatné záväzky, podľa okolností.

Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok uspokojený, zrušený alebo ak vyprší.

Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď Poznámku č. 2.15 k účtovaniu pôžičiek a úverov). Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje, keďže dopad by bol nevýznamný.

2.9. Leasing

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na používanie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny leasing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako výnos z prenájmu. Doba trvania leasingu je nevyvovedateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe ďalšej platby alebo bez nej, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vykazuje v konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19. Depozity nájomcu zabezpečujúce leasingové platby sa vykazujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (Poznámka č. 2.8)

V prípade, že Skupina je s nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, celkové leasingové splátky sa vykazujú rovnomerne v nákladoch počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný leasing.

Finančný leasing a podiely v nehnuteľnostiach držané na základe operatívneho leasingu. V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho leasingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok, podľa toho, ktorá je nižšia. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných nákladov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa s vplyvom na zisk alebo stratu pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostatnom súhrnnom zisku.

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím súvahovej záväzkovej metódy v prípade neumorenej straty minulých období a v prípade dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.10. Splatná a odložená daň z príjmov (pokračovanie)**

účtovnou hodnotou. O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázania majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadziieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnania odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že bude po ich využití realizovaná predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykazanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bude transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových vplyvov súvisiacich s predajom nehnuteľností.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v dôsledku dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožiteľné právo započítať splatné daňové pohľadávky so splatnými daňovými záväzkami a ak sa týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom od jedného daňovníka alebo viacerých daňovníkov a zámerom je vyrovanie zostatkov netto.

2.11. Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac ako 12 mesiacoch. Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zákazková výroba

Skupina bežne vykonáva zákazkovú výrobu. Náklady na zákazku sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť. Ak je možné výsledok zo zákazkovej výroby spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov. Zmeny v objednanej zákazke, nároky z dodatočných nákladov a doplatky, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na každý projekt.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté zo stanovenia stupňa rozpracovanosti.

Skupina prezentuje ako aktívum brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch, pri ktorých vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) prevyšuje priebežnú fakturáciu. Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje ako záväzok brutto sumu splatnú zákazníkovi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty).

2.13. Základné imanie a emisné ážio

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako zníženie príjmu z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú príjem a pohľadávka z emisie akcií prevyšuje nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)

2.14. Dividendy a iné rozdelenia vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata schválená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni avšak pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie.

2.15. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vykazuje v zisku alebo strate použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky s výnimkou, ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po súvahovom dni.

2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú zaúčtované, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia umorovanou hodnotou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.17. Rezervy

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasnú zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť, ktorá je dôsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že vyrovnanie tejto povinnosti bude sprevádzať úbytok zdrojov a výšku tejto povinnosti je možné spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany, napr. na základe poisťovnej zmluvy, náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak je takmer isté, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2.18. Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia pravdepodobne platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdov v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a nepriame dane sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

2.19. Vykazovanie výnosov

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného a v prípade indexovaného nájomného alebo postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vykazuje ako dlhodobé aktívum alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nezapočítava aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľností nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho leasingu, pretože toto sa vykazuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch sa vykazuje provízia a nie hrubý príjem.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód (pokračovanie)**2.19. Vykazovanie výnosov (pokračovanie)**

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklady, ktoré majú kompenzovať. Viď Poznámku č. 24.

Výnosové úroky sa vykazujú časovo rozlíšené, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.20. Zamestnanecké požitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú účtované ako záväzok v roku, v ktorom si ich zamestnanci Skupiny odpracovali.

Určení členovia vrcholového vedenia sú oprávnení nadobudnúť od akcionárov platby odvodené od účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov a nie záväzok Skupiny, a výška záväzku nie je naviazaná na cenu akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady.

2.21. Štátne dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, odpismi flotily autobusov, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy, sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy pre zisk a stratu v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

2.22. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vykázané ako náklady v období, v ktorom vznikli (v súlade s akruálnym princípom).

2.23. Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny majetku, ktoré môžu obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok, sú v súvahe vykázané ako dlhodobý majetok držaný na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude realizovať predovšetkým predajom, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, do dvanástich mesiacov od konca účtovného obdobia. Majetok sa preklasifikuje, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) majetok je k dispozícii k okamžitému predaju vo svojom súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo predaj a iniciovalo aktívny plán zameraný na nájdenie kupujúceho; (c) majetok aktívne ponúkaný na predaj za primeranú cenu; (d) predaj majetku sa očakáva v priebehu jedného roka a (e) nie je pravdepodobné, že plán predaja vykáže podstatné zmeny alebo bude zrušený. Dlhodobý majetok a skupiny majetku vykazované v súvahe bežného obdobia ako dlhodobý majetok držaný na predaj nie sú v súvahe za minulé obdobie preklasifikované ani nie sú inak vykázané, aby odrážali klasifikáciu majetku na konci bežného účtovného obdobia.

Skupina majetku na odúčtovanie je majetková skupina, ktorá môže obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok a je určená na prevod (formou predaja alebo inak) spoločne ako skupina v rámci jedinej transakcie spolu so všetkými záväzkami týkajúcimi sa majetku, ktorý bude v rámci transakcie prevedený. Dlhodobý majetok je majetok obsahujúci čiastky, pri ktorých sa očakáva, že budú získané alebo inkasované za viac než dvanásť mesiacov od konca účtovného obdobia. Ak sa vyžaduje reklasifikácia, podlieha jej tak dlhodobá ako aj krátkodobá časť daného aktíva. Skupiny majetku držané na predaj sa oceňujú buď účtovnou hodnotou alebo reálnou hodnotou, od ktorej sa odpočítajú náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami majetku držaného na predaj, ktoré budú prevedené v rámci transakcie predaja, sa preklasifikujú a v súvahe vykážu samostatne.

2.24. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokovanie zdrojov a hodnotenie výkonnosti prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina identifikovala predstavenstvo Spoločnosti ako najvyšší orgán rozhodovania.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady, ktoré sa priebežne prehodnocujú, sa opierajú o skúsenosti vedenia a iné faktory, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód uplatňuje vedenie svoj úsudok aj v iných situáciách ako sú účtovné odhady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Reálnu hodnotu 99,2 % investícií do nehnuteľností (31. december 2015: 99,6 %) odhadla Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje metódou kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhadne z očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čisté výnosy generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktoré sa kapitalizujú, aby sa stanovila hodnota oceňovanej nehnuteľnosti. Primárne predpoklady, z ktorých sa vychádza pri odhade reálnej hodnoty, sa týkajú: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne marže stavebného investora. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v bode 32 poznámok.

Základné prijaté predpoklady a dopad akceptovateľných potenciálnych zmien v týchto predpokladoch na celkové ocenenie sú nasledujúce:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe skutočného zmluvného nájomného a trhového nájomného podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úroveň nájomného zvýšili, resp. znížili o 10 %, zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 56,5 mil. EUR (2015: 57,1 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 4,50 % do 8,50 %, resp. v priemere 6,18% (2015: 4,50 % až 8,70 %, resp. v priemere 6,44%). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila/znížila o 25 bazických bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností nižšia o 55,6 mil. EUR, resp. o 60,3 mil. EUR vyššia (2015: o 65,8 mil. EUR nižšia, resp. o 71,1 mil. EUR vyššia).

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov treba urobiť významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. Keď je výsledná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú vyčíslené rozdiely dopad na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastní, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akejkoľvek dane z príjmu v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu viesť zaúčtované odložené daňové záväzky k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxemburgu. Európska komisia (EK) oznámila úmysel začať vyšetrovanie, či určitá legislatíva ohľadom dane z príjmov nepredstavuje nezákonnú štátnu pomoc. Takáto štátna pomoc môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenie alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna úľava poskytnutá daňovému subjektu (napr. prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo vyrovnania). Vedenie sa domnieva, že jeho daňové pozície sú obhájiteľné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

Forwardový (budúci) predaj majetku určeného pre investície. Dňa 15. júla 2016 Skupina uzatvorila zmluvu o forwardovom predaji projektu 33 Central v Londýne, UK. Pôvodne bolo cieľom Skupiny podržať si projekt na neurčitú dobu pre účely vytvárania zisku z prenájmu, avšak nakoľko jej bola predložená výhodná ponuka zo strany renomovanej banky, Skupina sa rozhodla uzatvoriť s touto bankou zmluvu o forwardovom predaji. Skupina zodpovedá za dokončenie výstavby projektu definovaného v kategórii A ako objekt pre administratívne účely v londýnskej časti City, a to najneskôr do 30. septembra 2017. Skupina odborným zvážením posúdila, (a) či uzatvorením zmluvy o forwardovom predaji stratila kontrolu nad spoločnosťou, v ktorej držbe je nehnuteľnosť, t. j. kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à r.l. (b) postup následného vykazovania projektu v účtovníctve do doby ukončenia výstavby nehnuteľnosti.

Skupina usúdila, že stratila kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à r.l., nakoľko zmluvné dojednania obmedzujú právomoci Skupiny kontrolovať spoločnosť vlastnícu nehnuteľnosť, pretože všetky záležitosti vopred neurčené v dojednaniach si vyžadujú súhlas kupujúceho.

Hoci v zmluvách sa uvádza, že kupujúci by nemal zbytočne zdržiavať, odmietať alebo podmieňovať vydanie svojho súhlasu (napr. vo forme dodatkov k zmluvám s TRITRI House S.à r.l. alebo odpredajom alebo nadobúdaním akéhokoľvek

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

majetku spoločnosťou TRITRI House S.à r.l.), vedenie sa domnieva, že dojednané podmienky sú príliš zhovievavé a ako také budú poskytovať príležitosť kupujúcemu na zdržiavanie vydania súhlasu v oblasti významných aktivít, s ohľadom na účel dojednanej zmluvy. Najvýznamnejšie aktivity s vplyvom na výnosy spoločnosti TRITRI House S.à r.l. spočívajú v prenajímaní a predaji nehnuteľnosti po jej dokončení, a teda tieto budú v rukách kupujúceho.

Kupujúci vopred uhradil preddavok vo výške 10% z dohodnutej ceny za predaj. Zvyšok ceny za predaj je splatný pri dokončení nehnuteľnosti a bude určený podľa výšky prevádzkovému kapitálu, výšky zádržného pri zaznamenaní chýb a pri zohľadnení stavu zadlženosti, ktoré sa uplatnia pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo spoločnosti TRITRI House S.à r.l.

Ekonomická podstata transakcia spočíva v tom, že Skupina prestala byť vlastníkom developerského projektu a namiesto toho uzatvorila s kupujúcim zmluvu, v ktorej sa zaväzuje dokončiť a dodať budovu podľa špecifikácií kupujúceho. Vedenie Spoločnosti zvažilo usmernenia IFRIC 15, *Dohovory o výstavbe nehnuteľností* a stanovilo, že hore uvedená zmluva o dokončení budovy je stavebnou zmluvou v zmysle IFRS. Toto rozhodnutie bolo založené na odbornom posúdení (a) nákladov, ktorých vynaloženie je nevyhnutné pre dokončenie budovy, ktorá bola k 15. júlu 2016 vo fáze rozostavania a (b) podrobnej špecifikácie základnej stavby v spolupráci s bankou pred 15. júlom 2016. Na základe týchto posúdení vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že podmienky uvedené v IFRIC 15 platné pre účtovné vykazovanie stavebných projektov boli splnené, napr. aj preto lebo kupujúci posúdil zmeny v prebiehajúcej výstavbe ako zásadné a nie ako úpravy menšieho rozsahu v návrhu budovy.

Dňa 15. júla 2016, pri uzatvorení transakcie, Skupina zaúčtovala splatné pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky vo výške 216,6 mil. EUR a odúčtovala reálnu hodnotu investičnej nehnuteľnosti vo výstavbe. Pozri tiež Poznámky 9 a 14. Po 15. júli 2016 Skupina zaúčtovala výnosy zo stavebnej zmluvy na základe percentuálneho vyhodnotenia stavu ukončenia. Celkové zmluvné výnosy, ktorých zaúčtovanie sa odhaduje v priebehu času do momentu ukončenia výstavby budovy sú na úrovni 85,1 mil. EUR.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novely a interpretácie štandardov aplikovala Skupina po prvý raz počas ročného účtovného obdobia začínajúceho 1. januára 2016:

- Investičné subjekty: Novela o uplatnení výnimky z konsolidácie, prijatá pre IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané 18. decembra 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Účtovníctvo pri akvizíciách podielov na spoločných operáciách - Novely IFRS 11 (vydané 6. mája 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr)
- Vysvetlenia k prijateľným metódam uplatňovaným pri odpisovaní a umorovaní - Novely IAS 16 a IAS 38 (vydané 12. mája 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr)
- Metóda ekvivalencie v samostatných finančných výkazoch - Novely IAS 27 (vydané 12. augusta 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).
- Poľnohospodárstvo: Plodiace rastliny - Novely IAS 16 a IAS 41 (vydané 30. júna 2014 a platné v rámci EU pre ročné obdobia zo začiatkom dňa 1. januára 2016 alebo neskôr).

Hore uvedené novelizácie nemali vplyv na Skupinu. Ostatné normy s účinnosťou od 1. januára 2016 už boli Skupinou prijaté v predchádzajúcich obdobiach alebo platí, že na Skupinu nemali nijaký vplyv.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia ukončené 31. decembra 2016 a ktoré Skupina predčasne neaplikovala:

IFRS 9, Finančné nástroje: Klasifikácia a oceňovanie (vydaný v júli 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Subjekt očakáva, že opravné položky k znehodnoteniu majetku vo vzťahu k pohľadávkam sa zvýšia po prijatí IFRS 9, pretože norma zavádza nový model oceňovania strát zo znehodnotenia – model očakávaných strát z úverov (ECL). Uplatnením týchto nových pravidiel bude musieť Skupina zaúčtovať okamžitú stratu rovnajúcu sa hodnote straty očakávanej počas celej životnosti pri úvodnom ocenení svojich pohľadávok z obchodných vzťahov, ktoré nie sú po splatnosti a znehodnotené úverom. Nie je možné vykonať rozumný odhad tohto zvýšenia opravných položiek, nakoľko nie je možné spoľahlivo predpovedať, ktoré informácie s vyhlídkou do budúcnosti, vrátane makro-ekonomických predpovedí a pravdepodobných udalostí vyvoditeľných z alternatívnych makro-ekonomických prognóz, budú platiť 1. januára 2018, kedy bude možné zaznamenať dopad prijatej normy oproti úvodnému zostatku nerozdelených ziskov. Skupina v súčasnosti vyhodnocuje aj ďalšie aspekty novo prijatej normy a ich dopad na konsolidovanú závierku Skupiny.

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

IFRS 15, Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydaný 28. mája 2014 a účinný pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Tento nový štandard zavádza kľúčový princíp, že výnosy sa majú účtovať v transakčnej cene v čase, keď tovar alebo služby sú prevedené na zákazníka. Akékoľvek viazané tovary alebo služby, ktoré sú odlišiteľné, sa musia účtovať samostatne a zľavy alebo vratky z predajnej ceny musia byť alokované na jednotlivé položky. V prípade, že cena je z akéhokoľvek dôvodu variabilná, musí sa zaúčtovať minimálna hodnota, u ktorej je vysoko pravdepodobné, že nebude odúčtovaná. Náklady na zaistenie zmlúv so zákazníkmi sa musia kapitalizovať a odpisujú sa počas doby, počas ktorej spoločnosti plynú ekonomické úžitky zmluvy so zákazníkom. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy.

IFRS 16, Lízingy (vydaný v januári 2016 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr). Nový štandard objasňuje princípy pre vykazovanie, oceňovanie, prezentáciu a zverejňovanie lízingov. Všetky lízingové vzťahy vedú k tomu, že na začiatku lízingu nájomca získava právo používať majetok a ak ďalej uhrádza lízingové splátky, získava aj financovanie. V súlade s tým teda IFRS 16 ruší klasifikáciu lízingových vzťahov buď na operatívny alebo finančný lízing, ako to požaduje štandard IAS 17, a namiesto toho zavádza na strane nájomcu jeden jediný model účtovania o lízingu. Nájomcovia budú musieť vykazovať: (a) majetok a záväzky pre všetky lízingové vzťahy s dobou lízingu dlhšou než 12 mesiacov (pokiaľ príslušný majetok nie je nízkej hodnoty) a (b) odpisy prenajatého majetku oddelene od úrokov z lízingových záväzkov vo výkaze ziskov a strát. IFRS 16 preberá z IAS 17 v podstatnej miere požiadavky na účtovanie o lízingu na strane prenajímateľa. V súlade s tým bude prenajímateľ naďalej klasifikovať svoje lízingové vzťahy ako operatívne či finančné lízingy a naďalej bude účtovať o týchto dvoch typoch lízingov rozdielne. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Novela IAS 7 v súvislosti s Iniciatívou o zverejňovaní (vydaná 29. januára 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr). Novelizovaný štandard IAS 7 bude vyžadovať zverejňovanie odsúhlasenia pohybov záväzkov z finančných činností. Skupina zavedie zverejnenie požadovaných údajov vo svojej účtovnej závierke za rok 2017. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Nasledujúce nové štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré by nemali mať významný dopad na účtovnú závierku Skupiny, ak ich rozhodne aplikovať:

- IFRS 14, Regulačné položky časového rozlíšenia (vydaný v januári 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr).* Európska únia tento štandard neschválila.
- Predaj alebo vklad majetku uskutočnený medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. septembra 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce v deň alebo po dni určenom IASB).* Schválenie zo strany EÚ bolo odsunuté do momentu, kedy IASB určí deň účinnosti novely.
- Vykazovanie odložených daňových pohľadávok pre nerealizované straty – Novela IAS 12* (vydaná v januári 2016 a účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr).
- Novely IFRS 2, Platby podľa podielu* (vydaná 20. júna 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- Uplatnenie Finančných nástrojov IFRS 9 s Poistnými zmluvami IFRS 4 - novely IFRS 4* (vydané 12. septembra 2016 a účinné, v závislosti od uplatneného prístupu, pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni subjektmi, ktoré sa rozhodnú pre možnosť dočasnej výnimky, alebo ak subjekt najprv uplatní IFRS 9 pre subjekty, ktoré sa rozhodli pre prístup prekrytím – „*overlay*“).
- Medziročná novelizácia IFRS pre cyklus 2014-2016* (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2017 pre novely IFRS 12, a so začiatkom 1. januára 2018 pre novely IFRS 1 a IAS 28).
- IFRIC 22 – Transakcie v cudzej mene a preddavkové platby* (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).
- Prevody investícií do nehnuteľností - novely IAS 40* (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo neskôr).

* Tieto nové štandardy, novely a interpretácie neboli zatiaľ schválené zo strany Európskej únie.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker”) a sú pre ne dostupné samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť “používaná alebo voľná” v rámci segmentu *Správa majetku*.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Príprava výstavby* do segmentu *Realizácia výstavby* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby.

V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

Prevádzkovanie verejnej dopravy a pozemkový fond boli súčasťou interného vykazovania predkladaného vedeniu ako segment *Vedľajšie činnosti*.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku.

Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31.decembra 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		31,9	1,0	1,7	19,6	-	-	-	54,2
- maloobchodné		-	-	2,4	4,8	-	-	-	7,2
- priemyselné		6,0	-	-	2,0	0,2	-	-	8,2
	20	37,9	1,0	4,1	26,4	0,2	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(10,9)	(0,5)	(1,1)	(4,5)	-	-	-	(17,0)
- maloobchodné		-	-	(1,3)	(2,9)	-	-	-	(4,2)
- priemyselné		(1,4)	-	-	(0,7)	(0,2)	-	-	(2,3)
	21	(12,3)	(0,5)	(2,4)	(8,1)	(0,2)	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		25,6	0,5	1,7	18,3	-	-	-	46,1
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		38,7	15,3	82,2	0,7	-	-	-	136,9
- maloobchodné		-	16,9	15,6	6,9	-	-	-	39,4
- priemyselné		1,5	-	(0,2)	(2,0)	(1,1)	-	-	(1,8)
Medzisúčet	9	40,2	32,2	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,5
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov									
		(0,1)	(0,2)	-	-	-	-	-	(0,3)
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov									
		40,1	32,0	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,2
Nákladové úroky									
		(11,2)	(6,2)	(3,0)	(9,4)	-	-	(1,4)	(31,2)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)									
		(1,4)	29,5	(10,5)	(1,2)	(1,7)	(0,9)	(63,0)	(49,2)
Výsledok segmentu		53,1	55,8	85,8	13,3	(2,8)	(0,9)	(64,4)	139,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31.decembru 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		264,1	136,9	401,0	220,1	-	-	-	1022,1
- maloobchodné		-	-	66,7	81,0	0,1	-	-	147,8
- priemyselné		-	-	1,5	-	33,2	-	-	34,7
- spoločné podniky		29,1	17,4	-	-	-	-	-	46,5
- investície do nehnuteľností držaných na predaj	15	220,1	-	1,7	-	-	-	-	221,8
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	4,4	4,4
Zákaznícke pohľadávky za realizáciu zákaziek	14	-	221,3	-	-	-	-	-	221,3
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	308,0	105,7	413,7
Majetok spolu		513,3	375,6	470,9	301,1	33,3	308,0	110,1	2 112,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(155,2)	(132,9)	(36,7)	(235,1)	-	-	(5,0)	(564,9)
- krátkodobé	7, 18	(13,2)	(33,3)	(2,8)	(7,6)	-	-	(34,4)	(91,3)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(108,9)	-	(4,9)	-	-	-	-	(113,8)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Záväzky spolu		(277,3)	(166,2)	(44,4)	(242,7)	-	-	(245,0)	(975,6)
Hodnota čistého majetku segmentu		236,0	209,4	426,5	58,4	33,3	308,0	(134,9)	1 136,7

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31.decembra 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Nákup investícií do nehnuteľností	9	-	53,9	21,1	-	-	-	-	75,0
Náklady na výstavbu spojené s investíciami do nehnuteľností	9	28,6	138,8	10,7	1,3	-	-	-	179,4
Náklady na výstavbu spojené so spoločnými podnikmi		-	42,6	-	-	-	-	-	42,6
Náklady na výstavbu spojené s realizáciou zákazky		-	22,9	-	-	-	-	-	22,9
Investície spolu		28,6	258,2	31,8	1,3	-	-	-	319,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-
Predaj spolu		(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	35,5	10,9	21,9	0,6	0,7	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady	21	(13,1)	(3,1)	(7,0)	(0,3)	-	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		22,4	7,8	14,9	0,3	0,7	-	-	46,1
Zisk z precenenia	9	30,5	44,5	107,8	1,6	(9,9)	-	-	174,5
Podiel na zisku spoločných podnikov		(0,1)	-	(0,2)	-	-	-	-	(0,3)
Nákladové úroky		(9,0)	(4,7)	(9,9)	(1,4)	-	(6,2)	-	(31,2)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(12,2)	(6,4)	6,1	(1,7)	28,5	(22,3)	(41,2)	(49,2)
Zisk pred zdanením		31,6	41,2	118,7	(1,2)	19,3	(28,5)	(41,2)	139,9
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	336,5	156,7	71,9	-	-	-	-	565,1
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	189,8	40,3	244,3	49,1	116,0	-	-	639,5
Investície do spoločných podnikov	10	2,3	-	44,2	-	-	-	-	46,5
Ostatný dlhodobý majetok		9,9	2,5	15,7	0,3	3,1	5,5	-	37,0
Dlhodobý majetok spolu		538,5	199,5	376,1	49,4	119,1	5,5	-	1 288,1
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	-	35,6	186,2	-	-	-	-	221,8
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		538,5	235,1	562,3	49,4	119,1	5,5	-	1 509,9
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	16	80,1	12,8	58,6	0,5	11,8	144,2	-	308,0
Pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky		-	-	-	-	221,3	-	-	221,3
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	73,1	73,1
Majetok spolu		618,6	247,9	620,9	49,9	352,2	149,7	73,1	2 112,3
Úvery a pôžičky	18								
- dlhodobé		(361,0)	(137,1)	(59,8)	(7,0)	-	-	-	(564,9)
- krátkodobé		(43,4)	(5,2)	(40,3)	(2,4)	-	-	-	(91,3)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj		-	(22,1)	(91,7)	-	-	-	-	(113,8)
Odoľžená daňová povinnosť na daň z príjmu		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Závazky spolu		(404,4)	(164,4)	(191,8)	(9,4)	-	-	(205,6)	(975,6)
Hodnota čistého majetku segmentu		214,2	83,5	429,1	40,5	352,2	149,7	(132,5)	1 136,7
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	2,5	3,7	3,0	11,9	53,9	-	-	75,0
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	55,5	44,0	25,0	5,6	49,3	-	-	179,4
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		-	-	42,6	-	-	-	-	42,6
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	22,9	-	-	22,9
Investície spolu		58,0	47,7	70,6	17,5	126,1	-	-	319,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)
Predaj spolu		(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehnutel'nosti vo výstavbe	Nehnutel'nosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		33,9	0,5	2,1	10,7	-	-	-	47,2
- maloobchodné		4,1	-	1,0	3,6	-	-	-	8,7
- priemyselné		7,9	-	-	3,6	0,1	-	-	11,6
	20	45,9	0,5	3,1	17,9	0,1	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(12,8)	(0,9)	(1,0)	(2,1)	-	-	-	(16,8)
- maloobchodné		(1,6)	-	(0,5)	(1,2)	-	-	-	(3,3)
- priemyselné		(1,7)	-	-	(1,0)	(0,1)	-	-	(2,8)
	21	(16,1)	(0,9)	(1,5)	(4,3)	(0,1)	-	-	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností									
		29,8	(0,4)	1,6	13,6	-	-	-	44,6
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,9	197,5	44,9	(3,0)	-	-	-	267,3
- maloobchodné		-	2,2	2,4	0,2	-	-	-	4,8
- priemyselné		(8,7)	-	(3,1)	1,0	1,9	-	-	(8,9)
Medzisúčet	9	19,2	199,7	44,2	(1,8)	1,9	-	-	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov									
		0,2	12,5	-	-	(0,3)	-	-	12,4
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov									
		19,4	212,2	44,2	(1,8)	1,6	-	-	275,6
Nákladové úroky									
		(8,0)	(4,1)	(3,8)	(6,9)	(0,4)	-	(0,4)	(23,6)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)									
		(8,5)	(7,4)	(13,7)	(2,3)	(0,5)	0,8	22,5	(9,1)
Výsledok segmentu		32,7	200,3	28,3	2,6	0,7	0,8	22,1	287,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		407,7	420,9	328,1	102,4	-	-	-	1 259,1
- maloobchodné		-	33,0	29,7	31,8	-	-	-	94,5
- priemyselné		28,4	-	3,1	-	38,6	-	-	70,1
- spoločné podniky		4,3	44,3	-	-	-	-	-	48,6
- investície do nehnuteľností držaných na predaj	15	391,2	-	0,9	-	0,4	-	-	392,5
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,9	6,9
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	97,8	119,8	217,6
Majetok spolu		831,6	498,2	361,8	134,2	39,0	97,8	126,7	2 089,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(201,4)	(79,4)	(77,6)	(127,2)	(0,4)	-	-	(486,0)
- krátkodobé	7, 18	(7,2)	(1,3)	(1,0)	(2,7)	-	-	(45,0)	(57,2)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(239,8)	-	-	-	-	-	-	(239,8)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(88,5)	(88,5)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(117,5)	(117,5)
Záväzky spolu		(448,4)	(80,7)	(78,6)	(129,9)	(0,4)	-	(251,0)	(989,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		383,2	417,5	283,2	4,3	38,6	97,8	(124,3)	1 100,3

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Správa investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	32,4	-	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	28,1	144,9	19,0	1,7	0,2	-	-	193,9
Investície spolu		28,1	144,9	51,4	1,7	0,2	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(211,7)	-	(1,1)	-	(1,1)	-	-	(213,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)
Predaj spolu		(211,7)	-	(1,1)	-	(1,5)	-	-	(214,3)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	45,3	8,2	12,4	1,6	-	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady	21	(15,6)	(2,0)	(4,6)	(0,7)	-	-	-	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,7	6,2	7,8	0,9	-	-	-	44,6
Zisk z precenenia	9	23,1	9,5	123,7	19,8	87,1	-	-	263,2
Podiel na zisku spoločných podnikov			-	-	12,4	-	-	-	-
Nákladové úroky		(8,9)	(2,2)	(7,0)	(1,0)	-	(4,5)	-	(23,6)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		4,1	(6,8)	(3,1)	(2,0)	(4,0)	(1,5)	4,2	(9,1)
Zisk pred zdanením		48,0	6,7	133,8	17,7	83,1	(6,0)	4,2	287,5
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	289,1	147,6	133,6	-	-	-	-	570,3
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	237,0	67,2	242,7	29,5	277,0	-	-	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	45,9	-	-	0,1	-	48,4
Ostatný dlhodobý majetok		12,7	6,2	13,1	0,2	1,1	3,9	-	37,2
Dlhodobý majetok spolu		541,2	221,0	435,3	29,7	278,1	4,0	-	1 509,3
Dlhodobé aktíva klasifikované ako držané na predaj	15	62,6	8,7	310,4	49,2	-	-	-	430,9
Dlhodobé aktíva spolu, vrátane držaných na predaj		603,8	229,7	745,7	78,9	278,1	4,0	-	1 940,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	27,3	7,6	14,0	1,8	8,7	38,4	-	97,8
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	51,3	51,3
Majetok spolu		631,1	237,3	759,7	80,7	286,8	42,4	51,3	2 089,3
Úvery a pôžičky - dlhodobé	18	(302,9)	(61,5)	(112,0)	(9,2)	-	(0,4)	-	(486,0)
- krátkodobé		(52,0)	(3,4)	(1,7)	(0,1)	-	-	-	(57,2)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom určeným na predaj		(41,2)	(4,3)	(191,4)	(17,4)	-	-	-	(254,3)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(191,5)	(191,5)
Závazky spolu		(396,1)	(69,2)	(305,1)	(26,7)	-	(0,4)	(191,5)	(989,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		235,0	168,1	454,6	54,0	286,8	42,0	(140,2)	1,100,3
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	2,0	-	20,8	9,6	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	58,0	26,9	69,0	6,2	33,8	-	-	193,9
Investície spolu		60,0	26,9	89,8	15,8	33,8	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(214,3)	-	-	-	-	-	-	(214,3)
Predaj spolu		(214,3)	-	-	-	-	-	-	(214,3)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou resp. môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie iba na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda sú uvedené v Poznámke č. 1.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 13 senior manažérov (2015: 14). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 31. decembru 2016, je uvedený nižšie.

K 31. decembru 2016 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4,4	0,6	38,3	43,3
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,7	0,5	-	2,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6,5	6,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(1,1)	(2,1)	(12,7)	(15,9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,7)	-	-	(0,7)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31.decembra 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	3,1	-	-	3,1
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,0	54,7	58,7
Výnosy z prenájmu	1,6	-	-	1,6
Náklady spojené s prenájomom	(0,6)	-	-	(0,6)
Ostatné služby	(1,6)	(1,2)	-	(2,8)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy)	-	(2,1)	-	(2,1)
Dlhodobé zamestnanecké (náklady na sociálne poistenie)	-	(0,3)	-	(0,3)
Výnosové úroky	-	0,1	0,1	0,2

K 31. decembru 2015 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4.2	1.6	15.1	20.9
Finančný majetok	-	0.6	-	0.6
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	0.6	-	2.6	3.2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	3.7	3.7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(1.1)	(1.0)	(17.4)	(19.5)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0.8)	-	-	(0.8)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,2	31,2	35,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	(1,2)	(1,1)	-	(2,3)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	(2,8)	-	(2,8)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,5)	-	(0,5)
Výnosové úroky	1,0	-	0,5	1,5

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Akcionár Skupiny sa v rámci programu vyplácania podielov na zisku, ktorých výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny, zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny za rok 2016 čiastku vo výške 1,2 mil. EUR (2015: 1,8 mil. EUR). Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2016 výšku 0,7 mil. EUR (2015: 0,9 mil. EUR).

K 31. decembru 2016 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (2015: 0 EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2016 a 2015, sú popísané v bode 17.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn. 10. Dopady predaja dcérskych spoločností spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou, vrátane následných pohybov vo výsledných úveroch a pôžičkách spriazneným stranám, sú popísané v Pozn. 25.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrátane preddavkov (CIP)	Spolu
1. január 2015					
Obstarávacia cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávky a opravné položky	(6,2)	(3,5)	(22,5)	-	(32,2)
Zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
Rok ukončený 31. decembra 2015					
Prírastky	-	-	-	9,9	9,9
Zhodnotenie vlastných nehnuteľností pred prevodom do investičného majetku (IM)	3,8	-	-	-	3,8
Presun do IM - vlastné kancelárie	(4,4)	-	-	-	(4,4)
Presun do IM – iné	(8,2)	-	-	-	(8,2)
Presun z IM – vlastné kancelárie	8,1	-	-	-	8,1
Presuny	-	1,3	8,4	(9,7)	-
Úbytky	(0,3)	-	(23,0)	-	(23,3)
Rozsah odpisov	(1,1)	(0,7)	(2,4)	-	(4,2)
Konečná zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
31. december 2015					
Obstarávacia cena	14,5	6,4	26,6	0,2	47,7
Oprávky a opravné položky	(7,3)	(4,2)	(24,9)	-	(36,4)
Zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
Rok ukončený 31. decembra 2016					
Prírastky	-	-	-	1,7	1,7
Presuny	0,7	0,4	0,8	(1,9)	-
Úbytky	(2,3)	-	(0,3)	-	(2,6)
Odpisy	(0,1)	(0,6)	(0,7)	-	(1,4)
Konečná zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0
31. december 2016					
Obstarávacia cena	12,9	6,8	27,1	-	46,8
Oprávky a opravné položky	(7,4)	(4,8)	(25,6)	-	(37,8)
Zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

K 31. decembru 2016 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom). K 31. decembru 2016 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 4,3 mil. EUR (k 31. decembru 2015: 7,1 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2016		2015	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1.januáru	853,4	570,3	634,3	725,0
Akvizície investícií do nehnuteľností	224,5	-	196,4	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	30,0	-	29,9
Presuny z rozostavaných do využívaných	(297,0)	297,0	(231,4)	231,4
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	8,2	4,4
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	(4,7)	(3,4)
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (Pozn. 15)	(1,7)	(202,3)	(1,3)	(391,2)
Presun do pohľadávok od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 10)	(216,6)	-	-	-
Predaje	(5,7)	(165,3)	(1,1)	(45,1)
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	37,1	-	63,8	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – ostatné nehnuteľnosti	91,6	45,8	182,0	17,4
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(46,1)	(10,4)	7,2	1,9
Reálna hodnota k 31.decembru	639,5	565,1	853,4	570,3

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2016 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 10,6 mil. EUR (2015: 12,2 mil. EUR).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách (2016: 99,2 % nehnuteľného majetku ocenil nezávislý kvalifikovaný znalec, 2015: 99,6%). Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 32.

K 31. decembru 2016 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 852,1 mil. EUR (31. december 2015: 925,0 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a o iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Získané ocenenia		1 428,3	1 857,4
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		(4,6)	(8,1)
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväznú ponuku na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (due diligence) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		1,0	(10,1)
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	(8,0)	(9,0)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(212,1)	(406,5)
Reálna hodnota k 31. decembru		1 204,6	1 423,7

10 Spoločné podniky

V roku 2015 predala Skupina svoj 50% majetkový podiel v spoločnosti Hotel Šachtička, a.s. Spoločnosť Hotel Šachtička, a.s. je 100% vlastníkom spoločnosti Šachtičky, a.s., ktorá vlastní hotel nachádzajúci sa na Slovensku.

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station. V roku 2015 zvýšila Skupina svoj majetkový podiel v tomto spoločnom podniku na 71%.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

v mil. EUR	2016		2015	
	ProjektyWest Stn	ProjektyWest Stn	ProjektyWest Stn	Ostatné podniky
Výnosy	0,4	0,8	-	0,8
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	(0,1)	(0,3)	17,5	(0,2)
Krátkodobý majetok	18,3	0,5	4,5	3,5
Dlhodobý majetok	128,1	8,6	79,6	8,7
Krátkodobé záväzky	(42,3)	(0,3)	(11,0)	(2,9)
Dlhodobé záväzky	(42,1)	(4,2)	(9,5)	(4,2)
Čisté aktíva príjemcu investície	62,0	4,6	63,6	5,1
Podiel ostatných investorov	(17,8)	(2,3)	-17,7	(2,6)
Investícia do spoločného podniku	44,2	2,3	45,9	2,5

Spoločný podnik West Station má nesplatený úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2016	31. december 2015
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	9,5	9,0
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	2,2	1,2
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (Pozn. 7)	(c)	-	2,6
Úvery tretím stranám		0,6	0,7
Pohľadávky a úvery spolu		12,3	13,5

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 9,5 mil. EUR (31.december 2015: 9,0 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – vid' Pozn. 2.9 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystaňovať.
- (b) K 31. decembru 2016 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 2,2 mil. EUR (31. december 2015: 1,2 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2016, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 4,0% do 10,78 % p. a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.
- (c) K 31. decembru 2016 poskytla Skupina svojim spoločným podnikom pôžičky vo výške 0 EUR (31. december 2015: 2,6 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2015, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 11,59 % do 12,00 % p. a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

12 Ostatný dlhodobý majetok

v mil. EUR	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	4,6	1,4
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky	(b)	6,5	3,7
Ostatný dlhodobý majetok spolu		11,1	5,1

12 Ostatný dlhodobý majetok (pokračovanie)

- (a) K 31. decembru 2016 sa suma 3,3 mil. EUR týka predaja projektu 33 Central v Londýne, VB a suma 0,2 mil. EUR zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v roku 2015. K 31. decembru 2015 sa suma 0,5 mil. EUR týka zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v priebehu roku 2015.
- (b) Pozri Poznámku 7, Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami a Poznámku 14.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku		9,8	7,4
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		38,3	15,1
Príjmy budúcich období z prenájmu		1,1	3,0
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	0,6	0,5
Ostatné finančné pohľadávky		2,4	1,5
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči spriazneným stranám	7	4,4	4,2
Znížené o opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku		(1,7)	(2,3)
Finančný majetok spolu		54,9	29,4
Pohľadávka z titulu DPH		4,6	12,0
Preddavky		8,0	7,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		67,5	48,4

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby od 4,0% do 10,78 % (2015: 4,0% - 10,78%).

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Opravná položka k 1. januáru	2,3	1,7
Dodatočná opravná položka / (rozpustenie položky) na zníženie hodnoty pohľadávok	(0,6)	0,6
Opravná položka k 31. decembru	1,7	2,3

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	1,5	1,1
- vkladmi nájomcov	0,8	1,0
Spolu	2,3	2,1

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek z 31.decembru 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0,9	7,9	7,7	1,4

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2015 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,4	7,6	6,5	0,7

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2016:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Prijmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,3	-	-	-	2,3
Nezabezpečené pohľadávky	37,0	1,1	0,6	6,8	45,5
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	39,3	1,1	0,6	6,8	47,8
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	6,1	-	-	-	6,1
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	-	0,7
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	8,8	-	-	-	8,8
Znížené o opravnú položku	(1,7)	-	-	-	(1,7)
Spolu	46,4	1,1	0,6	6,8	54,9

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2015:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Prijmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,1	-	-	-	2,1
Nezabezpečené pohľadávky	18,8	3,0	0,5	1,5	23,8
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	20,9	3,0	0,5	1,5	25,9
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,5	-	-	-	1,5
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,8	-	-	-	5,8
Znížené o opravnú položku	(2,3)	-	-	-	(2,3)
Spolu	24,4	3,0	0,5	1,5	29,4

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystaňovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 31. decembru 2016 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 3,8 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (2015: 10,0 mil. EUR).

14 Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky

V roku 2016 skupina uzatvorila zmluvu o budúcom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne vo Veľkej Británii. Pozri Poznámku 3. Skupina zodpovedá za dokončenie výstavby Nehnuteľnosti podľa definovanej základnej stavby klasifikovanej ako kancelárske priestory Kategórie A v Londýnskom City vo Veľkej Británii najneskôr do 30.septembra 2017.

Skupina vyhodnotila podrobné podmienky dohody o budúcom predaji a dospela k záveru, že dokončenie projektu sa vykáže ako zákazka na výstavbu. Preto Skupina 15. júla 2016 previedla majetok pod položku pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za realizované zákazky výstavby.

Pohľadávka vo vzťahu k zákazníkom za realizovanú zákazku zahŕňa hore uvedený projekt, ako aj výstavbu projektu West Station vo Varšave (Poľsko) pre spoločný podnik Skupiny (Poznámka 10). Informácie o projektoch vo výstavbe na konci jednotlivých vykazovacích období uvádza táto tabuľka:

<i>V mil. EUR</i>	2016	2015
Prevod z investícií do nehnuteľností do vykázaných zákaziek výstavby	216,6	-
Náklady vzniknuté v súvislosti s výstavbou	89,5	25,3
Plus: účtované zisky	48,1	6,4
Mínus: priebežná fakturácia*	(132,9)	(31,7)
Celková suma pohľadávok vo vzťahu k zákazníkom za zákazky	221,3	-

* Zahŕňa platby vo výške 31,1 mil. EUR za počiatočnú reálnu hodnotu majetku určeného na investovanie predstavujúcu 216,6 mil. EUR. Pozri Poznámku 25.

Stav dokončenia sa odhadol na základe pomerných nákladov spojených so zákazkou, ako pomer nákladov vzniknutých v súvislosti s prácou vykonanou do dátumu a celkových odhadovaných nákladov súvisiacich so zákazkou. Poznámka 12 uvádza sumy zádržného.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2016	31.december 2015
Dlhodobý hmotný majetok	-	1,0
Investície do nehnuteľností	204,0	392,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,1	4,7
Pohľadávky, úvery a pôžičky	8,1	13,9
Odložená daňová pohľadávka	0,2	1,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8,4	17,6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	221,8	430,9

K 31.decembru 2016 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 4 (štyroch) dcérskych spoločností (HYPARKOS, s.r.o., Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k and GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k) ako držané na predaj.

K 31. decembru 2015 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 10 (desiatich) dcérskych spoločností (Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Račaa.s., Logistické Centrum SvätýJurs.r.o., Logistické centrum MalýŠariš, spol. s r. o., INLOGIS I, spol. s r.o., Váci Corner Offices Kft., GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o. sp. k, GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o. sp. k and Konstruktorska BC Sp. z o.o.) ako držané na predaj. Predajné transakcie boli dokončené vo februári 2015. K 31.decembru 2014 prijala Skupina preddavok vo výške 32,5 mil. EUR v súvislosti s týmto predajom (Pozn. 19).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 32.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Odložený daňový záväzok	15,6	5,5
Úvery a pôžičky	90,3	239,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7,9	9,0
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj- spolu	113,8	254,3

15 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

K 31.decembru 2016 bolo na investície do nehnuteľností držaných na predaj v účtovnej hodnote 204,0 mil. EUR (31. december 2015: 391,2 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 0 mil. EUR (31. december 2014: 1,0 mil EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 1,1 mil. EUR (31. december 2015: 3,9 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Dlhodobý majetok klasifikovaný k 31. decembru 2015 ako držaný na predaj bol odpredaný počas roka 2016 (Pozn. 25).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	307,7	94,1
Krátkodobé bankové vklady	0,3	3,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	308,0	97,8

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

Efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady je v rozsahu od 0% do 10,65% (2015: 0,71%) a v priemere 5,21 % (2015: 0,71%). Tieto vklady majú priemernú splatnosť 11,31 dní (2015: 2,2 dňa).

K 31. decembru 2016 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 3,2 mil. EUR (2015: 1,9 mil. EUR).

Nijaké zostatky na bankových účtoch a žiadne termínované vklady nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016		31. december 2015	
	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady	Peniaze v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating podľa kritérií Spoločnosti</i>				
- Banky s ratingom 1	130,3	0,1	30,9	-
- Banky s ratingom 2	151,6	0,2	31,5	3,7
- Banky bez ratingu	25,4	-	31,4	-
Spolu	307,3	0,3	93,8	3,7

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 31. decembru 2016 a 2015 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je limitované účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1.január 2015	12 500	12 500	637 917 500	637 930 000
31.december 2015	12 500	12 500	581 327 500	581 340 000
31.december 2016	12 500	12 500	532 622 500	532 635 000

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

17 Základné imanie a emisné ážio (pokračovanie)

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka sú uvedené v tabuľke:

<i>v mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu</i>	2016	2015
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1.januára	0,3	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)	48,7	56,6
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné ako z nerozdeleného zisku)	-	2,7
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka*	(49,0)	(59,0)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 31.decembra	-	0,3
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR	3 896,4	4 744,0

* Zo sumy rozdelenej v roku 2016 sa 16,0 mil. EUR vzťahovalo na *spin-off* podniku prevádzkujúceho verejnú dopravu z roku 2015 a 12,3 mil. EUR akcionárske vyrovnanie následne po nešťastnom úmrtí jedného zo zakladateľov Skupiny. Zo sumy rozdelenej v roku 2015 sa 25,0 mil. EUR vzťahovalo na vyrovnanie v súvislosti so *spin-off* z roku 2015, kedy sa rozdelila rodinná firma Twin Capital s. r. o. (Poznámka 25).

18 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>		31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé			
Bankové úvery		338,6	337,4
Ostatné zadĺženie	(a)	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	(b)	162,6	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		564,9	486,0
Krátkodobé			
Bankové úvery		58,1	55,4
Vydané dlhopisy	(b)	33,2	1,8
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu		91,3	57,2
Úvery a pôžičky spolu		656,2	543,2

(a) Vklady tretích strán do Fondu (Pozn.1), ktoré sú pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky klasifikované ako dlh.

(b) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje: (i) dlhopisy denominované v PLN vo výške 111,0 mil. PLN, vydané vo Varšave v novembri 2013 so 4-ročnou dobou splatnosti, úročené sadzbou 3M WIBOR + 3,95%. Dlhopisy boli swapované na EUR a úroková sadzba bola fixovaná vo výške 4,75% podpísaním dohody o úrokovom a menovom swape; (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 6,6 mil. EUR, vydané vo Varšave v júni 2014 a splatné v novembri 2017, úročené sadzbou 4,95 % p.a.; (iii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p.a.; a (iv) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2015 a splatné v marci 2020, úročené sadzbou 4,25% p.a., (v) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1,25 bil., vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, úročené sadzbou 6M PRIBOR + 4% p.a.; (vi) dlhopisy denominované v PLN vo výške 100,0 mil. PLN vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4.40% p.a. a (vii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25,0 mil. EUR vydané v Bratislave v decembri 2016 so splatnosťou v decembri 2021, úročené sadzbou 3.50% p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR (2015: všetky boli denominované v EUR s výnimkou jedného bankového úveru v Českej republike vo výške 6,6 mil. EUR, ktorý bol denominovaný v CZK).

18 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

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

v mil. EUR	Účtovná hodnota k 31.decembru		Reálna hodnota k 31.decembru	
	2016	2015	2016	2015
Bankové úvery	338,6	337,4	342,6	342,7
Ostatné zadĺženie	63,7	46,7	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	162,6	101,9	162,6	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky	564,9	486,0	568,9	491,3

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 32. Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

v mil. EUR	31. december 2016	31. december 2015
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	31,0	81,7
- vyprší za viac než 1 rok	11,3	156,5
Nečerpané úverové linky spolu	42,3	238,2

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 406,5 mil. EUR (2015: 396,4 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 60 % do 75 % (2015: 60 % až 75 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,15 do 1,30 (2015: od 1,10 do 1,30). Počas roka 2016 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok. Navyše po 31. decembri 2016 až do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie refinancovala Skupina 14,0 mil. EUR z krátkodobých úverov a pôžičiek k 31. decembru 2016 (2015: 1,0 mil. EUR).

19 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

v mil. EUR	31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé		
Závazky z finančného lízingu (a)	-	5,7
Ostatné dlhodobé záväzky	4,8	6,1
Dlhodobé záväzky spolu	4,8	11,8
Krátkodobé		
Závazky z obchodného styku	16,6	8,0
Závazky z výstavby investícií do nehnuteľností	21,3	25,1
Časovo rozlíšené záväzky	10,6	7,5
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn.30)	6,5	0,9
Ostatné záväzky	3,9	5,2
Závazky voči spoločným podnikom	12,6	17,4
Krátkodobé záväzky spolu	71,5	64,1
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>		
Výnosy budúcich období z prenájmu	8,8	12,2
Výdavky budúcich období na zamestnanecké požitky	2,6	4,5
Ostatné splatné dane a poplatky	0,4	0,2
Preddavky na DPH	34,0	-
Preddavky na nájom a iné preddavky	7,4	1,5
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	124,7	82,5

19 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností (pokračovanie)

Závazky súvisiace s DPH sa týkajú predaja majetkov v Poľsku v decembri 2016 a boli uspokojené v januári 2017.

(a) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Splatnosť viac než 5 rokov	-	5,7
Spolu	-	5,7

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

20 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Výnosy z prenájmu – kancelárie	54,1	47,2
Výnosy z prenájmu – maloobchod	7,2	8,7
Výnosy z prenájmu – priemysel	8,3	11,6
Výnosy spolu	69,6	67,5

Tam, kde je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevypovedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31. december 2015
Najneskôr do 1 roka	29,9	43,1
1 – 5 rokov	103,9	113,8
Viac než 5 rokov	52,2	83,4
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	186,0	240,3

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2016 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali 0,1 mil. EUR (2015: 0,1 mil. EUR).

21 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	0,4	0,5
Opravy a údržba	1,3	1,5
Náklady na sieťové služby	7,7	8,8
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	12,1	10,3
Daň z nehnuteľností	1,9	1,8
Iné náklady	0,1	-
Spolu	23,5	22,9

22 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	13,4
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	13,4

Skupina sa počas roka 2015 zbavila prevádzkovania verejnej autobusovej dopravy (viď Pozn. 25).

23 Zamestnanecké požitky

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Platy a mzdy	16,4	23,4
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,9	1,1
Zamestnanecké požitky spolu	17,3	24,5

Skupina mala 533 zamestnancov v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť (s plným pracovným úväzkom) (2015: 477 zamestnancov).

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Služby	25,3	17,6
Náklady na energie	0,1	0,3
Spotreba materiálu	0,9	1,3
Ostatné dane a poplatky	0,8	0,7
Náklady na predaj zásob	2,4	1,0
Náklady na predané pohonné hmoty	-	0,4
Poplatky za audit	1,0	0,6
Ostatné	0,6	3,0
Prevádzkové náklady spolu	31,1	24,9

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Predaj služieb	3,9	1,4
Predaj pohonných hmôt	-	0,4
Predaj zásob	1,4	0,6
Iné prevádzkové výnosy	1,1	1,4
výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy–dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja	-	0,2
(a)		
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	6,4	4,0

(a) Dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Dotácie zo strany samosprávneho kraja–brutto	-	7,2
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:		
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	-	(3,4)
- Zamestnanecké požitky	-	(2,6)
- Odpisy a amortizácia	-	(1,0)
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy–dotácie zo strany samosprávneho kraja	-	0,2

25 Predaje dcérskych spoločností

Skupina mala k 31. decembru 2015 desať (10) nehnuteľností klasifikovaných ako držané na predaj. Z nich sedem (7) odpredala prevodom akcií projektových dcérskych spoločností na kupujúcich a tri (3) boli predané priamym predajom nehnuteľností (asset deals). Pozri Poznámku 15. Hodnota transakcie priameho predaja nehnuteľností, ktorá nie je zahrnutá v tabuľke nižšie predstavuje 302,2 mil. EUR.

Okrem hore uvedeného Skupina predala 100% akcií v Riga Office East s.r.o., AUPARK Piešťany SC, s. r. o., AUPARK Piešťany, spol. sr.o. a Twin City II a. s. v priebehu roku 2016. Skupina uzatvorila zmluvu o forwardovom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne, UK. Pozri Poznámku 14.

Vo finančnom roku 2015 predala Skupina obchodné podiely v siedmich (7) dcérskych spoločnostiach: 100% podielov v spoločnostiach AUPARK Košice SC, s. r. o., AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Tower Košice, s. r. o. a INLOGIS VI s. r. o., ktoré boli k 31. decembru 2014 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (Pozn. 15), a okrem toho aj 100% podielov v spoločnostiach FORUM BC I s. r. o., BUS TRANSPORT s.r.o. a Twin Capital s. r. o.

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

V mil. EUR	2016		2015		Predaj dcérskych spoločností spolu
	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou		
			BUS TRANSPORT s.r.o.	Twin Capital s.r.o.	
Investície do nehnuteľností – pouz.	497,0	212,8	-	-	212,8
Finančné nástroje na obchodovanie	-	-	-	80,4	80,4
Dlhodobý hmotný majetok	3,3	-	23,0	-	23,0
Nehmotný majetok	-	-	0,7	-	0,7
Zásoby	-	-	3,4	-	3,4
Odložená daňová povinnosť	(36,7)*	(11,5)	(1,7)	-	(13,2)
Úvery a pôžičky	(128,5)	(160,5)	(18,2)	-	(178,7)
Splatné pôžičky od tretích strán	-	-	-	(50,4)	(50,4)
Splatné pôžičky od spriaznených s.	-	-	35,1	-	35,1
Kapitál na vyplatenie vlastníkom	-	-	-	(10,0)	(10,0)
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	11,8	4,5	3,1	-	7,6
Ostatný prevádzkový kapitál	(3,1)	(1,3)	(3,1)	(0,1)	(4,5)
Mínus nekontrolný podiel	-	-	(18,4)	-	(18,4)
Čistá hodnota majetku	343,8	44,0	23,9	19,9	87,8
Výnos z predaja dcérskych spoloč.	16,9	3,5	10,1	-	13,6
Prepočet cudzej meny rozdiely prevedené z iných súhrnných príjmov pri strate kontroly	10,0	-	-	-	-
Výnosy z predaja alebo straty kontroly nad dcérskymi spoločnosťami	370,7	47,5	34,0	19,9	101,4
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spol. v deň transakcie	(11,8)	(4,5)	(3,1)	-	(7,6)
Mínus preddavok na predaj dcérskej spoločnosti vybraný v predošlom roku	-	(32,5)	-	-	(32,5)
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	(1,7)	(0,5)	-	-	(0,5)
Výber pohľadávok z predošlých období za predaj dcérskych spol.	0,3	-	-	-	-
Plus záväzkov súvisiaci s predajom dcérskej spoločnosti	1,1	1,3	-	-	1,3
Úhrada záväzku súvisiaceho s predajom dcérskej spoločnosti	(1,3)	-	-	-	-
Vyplatené pohľadávky s podielom na hosp. výsledku („earn-out“)	-	1,1	-	-	1,1
Splatné pohľadávky od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 14)	(216,6)	-	-	-	-
Preddavková platba na TRITRI House S.à r.l. (Pozn. 14)	31,1	-	-	-	-
Peňažný výnos z predaja	171,8	12,4	30,9	19,9	63,2

* Odložená daňová povinnosť vo výške 20,7 mil. EUR sa vzťahuje na TRITRI House S.à r.l. Transakcia bola štruktúrovaná spôsobom bez zdanenia, čoho výsledkom bol zisk zo straty kontroly dcérskej spoločnosti dňa 15. júla 2016. Pozri Poznámky 3 a 14.

25 Predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

V dôsledku predaja podielov vo firme prevádzkujúcej verejnú dopravu spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou bol predchádzajúci záväzok z vnútroskupinovej pôžičky vo výške 35,1 mil. EUR vykázaný Skupinou a následne vyrovnaný.

V dôsledku predaja spoločnosti Twin Capital s.r.o. spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou, ku ktorému došlo v apríli 2015, Skupina vykázala na svojej súvahe predchádzajúcu vnútroskupinovú pôžičku vo výške 50,4 mil. EUR a pohľadávku vo výške 10,0 mil. EUR z kapitálových fondov splatných vlastníkom. Pohyby v pôžičke vyzerali takto:

v mil. EUR	2015
Počiatkový stav	50,4
Čerpanie	21,6
Splátky	(72,0)
Konečný stav	-

V priebehu roku 2015 bola pôžička predĺžená v každom nasledujúcom štvrťroku pri úrokovej sadzbe 2,0% p. a.

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

v mil. EUR	2016	2015
Splatná daň	0,9	(0,1)
Odložená daň	(33,3)	(48,0)
Náklady na daň z príjmov za rok	(32,4)	(48,1)

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie.

v mil. EUR	2016	2015
Zisk pred zdanením	139,9	287,5
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 20,43 % (2015: 20,59 %)	(28,6)	(59,2)
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:		
- Príjem oslobodený od dane	7,5	12,7
- Trvalé daňovo neuznané položky	(10,5)	(0,5)
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	(2,9)	(1,3)
Dopad zmien v sadzbách dane z príjmu s účinnosťou od 1.januára 2017	1,8	-
Umorenie daňovej straty z predchádzajúcich rokov	0,3	0,2
Daň z príjmov výnos / (náklad) za rok	(32,4)	(48,1)

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 20,43 % (2015: 20,59 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku na úrovni 22 % (2015: 22 %), v Českej republike, Poľsku a Maďarsku na úrovni 19 % (2015: 19%) a vo Veľkej Británii (2015: 20%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny. V roku 2016 Parlament Slovenskej republiky uzákonil zníženie sadzby dane na úrovni 21 % a Parlament v Maďarskej republike zníženie daňovú sadzbu na úrovni 9%, obe s účinnosťou od roku 2017.

Rozdiely medzi IFRS a platnou daňovou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Daňový dopad pohybov týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie:

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

V mil. EUR	Účtované na ťarchu/ (v prospech) do zisku alebo straty				31.decem ber 2015	Účtované na ťarchu/ (v prospech) do zisku alebo straty			Rozdiel z kurzových prepočtu	31.decem ber 2016
	1.január 2015	Prevej dcérskych spoločností	Prevod do majetku určeného na predaj	Prevod do majetku určeného na predaj		Prevod do majetku určeného na predaj	Prevod do majetku určeného na predaj			
Daňový dopad odpočítateľných/(zdaniteľných) dočasných rozdielov										
Investície do nehnuteľností	(38,2)	(48,0)	(6,5)	5,5	(87,2)	(30,5)	36,7	15,6	(2,7)	(68,1)
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	(1,1)	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-
Daňové straty z minulých období	10,1	(3,1)	-	(1,2)	5,8	(2,8)	-	(0,2)	-	2,8
Dlhodobý hmotný majetok	(1,6)	2,0	0,1	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Iné	(0,7)	-	-	-	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)
Odložená daňová povinnosť netto	(31,5)	(48,0)	(6,4)	4,3	(81,6)	(33,3)	36,7	15,4	(2,7)	(65,5)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielných spoločností v Skupine započítať voči záväzkom zo splatnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v Skupine. Preto môže vzniknúť daňový záväzok aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len vtedy, ak sa vzťahujú na ten istý daňový subjekt.

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok v prevažnej výške sa zrealizuje po viac než 12 mesiacoch od súvahového dňa.

27 Kurzové zisky (+) / straty (-)

v mil. EUR	2016	2015
Bankové úvery – nerealizované	(8,0)	(2,2)
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvorí súčasť čistej investície – nerealizované	(27,5)	7,0
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	(1,4)	0,1
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	(0,4)	0,1
Prepočet zahraničných operácií preklasifikovaný do zisku alebo straty pri splatení kapitálu	(3,9)	-
Kurzové zisky (+) / straty (-)	(41,2)	(5,0)

28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, a hoci dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť, môže byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 31. decembru 2016 výšku 160,7 mil. EUR (2015: 82,1 mil. EUR). Táto suma bude v plnom rozsahu financovaná z externých úverov (úverové nástroje presahujúce 200,0 mil. EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

29 Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku

Dopad prevádzkovania verejnej dopravy na jednotlivé riadkové položky uvedené vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku je takýto:

<i>v mil. EUR</i>	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	13,4
Zamestnanecké pôžitky	-	(4,6)
Náklady na pohonné hmoty	-	(2,2)
Odpisy a amortizácia	-	(1,7)
Ostatné prevádzkové výnosy	-	0,9
Ostatné prevádzkové náklady	-	(3,7)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	-	10,1
Nákladové úroky	-	(0,4)
Daň z príjmov	-	(0,4)
Zisk (+) alebo strata (-)	-	11,4
<i>Ostatný súhrnný zisk:</i> Precenenie vlastných priestorov na reálnu hodnotu pri ich prevode medzi investície do nehnuteľností	-	3,1
Celkový súhrnný zisk	-	14,5

Dopady na súvahu sú uvedené v Pozn. 25 s platnosťou ku dňu predaja dcérskych spoločností, ktoré prevádzkovali verejnú dopravu.

30 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nespĺní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimosúvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúruje Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu využíva Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v Pozn. 13.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 31.decembru 2016 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,3	-	2,3	1,5	0,8	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,8	-	0,8	0,8	-	-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2015 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,1	-	2,1	1,1	1,0	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,0	-	1,0	1,0	-	-

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 33 bankách (2015: 30), ale 60 % (2015: 52 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2016 uložených v 9 hlavných bankách (2015: 7). Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Pozn. 16.

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špeciálnymi pohybmi na trhu.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval nižší približne o 43,8 mil. EUR (2015: o 38 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 35,0 mil. EUR nižšie (2015: o 30,4 mil. EUR nižšie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval vyšší o 43,8 mil. EUR (2015: o 38 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 35,0 mil. EUR vyššie (2015: o 30,4 mil. EUR vyššie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

<i>v mil. EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31.december 2016			
Monetárny finančný majetok spolu	368,1	12,3	380,4
Monetárne finančné záväzky spolu	(501,4)	(226,3)	(727,7)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31.decembru 2016	(133,3)	(214,0)	(347,3)
31.december 2015			
Monetárny finančný majetok spolu	129,7	13,5	143,2
Monetárne finančné záväzky spolu	(458,7)	(154,3)	(613,0)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2015	(329,0)	(140,8)	(469,8)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval o 1,6 mil. EUR (2015: o 0,9 mil. EUR vyšší) vyšší. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo približne o 1,3 mil. EUR (2015: 0,7 mil. EUR) nižšie.

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2016, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval o 1,6 mil. EUR (2015: 0,9 mil. EUR) nižší. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 1,6 mil. EUR (2015: 0,7 mil. EUR) nižšie.

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (Pozn. 18). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu u úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby. K 31.decembru 2016 malo zhruba 60% (31.december 2015: 24%) úverov Skupiny buď fixnú úrokovú sadzbu alebo bola základná úroková sadzba úveru s variabilnou úrokovou sadzbou zaistená hedgingovými nástrojmi. Okrem toho, väčšina úverových zmlúv zahŕňa zabudované zabezpečovacie povinnosti pre subjekty v Skupine, ktoré by sa mohli spustiť pri konverzii úveru (zo stavebného na investičný) alebo pri dosiahnutí určitých (dojednaných) hraničných hodnôt.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Tieto nástroje zvažuje vedenie Skupiny pri realizácii svojej hedgingovej politiky v oblasti úrokových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky i záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1 rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovej sadzby schvaľuje každý štvrťrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená, vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

Riziko volatility cien akcií. Počas roka 2015 obchodovala Skupina s finančnými nástrojmi, aby získala dodatočnú hodnotu zo svojich voľných peňažných zdrojov. Obchody realizovala dcérska spoločnosť Twin Capital, s.r.o., ktorá bola koncom roka predaná spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou (viď Pozn. 25). Ku koncu roka preto Skupina nie je vystavená významnému riziku volatility cien akcií.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovnaním svojich finančných záväzkov.

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 31. decembru 2016 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2016 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 18)	91,3	20,2	391,8	152,9	656,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	16,2	13,5	32,1	4,5	66,3
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	65,0	-	-	-	65,0
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	6,5	-	-	-	6,5
<hr/>					
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	179,0	33,7	423,9	157,4	794,0

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2015 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina – Pozn. 18)	57,2	64,0	296,0	126,0	543,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	18,2	18,2	29,0	6,3	71,7
Finančný leasing (Pozn. 19)	-	-	-	5,7	5,7
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	63,2	-	-	-	63,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje	0,9	-	-	-	0,9
<hr/>					
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	139,5	82,2	325,0	138,0	684,7

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na rok 2017 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 318,4 mil. EUR (2015: 214,4 mil. EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

31 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2016	31.december 2015
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à r.l.		1 136,2	1 099,7
<i>Upravené o:</i>			
Plus – Závazky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15,26	84,4	88,8
Mínus – Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-	(1,3)
Čistá hodnota majetku (upravená)		1 220,6	1 187,2

Skupina tiež riadi pomer čistého zadĺženia. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 18 (a)) mínus peňažné prostriedky a celkové aktíva Skupiny. V roku 2016 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadĺženia pod hranicou 35 % (2015: v rozmedzí do 35%). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento pomer za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou tak ku koncu roka 2016 i ku koncu roka 2015. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2016	31.december 2015
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	366,4	620,9
Aktíva spolu	2 112,3	2 089,3
Pomer čistého zadĺženia	17,4%	29,7%

32 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvoditeľných z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre iné ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t.j. nepozorovateľné vstupy) (Úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

<i>v mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31.decembru 2016 (Pozn. 9)	-	-	1 429,1	1 429,1
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2015 (Pozn. 9)	-	-	1 857,4	1 857,4

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacia cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Pozn. 3.

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku a riadenie investícií

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál.hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31.12. 2016	Rozpätie 31.12. 2015
SLOVENSKO						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	222,5	222,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	134,0 – 194,0 7,7 % - 10,0 % 7,2 % - 8,5 %	134,0 – 192,0 7,7 % - 9,25 % 7,15 % - 8,0 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	117,5	39	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	180-187 6,5 %-8,0%	180 6,65%
Maloobchodné priestory	Diskontované peňažné toky	-	32,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	- - -	241,0 8,25 % 7,75 %
Logistika	Diskontované peňažné toky	-	65,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	- - -	47,0 – 55,0 8,4 % – 9,25 % 7,9 % – 8,5 %
Spolu		340,0	359,4			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	76,9	122,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	167,0 6,55 %	167,0 - 187,0 6,75 %
Maloobchod	Diskontované peňažné toky	81,1		Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie	222,0 % 6,11% 6,3%	- - -
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	32,3	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	49,0 8,5 %	49,0 - 55,0 8,5 % - 8,75 %
Spolu		190,3	161,7			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2016	Rozpätie 31. 12. 2015
Správa majetku a riadenie investícií (pokračovanie)						
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	257,5	429,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	196,0 – 237,0 5,9 % - 7,2 %	185,0 – 227,0 5,96 % - 7,0 %
Spolu		257,5	429,0			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	46,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	163,0 7,1 %
Spolu		-	46,0			
Spolu za segment		787,8	996,1			
Realizácia a príprava výstavby						
Slovensko						
Administratívne priestory, Administratívne / Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	107,2	125,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	197,8 6,5 % - 7,25 %	311,5 7,0 % - 7,25 %
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	46,9	-	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	148,0 5,5%	-
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	73,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	178,0 6,65 % - 6,75 %
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	-	2,6	Cena v EUR za m ²	-	3,9
Administratívne priestory	Cena obstarania	2,5	-	-	-	-
Spolu		156,6	201,5			
Česká republika						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	11,7	7,7	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	49,7 6,7% - 7,25 %	31,3 7,25 %
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	14,8	11,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	221,6 6,0 %	149,0 8,35 %
Maloobchodné priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	12,2	45,2	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	24,4 7,0 %	39,2 6,75% - 7,0%
	Obstarávacia cena	-	0,1	-	-	-
Logistika	Metóda reziduálnej hodnoty	-	1,8	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	1,5 8,5 %
Spolu		38,7	66,0			
POLSKO						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	241,0	150,4	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	235,1 5,75% - 6,5 %	132,7 6,0 %

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31. 12. 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. 12. 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31. 12. 2016	Rozpätie 31. 12. 2015
Realizácia a príprava výstavby (pokračovanie), Poľsko (pokračovanie)						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	-	23,8	Cena v EUR za m ²	-	1190,5
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	71,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	237,0 6,0%
Administratívne priestory	Obstarávací cena	3,6	2,5	-	-	-
Spolu		244,6	247,7			
Veľká Británia						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	116,0	277,0	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	70,8 4,5% - 4,75%	118,7 4,25% - 4,5%
Spolu		116,0	277,0			
MAĎARSKO						
Administratívne priestory	Porovnávací metóda	8,2	29,5	Cena v EUR za m ²	211,0	997,0
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	40,9	-	Kapitalizácia čistých výnosov mínus náklady Miera kapitalizácie	136,4 6,63%	-
Spolu		49,1	29,5			
Spolu za segment		605,0	821,7			
Vedľajšie činnosti						
Logistika	Porovnávací metóda	36,3	39,7	Cena v EUR za m ²	-	4,3 - 26,1
Maloobchod	Obstarávací cena	0,1	-	-	-	-
Spolu za segment		36,4	39,7			

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú podložené trhovými údajmi

Pokles odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v Pozn. 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa realizuje dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov, ktoré pripravujú nezávislí a kvalifikovaní znalci.

Tieto posudky vychádzajú:

- z informácií, ktoré poskytla samotná Spoločnosť napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď. Tieto informácie sú získané z firemného systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- z predpokladov a oceňovacích modelov, ktoré použili privolaní znalci – uvedené predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií, napr. miera výnosnosti či diskontné sadzby a sú založené na ich profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri veľkom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inak ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Skupina odhaduje reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj vlastný úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závazky ocenené umorovanou hodnotou. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa významne nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala úroveň 78 % p.a. (2015: 1,87 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úrovne 3) je uvedený v Pozn. 18. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kótovaných cien bánk, ktoré sú protistranou derivátu, a považuje sa za ocenenie na Úrovni 2. Bola odhadnutá na základe metódy diskontovaných peňažných tokov.

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finančný majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti a (d) finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu („FVTPL“). Finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu, má dve podkategórie: (i) majetok takto označený pri prvotnom vykazovaní a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie.

Všetky finančné aktíva Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn. 19).

34 Konsolidované štruktúrované subjekty

Skupina vlastní menej než 50 % hlasovacích práv v plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, t. j. vo Fonde (Pozn. 1). Skupina ovláda túto dcérsku spoločnosť prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. Expozícia Skupiny voči čistým aktívam tohto Fondu by nemala klesnúť pod 20 %.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL Sp. z o.o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o., obe založené v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., všetky tri zaregistrované na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., ktorá je založená v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pre potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky príjmy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 211,0 mil. PLN, 101,6 mil. EUR a 1,25 miliardy CZK (Pozn. 18).

35 Udalosti po súvahovom dni

V marci 2017 dokončila Skupina predaj svojho podielu v projektovej spoločnosti vlastniacej pozemok v Mošnove, Česká republika. Účtovná hodnota predanej nehnuteľnosti predstavovala 1,1 mil. EUR.

V marci 2017 vydala Skupina nezabezpečené dlhopisy denominované v EUR v celkovej výške 12,0 mil. EUR.

Počas prvých 3 mesiacov roka 2017 čerpala Skupina 51,0 mil. EUR z úverových liniek nevyčerpaných k 31.decembru 2016 a podpísala nové úverové linky v celkovej výške 55,6 mil. EUR, z ktorých už bolo vyčerpaných 50,0 mil. EUR na financovanie vývojových realitných aktivít Skupiny alebo na refinancovanie existujúceho dlhu Spoločnosti.

Okrem týchto skutočností nedošlo po skončení finančného roka k žiadnym iným dôležitým udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

HB Reavis Holding S.à.r.l.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2017**



Audit report

To the Partners of
HB Reavis Holding S.à r.l.

Report on the audit of the consolidated financial statements

Our opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of HB Reavis Holding S.à r.l. (the “Company”) and its subsidiaries (the “Group”) as at 31 December 2017, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union.

What we have audited

The Group’s consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2017;
 - the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
 - the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
 - the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
 - the notes to the consolidated financial statements, which include a summary of significant accounting policies.
-

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with the Law of 23 July 2016 on the audit profession (Law of 23 July 2016) and with International Standards on Auditing (ISAs) as adopted for Luxembourg by the “Commission de Surveillance du Secteur Financier” (CSSF). Our responsibilities under those Law and standards are further described in the “Responsibilities of the “Réviseur d’entreprises agréé” for the audit of the consolidated financial statements” section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants’ Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements. We have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements.

Other information

The Board of Managers is responsible for the other information. The other information comprises the information stated in the management report but does not include the consolidated financial statements and our audit report thereon.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, www.pwc.lu

Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B65 477 - TVA LU25482518



Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Managers for the consolidated financial statements

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Board of Managers is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Managers either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Responsibilities of the "Réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the consolidated financial statements

The objectives of our audit are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an audit report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control;
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control;



- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Managers;
- conclude on the appropriateness of the Board of Managers' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our audit report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern;
- evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation;
- obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities and business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report is consistent with the consolidated financial statements and has been prepared in accordance with applicable legal requirements.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Represented by

Luxembourg, 16 April 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabelle Dauvergne', written over a light blue horizontal line.

Isabelle Dauvergne

SPRÁVA AUDÍTORA

Partnerom spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l.

Správa ku konsolidovanej účtovnej závierke

Náš názor

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o konsolidovanej finančnej situácii spoločnosti HB Reavis S.à r.l (ďalej len „Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“) k 31. decembru 2017 a jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a jej konsolidovaného výkazu peňažných tokov za príslušný rok v súlade s medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS), ktoré boli prijaté Európskou úniou.

Čo sme auditovali

Konsolidovaná účtovná uzávierka Skupiny zahŕňa:

- Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017
- konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatné konsolidované výsledky za príslušné účtovné obdobie
- konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za príslušné účtovné obdobie
- konsolidovaný výkaz peňažných tokov za príslušné účtovné obdobie; a
- poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných metód

Stanovisko

Náš audit sme vykonali v súlade so zákonom z 23. júla 2016 o audítorskej profesii (Zákon 23. júla 2016) a Medzinárodnými účtovnými štandardmi, platnými v Luxembursku podľa „*Commission de Surveillance du Secteur Financier*“ (CSSF). Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto právnych predpisov a noriem je podrobnejšie opísaná v časti "Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej uzávierky" v našej správe.

Sme presvedčení, že dôkazy o audite, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Sme nezávislí od Skupiny v súlade s Etickým kódexom pre účtovných odborníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy účtovných odborníkov (IESBA Code), ktorý prijala CSSF pre Luxembursko spolu s etickými požiadavkami, ktoré sú dôležité pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny. Na základe týchto etických požiadaviek sme splnili naše etické povinnosti.

Ďalšie informácie

Za ďalšie informácie zodpovedá Manažment. Ďalšie informácie obsahujú informácie, ktoré sú obsiahnuté v správach manažmentu, ale nie sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky a do tejto správy audítora.

Ďalšie informácie nie sú predmetom správy audítora k priloženej konsolidovanej účtovnej závierke a audítora v tomto smere nevyjadruje žiadnu formu záveru alebo uistenia.

V súvislosti s našim auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s ďalšími informáciami a zväziť, či sú ďalšie informácie významne nekonzistentné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo či sa naše poznatky získané pri audite alebo inak zdajú byť významne nesprávne. Ak v rámci procesu auditu dospějeme k záveru, že ďalšie informácie sú významne nesprávne alebo zavádzajúce, sme povinní o uvedenej skutočnosti informovať. V súvislosti s prípravou tejto správy audítora žiadna taká skutočnosť nenastala.

Zodpovednosť Manažmentu za konsolidovanú účtovnú závierku

Manažment je zodpovedný za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej objektívnu prezentáciu v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii a za interné kontroly, ktoré manažment považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri príprave konsolidovanej účtovnej závierky je Manažment zodpovedný za posúdenie schopnosti Spoločnosti pokračovať v nepretržitej činnosti, zverejňovať, kde je relevantné, záležitosti týkajúce sa nepretržitého fungovania a používania účtovnej závierky, ak Manažment buď má v úmysle zlikvidovať Skupinu alebo ukončiť jej činnosť, prípadne nemá inú reálnu alternatívu, než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora pre audit konsolidovanej účtovnej uzávierky

Cieľom nášho auditu je získať primeranú istotu o tom, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávne prehlásenia v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať audítorskú správu, ktorá zahŕňa náš názor. Primeraná istota je vysoká úroveň istoty, nie je však zárukou toho, že audit vykonaný v súlade so Zákom z 23. júla 2016 a s Medzinárodnými účtovnými štandardmi platné pre Luxembursko podľa CSSF vždy odhalí významné nesprávne prehlásenie, ak existuje. Nesprávne informácie môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo

chyby a považujú sa za významné, ak sa dá predpokladať, že individuálne alebo súhrnne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Ako súčasť auditu v súlade so Zákonom z 23. júla 2016 a s Medzinárodnými účtovnými štandardmi platné pre Luxembursko podľa CSSF, vykonávame profesionálny úsudok a udržiavame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho taktiež:

- identifikujeme a vyhodnocujeme riziká významných nesprávnych prehlásení v konsolidovanej účtovnej závierke, či už z dôvodu podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy zodpovedajúce týmto rizikám a získavame dôkazy o audite, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre naše stanovisko. Riziko odhalenia významného nesprávneho prehlásenia vyplývajúceho z podvodu je vyššie ako to vyplývajúce z chýb, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutia, nesprávne interpretácie alebo prerušenie vnútornej kontroly;
- získavame porozumenie vnútorného kontrolného systému relevantnej pre audit s cieľom navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností primerané, nie však na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti vnútornej kontroly Skupiny;
- vyhodnocujeme vhodnosť použitých účtovných postupov a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich zverejnení Manažmentu;
- usudzujeme primeranosti využívania účtovania na základe nepretržitého fungovania, a na základe získaných dôkazov počas auditu, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo podmienkami, ktoré môžu predstavovať významne pochybovať o schopnosti skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje vecná neistota, musíme v našej audítorskej správe upozorniť na súvisiace zverejnenia v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak takéto zverejnenia nie sú dostatočné, zmeniť náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu našej audítorskej správy. Avšak, budúce udalosti alebo podmienky môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti;
- zhodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky, vrátane všetkých zverejnení, a či konsolidovaná účtovná závierka predstavuje relevantné transakcie a udalosti spôsobom, ktorým sa dosahuje čestné podanie
- získavame dostatočné primerané audítorské dôkazy o finančných informáciách subjektov a obchodných aktivitách v rámci Skupiny na vyjadrenie názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu skupiny. Zostávame výhradne zodpovední za naše audítorské stanovisko.

Komunikujeme s osobami poverenými správou a riadením, okrem iného o plánovanom rozsahu a časovom rozvrhu auditu a významných zisteniach auditu, vrátane významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Správa manažmentu je konzistentná s konsolidovanou účtovnou závierkou a bola pripravená v súlade s príslušnými právnymi požiadavkami.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

Luxemburg, 16. apríla 2018

Zastúpený

Isabelle Dauvergne

Obsah

SPRÁVA AUDÍTORA

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZO DŇA 31. DECEMBRA 2017 ZA ROK UKONČENÝ K TOMUTO DÁTUMU

Konsolidovaná súvaha.....	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku.....	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania.....	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov.....	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	5
2	Súhrn významných účtovných zásad a metód.....	6
3	Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov.....	20
4	Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií.....	22
5	Nové účtovné štandardy.....	22
6	Segmentálna analýza.....	23
7	Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami.....	36
8	Dlhodobý hmotný majetok.....	37
9	Investície do nehnuteľností.....	39
10	Spoločné podniky.....	40
11	Pohľadávky, úvery a pôžičky.....	40
12	Ostatný dlhodobý majetok.....	40
13	Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.....	41
14	Pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané objednávky.....	44
15	Dlhodobý majetok držaný na predaj.....	44
16	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.....	45
17	Základné imanie a emisné ážio.....	46
18	Úvery a pôžičky.....	46
19	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	49
20	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností.....	49
21	Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností.....	50
22	Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy.....	50
23	Zamestnanecké pôžitky.....	50
24	Prevádzkové výnosy a náklady.....	51
25	Predaje dcérskych spoločností.....	52
26	Daň z príjmov.....	54
27	Kurzové zisky (+) / straty (-).....	56
28	Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	56
29	Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku.....	57
30	Riadenie finančného rizika.....	57
31	Riadenie kapitálu.....	62
32	Odhad reálnej hodnoty.....	63
33	Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia.....	67
34	Konsolidované štruktúrované subjekty.....	69
35	Udalosti po ukončení vykazovacieho obdobia.....	69

v mil. EUR	Pozn.	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
AKTÍVA				
Dlhodobé aktíva				
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	545,6	565,1	570,3
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	861,8	639,5	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	56,2	46,5	48,4
Dlhodobý hmotný majetok	8	9,5	9,0	11,3
Nehmotný majetok		0,7	0,2	0,4
Finančné investície		1,1		
Pohľadávky a úvery	7,11	11,7	12,3	13,5
Odložená daňová pohľadávka	26	16,9	4,4	6,9
Ostatné dlhodobé aktíva	12	11,5	11,1	5,1
Dlhodobé aktíva spolu		1 515,0	1288,1	1509,3
Obežné aktíva				
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	386,5	221,8	430,9
Zásoby		0,6	0,4	0,4
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	117,1	67,5	48,4
Pohľadávky voči zákazníkovi za realizované zákazky	14	-	221,3	-
Ostatné aktíva		14,2	5,2	2,5
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	261,4	308,0	97,8
		393,3	602,4	149,1
Obežné aktíva spolu		779,8	824,2	580,0
AKTÍVA SPOLU		2 294,8	2112,3	2089,3
VLASTNÉ IMANIE				
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	17	-	-	-
Emisné ážio	17	494,0	532,6	581,3
Nerozdelený zisk minulých období		711,7	628,5	521,0
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2.3	(15,4)	(28,7)	(6,4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1 194,1	1136,2	1099,7
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		1,6	0,5	0,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 195,7	1136,7	1100,3
ZÁVÄZKY				
Dlhodobé záväzky				
Úvery a pôžičky	18	598,9	564,9	486,0
Odlžený daňový záväzok	26	69,9	69,9	88,5
Záväzky z obch. styku a ostatné záväzky	7, 19	10,3	4,8	11,8
Dlhodobé záväzky spolu		679,1	639,6	586,3
Krátkodobé záväzky				
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	15	239,0	113,8	254,3
Úvery a pôžičky	18	82,1	91,3	57,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 19	91,1	115,9	70,3
Výnosy budúcich období	19	7,8	8,8	12,2
Splatná daň z príjmov		-	6,2	8,7
		181,0	222,2	148,4
Krátkodobé záväzky spolu		420,0	336,0	402,7
ZÁVÄZKY SPOLU		1 099,1	975,6	989,0
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU		2 294,8	2112,3	2089,3

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola dňa 16. apríla 2018 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S. à r. l. členmi jej predstavenstva.

Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Michaël Watrin
Manažér A

Fabrice Mas
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

zostavený podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení, v akom ich prijala EÚ

v mil. EUR	Pozn.	2017	2016	2015
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	20	60,6	69,6	67,5
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	21	(21,9)	(23,5)	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		38,7	46,1	44,6
Zisk (+) /strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	95,2	174,5	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	7,1	(0,3)	12,4
Zisk z predaja dcérskych spoločností	25	25,8	16,9	13,6
Zisk z predaja spoločných podnikov	10	-	-	1,1
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	22,25	-	-	13,4
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 24	9,1	6,4	4,0
Výnosy zo stavebných zákaziek	14	85,5	114,9	37,2
Stavebné služby	14	(78,7)	(73,0)	(31,8)
Zamestnanecké požitky	23	(27,8)	(17,3)	(24,5)
Náklady na pohonné hmoty		(0,2)	(0,3)	(2,4)
Odpisy a amortizácia		(1,8)	(1,5)	(3,4)
Ostatné prevádzkové náklady	24	(54,8)	(31,1)	(24,9)
Prevádzkový zisk		98,1	235,3	302,5
Výnosové úroky	7	-	0,6	1,2
Nákladové úroky		(24,4)	(31,2)	(23,6)
Kurzové zisky (+) /straty (-), netto	27	14,6	(41,2)	5,0
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie	25	-	-	5,3
		8,3	(18,0)	-
Zisky znížené o straty z finančných derivátov		-	-	2,2
Ostatné finančné výnosy				
Ostatné finančné náklady		(2,8)	(5,6)	(5,1)
Finančné náklady netto		(4,3)	(95,4)	(15,0)
Zisk pred zdanením		93,8	139,9	287,5
Splatná daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	26	3,5	0,9	(0,1)
Odložená daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	26	(14,1)	(33,3)	(48,0)
Daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)		(10,6)	(32,4)	(48,1)
Čistý zisk za rok		83,2	107,5	239,4
Ostatný súhrnný zisk/(strata)				
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>				
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2,3	13,7	(36,2)	1,4
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	25, 27	(0,4)	13,9	-
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>				
Precenenie priestorov pre vlastnú potrebu na reálnu hodnotu pri ich prevode do investícií do nehnuteľností		-	-	3,8
Ostatný súhrnný zisk spolu		13,3	(22,3)	5,2
Súhrnný zisk za rok spolu		96,5	85,2	244,6
Čistý zisk pripadajúci na:				
- vlastníkov Spoločnosti		83,2	107,5	239,4
Zisk za rok		83,2	107,5	239,4
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:				
- vlastníkov Spoločnosti		96,5	85,2	244,6
Celkový súhrnný zisk za rok		96,5	85,2	244,6

v mil. EUR	Pozn.	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
		Základné imanie (Pozn. 17)	Emisné ážio (Pozn.17)	Nerozdeľený zisk minulých období	Rezerva z kurzových rozdielov	Oceňovacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2015		-	637,9	284,7	(7,8)	-	914,8	18,6	933,4
Zisk za rok		-	-	239,4	-	-	239,4	-	239,4
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	1,4	3,8	5,2	-	5,2
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	239,4	1,4	3,8	244,6	-	244,6
Predaj dcérskej spoločnosti	25	-	-	-	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(56,6)	(2,7)	-	-	(59,3)	-	(59,3)
Iné	-	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	(0,4)
Stav k 31. decembru 2015		-	581,3	521,0	(6,4)	3,8	1,099,7	0,6	1,100,3
Zisk za rok		-	-	107,5	-	-	107,5	-	107,5
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	(22,3)	-	(22,3)	-	(22,3)
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	107,5	(22,3)	-	85,2	-	85,2
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(48,7)	-	-	-	(48,7)	-	(48,7)
Ostatné		-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Stav k 31. decembru 2016		-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1136,2	0,5	1 136,7
Zisk za rok		-	-	83,2	-	-	83,2	-	83,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	13,3	-	13,3	-	13,3
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	83,2	13,3	-	96,5	-	96,5
Rozdelenie vlastníkom	17	-	(38,6)	-	-	-	(38,6)	-	(38,6)
Ostatné		-	-	-	-	-	-	1,1	1,1
Stav k 31. decembru 2017		-	494,0	711,7	(15,4)	3,8	1 194,1	1,6	1 195,7

v mil. EUR	Pozn.	2017	2016	2015
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti				
Zisk pred zdanením		93,8	139,9	287,5
Úpravy o:				
Odpisy a amortizáciu	8	1,8	1,5	4,4
Zisk z precenenia investícií do nehnuteľností	9	(95,2)	(174,5)	(263,2)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	25	(25,8)	(16,9)	(13,6)
Zisk z predaja spoločných podnikov		-	-	(1,1)
Podiel na zisku alebo strate spoločných podnikov		(7,1)	0,3	(12,4)
Zisky znížené o straty z finančných nástrojov držaných na obchodovanie		-	-	(5,3)
Výnosové úroky		-	(0,6)	(1,2)
Nákladové úroky		24,4	31,2	23,6
Nerealizované kurzové (zisky) /straty	27	(16,5)	35,9	(4,9)
Nerealizované (zisky) / straty z finančných derivátov		(2,6)	6,5	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		(27,2)	23,3	13,8
Zmena stavu pracovného kapitálu:				
Zníženie / (Zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		169,8	(17,4)	(22,4)
Zvýšenie / (Zníženie) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		5,6	3,1	15,8
Zvýšenie / (Zníženie) splatných daní		-	(0,8)	(0,2)
Peňažné toky z prevádzky		148,2	8,2	7,0
Zaplatené úroky		(16,9)	(20,4)	(16,9)
Prijaté úroky		-	0,6	1,2
Zaplatená daň z príjmov		(0,7)	(0,7)	(0,2)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		130,6	(12,3)	(8,9)
Peňažné toky z investičnej činnosti				
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	(2,8)	(1,4)	(10,5)
Nákup investičného majetku		(300,4)	(75,0)	(40,0)
Zaplatené preddavky a predbežné platby		-	(1,0)	-
Investície do spoločných podnikov		(2,6)	1,0	(21,6)
Pôžičky poskytnuté spriazneným stranám	13	(36,3)	(0,1)	(0,5)
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom		(137,1)	(198,6)	(193,9)
Príjmy z predaja investičného majetku		-	302,2	1,1
Príjmy z predaja dcérskych spol., znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	25	23,4	171,8	63,2
Únik čistých peňažných prostriedkov pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou	25	(27,0)	-	-
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	-	(21,6)
Prijaté splátky úverov a pôžičiek poskytnutých spriaz. stranám pod spoločnou kontrolou	25	-	-	72,0
Kapitál predanej dcérskej spoločnosti splatný jej vlastníkom	25	-	-	10,0
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie		-	-	(80,4)
Prijatý čistý zisk z obchodovania s finančnými investíciami		-	-	5,3
Príjmy z predaja finančných investícií		17,4	-	-
Viazané peňažné prostriedky		1,0	(1,3)	2,4
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(464,4)	197,6	(214,5)
Peňažné toky z finančnej činnosti				
Príjmy z úverov a pôžičiek		541,2	348,9	431,9
Výdavky na splácanie úverov a pôžičiek		(213,9)	(285,5)	(151,9)
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán	25	-	-	(35,1)
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	17	(29,8)	(49,0)	(59,0)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		297,5	14,4	185,9
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(36,3)	199,7	(37,5)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		313,2	113,5	151,0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		276,9	313,2	113,5
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:				
- viazané peňažné prostriedky	16	2,2	3,2	1,9
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	15	(17,7)	(8,4)	(17,6)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu roka	16	261,4	308,0	97,8

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zhotovená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) platnými v Európskej únii (EÚ) za obdobie ukončené 31. decembra 2017 za spoločnosť HB Reavis Holding S.à r.l. („Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako „Skupina“ alebo „Skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxemburg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à.r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre priamou materskou spoločnosťou Skupiny.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a Spojenom kráľovstve. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. Skupina zrealizovala svoju najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis, a to akvizíciu investície One Waterloo v Londýne, v prominentnej lokalite South Bank v blízkosti stanice Waterloo. Pre projekt je udelené platné povolenie na výstavbu 96k m² plochy s administratívnymi a obytnými priestormi s plánovanou hrubou hodnotou rozvoja 1,35 miliárd EUR. Naším cieľom je optimalizovať aktuálne vydané povolenie a požiadať o jeho predĺženie s očakávaným termínom začiatku výstavby v roku 2020 a ukončením projektu v roku 2024. Spoločnosť okrem toho získala lukratívnu nehnuteľnosť Mercuria v Prahe (Česká republika), so zámerom prestavby plánu v priebehu rokov 2019-2021, s plánovanou hrubou hodnotou rozvoja 49,8 mil. EUR. V decembri 2017 si Skupina zabezpečila pozemok v meste Lodz, v Poľsku; zámerom Skupiny je po ukončení akvizície v roku 2018 obsiahnuť takmer 47k m² administratívnej plochy s výslednou plánovanou hrubou hodnotou rozvoja 106 mil. EUR. V druhej polovici roku 2017 boli dokončené dva projekty: West Station Business Center II vo Varšave a 33 Central v Londýne. V roku 2016, Skupina otvorila Gdansk Business Center II a West Station Business Center I vo Varšave (Poľsko), Twin City Business Center (bloky B a C) v Bratislave (Slovensko), a Aupark v Hradec Králové (Česká republika). Ku dňu vypracovania tejto konsolidovanej účtovnej závierky prebiehala výstavba projektov 20 Farringdon Street a Cooper & Southwark, oba v Londýne (Spojené Kráľovstvo), Burakowska vo Varšave (Poľsko), Twin City Tower, Nivy Tower a Stanica Nivy v Bratislave (Slovensko) a projekt Agora v Budapešti (Maďarsko). Skupina odpredala dva projekty v decembri 2017, Lovosice, posledný zvyšný logistický projekt v Českej republike a okrem toho úspešne ukončila odpredaj a odovzdala projekt 33 Central v Spojenom Kráľovstve spoločnosti Wells Fargo.

Štruktúra realitných fondov HB Reavis. Investičný fond *HB Reavis Real Estate Investment Fund* (do 27. apríla 2017 ako HB Reavis Real Estate SICAV – SIF (ďalej len ako „Fond“) je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť s ručením obmedzeným do výšky základného imania (*société en commandite par actions* alebo S.C.A.) v súlade s platnou legislatívou Luxemburska a je zapísaný ako investičná spoločnosť s fixným kapitálom (*société d'investissement à capital fixe*) v znení článkov 72-3 zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915, v znení jeho neskorších úprav (ďalej len ako „Zákon z roku 1915“) a registrovaný ako podnik kolektívneho investovania, ktorý podlieha ustanoveniam Časti II (UCI Časť II) Zákona z roku 2010, ustanoveniam aktuálneho znenia stanov spoločnosti a aktuálne platnej legislatíve Luxemburska, a predovšetkým Zákona z roku 1915 a zákona zo 17. decembra 2010 ktorý sa vzťahuje na podniky kolektívneho investovania, v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon z roku 2010“). Okrem toho sa na činnosť podniku vzťahujú špecifické nariadenia v oblasti riadenia podniku z júna 2012. Fond bol zriadený dňa 25. mája 2011 a do 27. apríla 2017 bol registrovaný ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom. Fond je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska s ID spisu R.C.S. Luxembourg B 161.180. Okrem toho Fond spadá do rámca zákona o Alternatívnych investičných fondoch z 12. júla 2013 („Zákon AIFM“) a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond („AIF“).

V roku 2011 Fond spustil činnosť svojho prvého podföndu *HB Reavis CE REIF* (ďalej ako „Podfond A“ alebo „CE REIF“). Druhý podfond, *HB Reavis Global REIF* (ďalej len „Podfond B“ alebo „Global REIF“) začal činnosť 15. septembra 2015. Fond spravuje *HB Reavis Investment Management S.à.r.l.* („Správcovská spoločnosť“) na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à.r.l. je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, ruede la Poste, L-2346 Luxembursko.

Podfond CE REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať do komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podföndu predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu administratívnych priestorov kvalifikujú tak hlavné mesto, ako aj regionálne mestá. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickú lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností. V roku 2017 Skupina stratila kontrolu nad Podfondom A (Pozn. 25).

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti (pokračovanie)

Podfond Global REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v krajinách EÚ a Turecku. Počiatočné portfólio Podfonde sa sústreďuje na investície do nehnuteľností výhradne na Slovensku. Investície do administratívnych priestorov sa budú realizovať najmä v administratívnych zónach v hlavných a regionálnych mestách Európskej únie a Turecka avšak bez obmedzenia na špecifické lokality. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať tak v hlavných ako aj regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka.

Investície do logistických centier sa obmedzia na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ a Turecku. Čo sa týka "hlavných" investícií, Global REIF podfond sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategicknej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Global REIF podfond sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Skupina sa okrem toho zúčastňuje na realizácii výstavby nehnuteľností pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny je zohľadnená aj v plánoch peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 30. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú podrobnejšie popísané v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činnosti. Sídlo Spoločnosti a hlavné miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Ku dňu 31. Decembra 2017 mala Skupina svoje zastúpenie (kancelárie) v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne, Berlíne a Istanbule.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak. Pre komparatívne obdobia sa vykonali menšie úpravy pre objasnenie zverejnených informácií.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva platnými v EÚ („IFRS v znení prijatom v EÚ“). Skupina aplikuje všetky IFRS štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo – International Accounting Standards Board (ďalej len "IASB"), ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2017.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Na základe svojho rozhodnutia Skupina prezentuje jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

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

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností (vrátane držaných na predaj), finančného majetku pripraveného na predaj (napr. pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku), finančných derivátov a ostatných finančných nástrojov určených na obchodovanie, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS v znení schválenom EÚ vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že východiskové predpoklady sú vhodné. Oblasti, ktoré vyžadujú vyššiu mieru alebo zložitejšie uplatnenie úsudku, prípadne oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (pozri Poznámku č. 32).

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka.

Konsolidovaná účtovná závierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

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

Spoločnosti zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky:

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
1	HB Reavis Holding S.à.r.l. (<i>materská spoločnosť</i>)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (<i>do 27.4.2017 ako HB Reavis Real Estate SICAV-SIF</i>) ⁶	EUR	Luxembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l. ⁵	EUR	Luxembursko	-	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l. ⁵	EUR	Luxembursko	-	100
5	HB Reavis Investment Management S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	TWENTY House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
7	GBC A S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
8	Gdanski A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
9	GBC B S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
10	Gdanski B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
11	GBC C S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
12	Gdanski C SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
13	GBC D S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
14	Gdanski D SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
15	Tamino Management S.à.r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
16	Tamino Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
17	PaminaManagementS.à r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
18	Pamina Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
19	Hetman Management S.à.r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
20	Hetman Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
21	Varso 1 Management S.à.r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
22	Varso 1 Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
23	Varso 2 Management S.à r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
24	Varso 2 Investment SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
25	Varso Tower Management S.à r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
26	EIGHT House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
27	SIXTYFIVE House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
28	THIRTYFIVE House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
29	ONE House S.à.r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
30	HBR CE REIF LUX 3 S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
31	HBR CE REIF LUX 4 S.à.r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
32	P14 S.à r.l. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100
33	Postepu 14 SCSp. ⁴	EUR	Luxembursko	-	100

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
34	HubHub Luxembourg S.à.r.l. (pôvodne TribazuS.à.r.l.)	EUR	Luxembursko	100	100
35	SRE Waterloo Properties S.à.r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
36	HB Reavis DE1 S.à.r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
37	THREE House S.à.r.l. ¹	GBP	Luxembursko	100	-
38	HB Reavis DE2 S.à.r.l. (pôvodne TWO House S.à.r.l.) ¹	GBP	Luxembursko	100	-
39	Evolution Building Technologies S.à.r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
40	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
41	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
42	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
43	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
44	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
45	Twin City Holding N.V. ¹	EUR	Holandsko	100	-
46	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
47	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
48	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
49	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
50	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
51	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
52	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
53	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
54	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
55	10 Leake Street Ltd1	GBP	UK	100	-
56	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd1	GBP	UK	100	-
57	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd1	GBP	UK	100	-
58	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd1	GBP	UK	100	-
59	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd1	GBP	UK	100	-
60	Elizabeth Property Holdings Ltd1	GBP	UK	100	-
61	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
62	Waterloo Trustee Ltd1	GBP	Jersey	100	-
63	The Waterloo Properties Unit Trust1	GBP	Jersey	100	-
64	HB Reavis Turkey GayrimenkulHizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
65	HBR PROJE 1 GayrimenkulYönetimi Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
66	HB Reavis Hungary SzolgáltatóKft.	HUF	Maďarsko	100	100
67	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
68	AGORA Budapest Kft. (pôvodne HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
69	HB REAVIS Buda Project Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
70	AGORA HUB Kft.1	HUF	Maďarsko	100	-
71	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
72	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5	96.5
73	LUGO, s.r.o.3	EUR	Slovensko	-	100
74	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
76	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
77	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
78	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 ako AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
79	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
81	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100	100
82	UNI - CC a. s.5	EUR	Slovensko	-	100
83	Logistické centrum Trnavas.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
84	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
85	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
86	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
90	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
91	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
92	CBC I - II a. s.5	EUR	Slovensko	-	100
93	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
94	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
95	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
97	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
98	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

100	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
-----	-------------------------------	-----	-----------	-----	-----

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
101	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
105	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
106	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
107	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
108	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
109	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
110	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
111	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
112	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ako ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
113	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
114	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
115	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
116	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
117	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
118	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
119	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 ako HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
120	HubHub Slovakia s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
121	Smart City Bridge s. r. o.1	EUR	Slovensko	100	-
122	Smart City Eko s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
123	Smart City Link s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
124	Smart City Office s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
125	Smart City Parking s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
126	Smart City Petržalka s. r. o.1	EUR	Slovensko	100	-
127	Nivy Tower s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
128	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
129	Twin City Infrastructure s. r. o.1	EUR	Slovensko	100	-
130	Smart City Office I s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
131	Smart City Office II s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
132	Smart City Office III s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
133	Smart City Office IV s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
134	Smart City Office V s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
135	Smart City Office VI s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
136	StanicaNivy s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
137	Bus Station Services s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
138	Evolution Building Technologies a.s.1	EUR	Slovensko	100	-
139	Smart City Office VII s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
140	LUGO, s.r.o.3	EUR	Slovensko	100	-
141	SPV Vištuk s. r. o.3	EUR	Slovensko	100	-
142	ALISTON Finance V s.r.o.1	EUR	Slovensko	100	-
143	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
144	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
145	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
146	AUPARK Hradec Králové, a.s.5	CZK	Česká rep.	-	100
147	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
148	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.3	CZK	Česká rep.	-	100
149	AUPARK Karvinás.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
150	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
151	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
152	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
153	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
154	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
155	HYPARKOS, s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
156	MALVIS s.r.o. ³	CZK	Česká rep.	-	100
157	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
158	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
159	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
160	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
161	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
162	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
163	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
164	Real Estate Metronoms.r.o. ³	CZK	Česká rep.	-	100
165	Combar, s.r.o. ³	CZK	Česká rep.	-	100
166	Phibells.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
167	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100

168	PARIDES Plzeň, a.s. ³	CZK	Česká rep.	-	100
-----	----------------------------------	-----	------------	---	-----

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
169	PARIDES Ostrava, a.s. ³	CZK	Česká rep.	-	100
170	KELOM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
171	Aupark Hradec KrálovéBidco s.r.o. ⁵	CZK	Česká rep.	-	100
172	GALIM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
173	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
174	HubHub Czech Republic, s.r.o. (pôvodne RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká rep.	100	100
175	Radlická ATA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
176	Radlice Real Estate, s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	75	-
177	HB Reavis IZ s.r.o. ¹	CZK	Česká rep.	100	-
178	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
179	CHM1 Sp. z o. o. ³	PLN	Poľsko	100	100
180	CHM2 Sp. z o. o. ³	PLN	Poľsko	100	100
181	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
182	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)	PLN	Poľsko	100	100
183	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
184	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
185	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
186	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
187	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
188	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
189	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
190	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
191	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
192	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	100
193	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
194	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
195	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁴	PLN	Poľsko	-	100
196	HB Reavis JV SpółkaAkcyjna	PLN	Poľsko	100	100
197	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
198	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
199	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
200	HubHub Poland Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
201	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
202	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
203	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
204	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
205	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
206	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
207	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
208	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
209	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
210	Polcom Investment XXXV Sp. z o.o. ³	PLN	Poľsko	-	100
211	Polcom Investment XXXVI Sp. z o.o. ³	PLN	Poľsko	-	100
212	Mocoloco Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
213	Polcom Investment XXXVIII Sp. z o.o. ³	PLN	Poľsko	-	100
214	Polcom Investment XXXIX Sp. z o.o. ³	PLN	Poľsko	-	100
215	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
216	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
217	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
218	Property Hetman Sp. Z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. k)	PLN	Poľsko	100	100
219	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. sp. k ⁴	PLN	Poľsko	-	100
220	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. sp. k ⁴	PLN	Poľsko	-	100
221	Jamestown Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
222	Jarrow Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
223	Jerome Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
224	Jesmond Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
225	Joppa Sp. z o.o. ⁴	PLN	Poľsko	-	100
226	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
227	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
228	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
229	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Poľsko	100	100
230	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	100

231	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
232	P14 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Číslo	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina zriadenia	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				31. december 2017	31. december 2016
233	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
234	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
235	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
236	Brookline Investments sp. Z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
237	Emmet Investments sp. Z o.o. ¹	PLN	Poľsko	100	-
238	Elizabeth House GP LLC ¹	GBP	US	100	-
239	Elizabeth House Limited Partnership ¹	GBP	US	100	-
240	HB Reavis Germany GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
241	HB Reavis Construction Germany GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
242	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
243	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
244	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	71	71
245	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (former Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	72	72

¹ Spoločnosti, ktoré Skupina zriadila / získala v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017

² Spoločnosti, ktoré Skupina predala v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017 (pozri Poznámku č. 25)

³ Spoločnosti, ktoré boli predmetom fúzií alebo operácií spin-off a následne premenované v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017.

⁴ Spoločnosti, ktoré boli zrušené v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017

⁵ Spoločnosti dekonsolidované ku dňu 1.1.2017 ako súčasť Podfondu CE REIF z dôvodu straty kontroly

⁶ V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad investičným fondom HB REAVIS CE Real Estate, podfondom plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis.

Podnikové kombinácie. Pri účtovaní akvizícií dcérskych spoločností predstavujúcich podnik sa uplatňuje akvizíčná metóda účtovania podnikových kombinácií, s výnimkou podnikov získaných od subjektov pod spoločnou kontrolou. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a majetku vedený a spravovaný za účelom poskytnutia výnosu pre investora, resp. nižších nákladov alebo iných ekonomických výhod priamo a pomerne pre podielnikov alebo účastníkov. Podnik vo všeobecnosti pozostáva zo vstupov a procesov aplikovaných na týchto vstupoch a výsledných výstupov, ktoré sú alebo budú použité na tvorbu zisku. Ak je súčasťou prevodu súboru činností a majetku *goodwill*, potom sa prevedený súbor považuje za podnik.

Kúpna cena za nadobúdaný subjekt predstavuje reálnu hodnotu prevedeného majetku, vydaných nástrojov vlastného imania a vzniknutých či nadobudnutých záväzkov, vrátane reálnej hodnoty majetku alebo záväzkov vyplývajúcich z podmienených úhrad; nezahŕňa však náklady súvisiace s akvizíciou, napríklad náklady na poradenské a právne služby, ocenenie a iné odborné služby.

Transakčné náklady, ktoré vznikli v súvislosti s vydaním nástrojov vlastného imania sa odpočítajú od vlastného imania; transakčné náklady v súvislosti s emitovaním dlhových nástrojov sa odpočítajú od ich účtovnej hodnoty a všetky ostatné náklady, ktoré vznikli v dôsledku akvizície sa zaúčtujú do nákladov. Obstaraný identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky sa oceňujú reálnou hodnotou k dátumu získania kontroly, bez ohľadu na rozsah podielu menšinových vlastníkov.

Goodwill sa stanovuje odpočítaním čistých aktív nadobúdaného subjektu od súčtu úhrady prevedenej za nadobúdaný subjekt, výšky nekontrolného podielu iných vlastníkov v nadobúdanom subjekte a reálnej hodnoty podielu v nadobúdanom subjekte, ktorý bol v držbe bezprostredne pred dátumom akvizície. Prípadný záporný výsledok („záporný goodwill“) sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, keď vedenie posúdi, či identifikovalo všetok nadobúdaný majetok a všetky prevzaté záväzky a podmienené záväzky a preverí primeranosť ich ocenenia.

Nekontrolný podiel je tá časť čistého výsledku hospodárenia a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá sa viaže na podiely, ktoré nie sú ani v priamom ani v nepriamom vlastníctve Skupiny. Nekontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania Skupiny. K dátumu akvizície Skupina oceňuje nekontrolný podiel predstavujúci súčasný vlastnícky podiel a oprávňuje jeho vlastníka na pomerný podiel z čistého majetku v prípade likvidácie, samostatne pre každú transakciu, buď (a) reálnou hodnotou, alebo (b) pomerným podielom na čistých aktívach nadobúdaného subjektu, ktorý zodpovedá nekontrolnému podielu. Nekontrolné podiely, ktoré nepredstavujú súčasné vlastnícke podiely sa vykazujú v reálnej hodnote.

Vnútrogrupinové transakcie, zostatky a nerealizované výnosy z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú v prípade, že sa náklady nedajú získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy zodpovedajúce účtovným postupom Skupiny.

2.2. Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

Akvízia dcérskych spoločností vlastniacich investičné nehnuteľnosti. Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastní nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa považujú za akvizície majetku a nie za podnikové kombinácie. Skupina alokuje obstarávaciu cenu jednotlivým identifikovateľným položkám majetku a jednotlivým záväzkom v pomere podľa ich reálnej hodnoty k dátumu akvizície. Pri týchto transakciách nevzniká goodwill.

Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou. Kúpa dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtuje metódou hodnôt u predchodcu. Podľa tejto metódy sa konsolidovaná účtovná závierka zostavuje tak, ako keby bola daná účtovná jednotka konsolidovaná od začiatku prvého prezentovaného obdobia alebo v prípade, že to bolo neskôr, od dátumu, kedy sa daná konsolidovaná účtovná jednotka dostala pod spoločnú kontrolu. Majetok a záväzky dcérskej spoločnosti prevedené v rámci skupiny pod spoločnou kontrolou, sa uvedú v účtovných hodnotách predchádzajúceho vlastníka. Za predchádzajúceho vlastníka sa považuje najvyššia účtovná jednotka zostavujúca konsolidovanú účtovnú závierku, do ktorej boli konsolidované IFRS finančné informácie danej dcérskej spoločnosti. Príslušný goodwill súvisiaci s pôvodnými akvizíciami predchádzajúceho vlastníka sa tiež vykazuje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistého majetku, vrátane goodwillu prevzatého od predchádzajúceho vlastníka, a úhradou za akvizíciu je vykázaný v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako úprava vlastného imania.

Spoločné podnikanie. Investície do spoločného podnikania sa klasifikujú buď ako spoločné operácie alebo ako spoločné podniky, podľa zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť vyhodnotila povahu svojho spoločného podnikania a považuje ho za spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtovne vykazujú metódou podielu na vlastnom imaní.

V rámci metódy podielu na vlastnom imaní sa podiely v spoločných podnikoch prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne sa upraví o podiel Skupiny na ziskoch alebo stratách a pohyboch v ostatných súhrnných ziskoch, ktoré nastali po akvizícii. Keď podiel Skupiny na stratách spoločného podniku dosiahne alebo prevýši hodnoty jej podielu v tomto spoločnom podniku (kam patria akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločného podniku), Skupina už nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej voči spoločnému podniku nevznikli záväzky alebo pokiaľ v jeho prospech neuhradila nejakú platbu.

Nerealizované výnosy z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v rozsahu zodpovedajúcom podielu Skupiny v spoločných podnikoch. Takisto sú eliminované aj straty, s výnimkou prípadov, kedy transakcia indikuje znehodnotenie prevádzaného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v nevyhnutných prípadoch upravené tak, aby zodpovedali účtovným postupom používaným v Skupine.

Predaj dcérskych spoločností alebo spoločných podnikov. Keď Skupina prestane mať kontrolu alebo spoločnú kontrolu, preceňuje sa akýkoľvek zostávajúci podiel na jeho reálnu hodnotu a príslušná zmena účtovnej hodnoty sa vykáže s vplyvom na zisk alebo stratu. Pre účely následného zaúčtovania zostávajúceho podielu ak ide o pridruženú spoločnosť, spoločný podnik alebo finančný majetok, predstavuje prvotnú účtovnú hodnotu reálna hodnota podielu. Okrem toho sa všetky sumy, predtým vykázané v súvislosti s danou účtovnou jednotkou v ostatnom súhrnnom zisku, vykážu tak, ako keby Skupina priamo predala príslušný majetok alebo záväzky tejto účtovnej jednotky. Toto môže znamenať, že sumy, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom zisku sa musia previesť do zisku alebo straty.

V prípade, že vlastnícky podiel v spoločnom podniku sa zníži, ale spoločnú kontrolu si Skupina ponechá, do ziskov a strát sa prevedie len pomerná časť súm pôvodne vykázaných v ostatnom súhrnnom zisku.

Kúpa podielov nekontrolujúcich vlastníkov dcérskych spoločností. Pri účtovaní transakcií s vlastníkmi nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach uplatňuje Skupina model ekonomického subjektu. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpnou cenou a účtovnou hodnotou obstarávaného nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti Skupina vykazuje ako kapitálovú transakciu priamo vo vlastnom imaní. Rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu vykazuje Skupina ako kapitálovú transakciu vo výkaze zmien vo vlastnom imaní.

2.3. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

Funkčná mena a mena prezentácie. Položky zahrnuté do účtovnej závierky každej spoločnosti Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom príslušná spoločnosť pôsobí ("funkčná mena"). Funkčnou menou pre všetky spoločnosti v Skupine je ich lokálna mena, s výnimkou subjektov vydávajúcich dlhopisy, ktoré sa považujú za rozšírenie Spoločnosti a preto ich funkčnou menou je EUR. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je mena prezentácie účtovnej závierky Skupiny.

Transakcie a súvahové zostatky. Transakcie v cudzej mene sú prepočítané na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočítania monetárneho majetku a záväzkov denominovaných v cudzej mene koncoročným výmenným kurzom sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

Majetok a záväzky nepeňažného charakteru účtované v reálnej hodnote, vrátane nehnuteľností a investícií do akcií a obchodných podielov sa prepočítajú výmenným kurzom platným v deň stanovenia reálnej hodnoty. Vplyv zmien výmenného kurzu na nepeňažné položky vykazované v reálnej hodnote v cudzej mene sa vykazujú ako zisk alebo strata reálnej hodnoty.

2.3. Transakcie v cudzích menách a ich prepočet

Spoločnosti v Skupine. Výsledky hospodárenia a finančná pozícia všetkých spoločností v Skupine (žiadna z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena sa líši od meny prezentácie, sú prepočítané na menu prezentácie nasledovne:

- majetok a záväzky vo všetkých súvahách sú prepočítané kurzom platným ku dňu zostavenia súvahy;
- výnosy a náklady a zmeny vlastného imania sú prepočítané priemerným výmenným kurzom (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, potom sú prepočítané kurzom platným ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Pôžičky medzi subjektmi v Skupine a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. V prípade pôžičky medzi subjektmi v Skupine s odlišnými funkčnými menami však nie je možné kurzové zisky a straty úplne eliminovať, takže sa účtujú v konsolidovanom zisku alebo strate, ak nejde o pôžičku, ktorej splatenie sa neočakáva v dohľadnej dobe, a preto predstavuje súčasť čistej investície do zahraničnej prevádzky. V takomto prípade sa kurzový zisk alebo strata vykazujú v ostatnom súhrnnom zisku.

Goodwill a úpravy reálnej hodnoty, ktoré vznikli pri akvizícii zahraničnej spoločnosti sa účtujú ako majetok a záväzky tejto zahraničnej spoločnosti a prepočítávajú sa kurzom platným k súvahovému dňu.

Pri strate kontroly nad zahraničnou spoločnosťou sa kurzové rozdiely, ktoré boli pôvodne vykázané pri prepočte na menu prezentácie, preklasifikujú z ostatného súhrnného zisku do zisku alebo straty z predaja pre daný rok. Pri predaji časti dcérskej spoločnosti bez straty kontroly, sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov preklasifikuje na podiely nekontrolných vlastníkov v rámci vlastného imania.

2.4. Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Obstarávacia cena. Obstarávacia cena zahŕňa všetky náklady priamo vynaložené na obstaranie majetku. Výdavky po zaradení majetku sú zahrnuté do účtovnej hodnoty alebo sú vykázané ako samostatné aktívum, ak je to vhodné, iba ak je pravdepodobné, že Skupine budú plynúť budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom a obstarávaciu cenu možno spoľahlivo stanoviť. Účtovná hodnota vymenenej časti majetku sa odúčtuje. Ostatné náklady na opravy a údržby sa účtujú do zisku alebo straty v účtovnom období, v ktorom boli vynaložené.

Odpisovanie. Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, keď je tento majetok k dispozícii na používanie. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Výška mesačného odpisu je určená ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, vydelená predpokladanou dobou jeho používania.

Každá zložka akejkolvek položky dlhodobého hmotného majetku s obstarávacou cenou, ktorej výška je významná vzhľadom na celkovú obstarávaciu cenu danej položky, sa odpisuje samostatne. Skupina priraduje pomernú časť sumy, pôvodne vykázané ako položka dlhodobého hmotného majetku, jej významným zložkám a každá takáto zložka sa odpisuje samostatne.

Budovy zahŕňajú najmä administratívne budovy a priestory, ktoré využíva vedenie Skupiny. Zariadenie, príslušenstvo a inventár zahŕňajú najmä hardware, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné. Motorové vozidlá zahŕňajú osobné automobily Skupiny.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Stroje a zariadenia a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Dopravné prostriedky a iný majetok	6 až 8 rokov

Reziduálna hodnota a životnosť aktív sa ku každému súvahovému dňu prehodnocuje a v prípade potreby upravuje.

Reziduálna hodnota majetku je jeho očakávaná predajná cena v súčasnosti, znížená o odhadované náklady na uskutočnenie predaja, ak by mal majetok už taký vek a vlastnosti, aké sa očakávajú na konci jeho životnosti. Reziduálna hodnota majetku je rovná nule alebo jeho hodnote pri likvidácii, ak Skupina očakáva, že daný majetok bude používať až do konca jeho životnosti.

Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú.

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu (Poznámka č. 2.7).

Majetok, ktorý je zlikvidovaný alebo inak vyradený, sa odúčtuje zo súvahy spolu s príslušnými oprávkami. Zisky a straty pri vyradení majetku sa určujú porovnaním tržieb a jeho účtovnej hodnoty a vykazujú sa v prevádzkovom zisku.

2.5. Investície do nehnuteľností (Investičný majetok)

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú nedokončené investície určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, logistika) a pozemky v držbe na základe finančného alebo operatívneho leasingu. Pozemky prenajímané na základe operatívneho prenájmu sa klasifikujú a účtujú ako investícia do nehnuteľností, ak spĺňa jej definíciu. V takom prípade sa súvisiaci operatívny prenájom vykazuje ako keby bol finančným prenájomom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Obstarávacia cena zahŕňa vykonané práce, mzdové náklady zamestnancov priamo súvisiace s technickým dozorom a riadením projektu, učené na základe času stráveného na projekte do dátumu jeho ukončenia.

Následne sa investície do nehnuteľností, vrátane investícií vo výstavbe pre budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti, vykazujú v reálnej hodnote. Reálnou hodnotou investície do nehnuteľnosti je cena, ktorá by bola získaná za predaj nehnuteľnosti alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi na trhu za bežných trhových podmienok k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z transakčných cien na aktívnych trhoch, ktoré sú prípadne upravené s ohľadom na rozdiely v charaktere, lokalite alebo stave konkrétneho majetku. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina uplatňuje alternatívne metódy ocenenia, napríklad aktuálne ceny na menej aktívnych trhoch alebo diskontované plánované peňažné toky. Správy z ocenenia k dátumu súvahy vypracovávajú nezávislí znalci s uznávanou a relevantnou odbornou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s oceňovaním nehnuteľností v podobných lokalitách a spadajúcich do podobnej kategórie. Investície do nehnuteľností, ktoré sú predmetom prestavby pre ich ďalšie použitie ako investície do nehnuteľností, alebo ktorých trh sa stal menej aktívny, sa ďalej vykazujú v reálnej hodnote.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností odráža, okrem iného, príjem zo súčasných prenájmov a predpoklady príjmov z prenájmov v budúcnosti vo svetle súčasných trhových podmienok. Reálna hodnota tiež podobným spôsobom odráža výdavky, ktoré je možné v súvislosti s danou nehnuteľnosťou očakávať. Niektoré tieto výdavky sa vykazujú ako záväzok, vrátane záväzkov z finančného prenájmu v súvislosti s pozemkami klasifikovanými ako investícia do nehnuteľností; ostatné výdavky, vrátane podmienených platieb nájomného alebo budúce kapitálové výdavky sa v konsolidovanej účtovnej závierke nevykazujú. Transakčné náklady, ako napr. odhad poplatkov pre agentúru, právnych a účtovných poplatkov a dane z prevodu nehnuteľnosti sa pre účely ocenenia investícií do nehnuteľností v tejto účtovnej závierke neodpočítavajú, bez ohľadu na to, či predstavujú súčasť ocenenia v znaleckom posudku alebo nie.

Následné náklady sa aktivujú do účtovnej hodnoty majetku len v prípade, že Skupine budú v súvislosti s týmito nákladmi plynúť budúce ekonomické úžitky a za predpokladu, že je možné obstarávaciu cenu položky spoľahlivo stanoviť. Ostatné náklady na opravy a údržbu sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtujú do nákladov počas účtovného obdobia v ktorom vznikli. Ak sa časť investície do nehnuteľnosti vymení, účtovná hodnota nahradenej časti sa odúčtuje.

Reálna hodnota investície do nehnuteľností neodráža budúce technické zhodnotenie, ktoré zlepší alebo zhodnotí nehnuteľnosť a nezohľadňuje ani príslušné budúce úžitky z tohto technického zhodnotenia, okrem tých, ktoré by zohľadnil racionálne uvažujúci účastník trhu pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti.

Zmeny reálnej hodnoty sú v konsolidovanom výkaze súhrnných ziskov a strát vykázané ako „Zisk/(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností“. Investície do nehnuteľností sa odúčtujú pri predaji alebo ak sa preklasifikovali na majetok držaný na predaj.

Ak sa zložka dlhodobého hmotného majetku stane investíciou do nehnuteľnosti z dôvodu zmeny jej použitia, vykáže sa akýkoľvek zisk alebo strata z precenenia v dôsledku rozdielu medzi účtovnou hodnotou a reálnou hodnotou tejto položky k dátumu prevodu v ostatnom súhrnnom zisku a zároveň v kumulatívnej hodnote ako rezerva z precenenia vo vlastnom imania to až do doby predaja majetku, kedy sa rezerva z precenenia preklasifikuje do nerozdeleného zisku.

Ak investíciu do nehnuteľnosti začne využívať vlastník, preklasifikuje sa táto investícia na dlhodobý hmotný majetok, a jej reálna hodnota k dátumu preklasifikovania sa pre účtovné účely stane jej obstarávacou cenou. Nehnuteľnosť, ktorá sa stavia alebo upravuje pre budúce použitie ako investícia do nehnuteľností, sa klasifikuje ako investícia do nehnuteľností a vykazuje sa v reálnej hodnote.

Ak sa mení použitie investície do nehnuteľnosti, čoho dôkazom je začatie prestavby za účelom predaja investície, prevedie sa nehnuteľný majetok do zásob. Obstarávacou cenou nehnuteľnosti pre účely následného účtovania ako zásoby bude jej reálna hodnota k dátumu zmeny v použití.

Pre účely prezentácie klasifikuje Skupina investície do nehnuteľností ako „využívané alebo voľné“ alebo ako „rozostavané“, podľa štádia dokončenosti jednotlivých častí a dokončenosti priestorov určených na prenájom nájomcom. Konzistentne s klasifikáciou pre účely segmentálnej analýzy (Poznámka č. 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosti ako „využívané alebo voľné“ počínajúc koncom účtovného obdobia, v ktorom boli skolaudované. Skupina prezentuje hodnotu investícií do nehnuteľností a príslušné výnosy alebo náklady podľa nasledujúcich typov – kancelárske priestory, obchodné priestory a priemyselné priestory – na základe funkcie priestorov pre nájomcu.

2.6. Nehmotný majetok

Goodwill. Viď Poznámku č.2.2 ohľadne postupov účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä externe obstarané licencie na počítačový software.

Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty z poklesu hodnoty.

Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Software a licencie na software	5 rokov
Licencia na prevádzkovanie verejnej dopravy nadobudnutá na základe podnikovej kombinácie	10 rokov

Nehmotný majetok sa začne odpisovať v mesiaci, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a reziduálnou hodnotou, ktorý je následne vydelený odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia.

Reziduálna hodnota sa považuje za nulovú ak (a) neexistuje záväzok tretej strany odkúpiť majetok na konci jeho doby životnosti, alebo (b) neexistuje aktívny trh pre daný majetok a reziduálna hodnota sa nedá určiť na základe údajov tohto trhu a nie je pravdepodobné, že taký trh bude existovať na konci doby životnosti tohto majetku.

Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré je možné priamo priradiť k návrhu a testovaniu identifikovateľných a jedinečných softvérových produktov, ktoré sú kontrolované Skupinou, sa vykazujú ako nehmotné aktívum, ak sú splnené nasledujúce kritériá:

- je technicky možné softvérový produkt dokončiť tak, že ho bude možné používať,
- manažment má zámer softvérový produkt dokončiť za účelom jeho používania alebo predaja,
- existuje možnosť softvérový produkt používať alebo predajť,
- je možné preukázať, že softvérový produkt bude generovať pravdepodobné budúce ekonomické úžitky,
- sú k dispozícii zodpovedajúce technické, finančné a iné zdroje na dokončenie vývoja, ako aj použitia alebo predaja; a
- výdavky súvisiace s vývojom softvérového produktu je možné spoľahlivo odhadnúť.

Priamo priraditeľné náklady, ktoré sa kapitalizujú ako súčasť softvérového produktu, zahŕňajú náklady na zamestnancov, ktorí softvér vyvinuli a príslušnú časť režijných nákladov. Ostatné náklady na vývoj, ktoré nespĺňajú tieto kritériá, sa vykazujú ako náklad v čase ich vzniku. Náklady na vývoj, ktoré sú vykázané ako náklad, nemôžu byť v nasledujúcom období aktivované do majetku.

2.7. Pokles hodnoty nefinančného majetku

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje sa preskúmava z hľadiska možného poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieďuje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je potrebné opravné položky rozpustiť.

2.8. Finančné nástroje

Finančný majetok. Finančný majetok sa klasifikuje nasledovne: finančný majetok účtovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, úvery a pohľadávky, finančný majetok držaný do splatnosti a finančný majetok k dispozícii na predaj. Skupina zaradí finančné aktíva do kategórií pri ich prvotnom zaúčtovaní. V čase ich prvotného zaúčtovania sa finančný majetok ocenení podľa reálnej hodnoty plus, v prípade investícií neoceňovaných v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok, priamo podľa priraditeľných transakčných nákladov.

Finančný majetok sa odúčtuje len v prípade, že vypršali zmluvné práva na peňažné toky z finančného aktíva alebo ak Skupina previedla prevažnú časť rizík a výhod vyplývajúcich z vlastníctva.

2.8. Finančné nástroje (pokračovanie)

Finančný majetok Skupiny tvoria pôžičky a pohľadávky, deriváty a finančný majetok. Finančný majetok vykázaný v konsolidovanej súvahe v rámci pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok sa klasifikuje ako pôžičky a pohľadávky. Tieto sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou zníženou o opravnú položku k poklesu hodnoty. Deriváty a investície na obchodovanie sa na konci každého účtovného obdobia oceňujú reálnou hodnotou a zmeny hodnoty sa vykazujú s vplyvom na hospodársky výsledok. Finančný majetok k dispozícii na predaj sa oceňuje reálnou hodnotou a zisk alebo strata z precenenia, ktorú predstavuje rozdiel medzi umorovanou hodnotou a reálnou hodnotou, sa vykazuje v ostatnom súhrnnom zisku až do doby jeho odúčtovania alebo znehodnotenia. Úrokové výnosy z finančného majetku k dispozícii na predaj zahŕňajú vplyv zmien odhadov peňažných tokov pohľadávok s podielom na hospodárskom výsledku, a preto boli zmeny reálnej hodnoty vykázané v ostatnom súhrnnom zisku nevýznamné.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sa tiež klasifikujú ako pôžičky a pohľadávky. Následne sa oceňujú umorovanou hodnotou. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v hotovosti, bankové vklady splatné na požiadanie a ostatné krátkodobé, vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej.

Skupina ku každému súvahovému dňu vyhodnocuje, či existuje objektívny dôkaz, že finančné aktívum alebo skupina finančných aktív vykazuje znaky poklesu hodnoty, pokiaľ sa aktívum neúčtuje v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu, nakoľko reálna hodnota už odzrkadľuje riziko pochybenia protistranou. Ak taký objektívny dôkaz existuje (napríklad, ak sa dlžník nachádza vo významných finančných ťažkostiach, došlo k porušeniu zmluvy alebo je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz), aktívum je testované na pokles hodnoty. Suma straty je stanovená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou aktíva a súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov (s výnimkou očakávaných strát, ktoré ešte nenastali) diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou daného aktíva (t.j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou v čase prvotného zaúčtovania aktíva). Účtovná hodnota aktíva je znížená cez účet opravných položiek. Strata sa zaúčtuje do ostatných prevádzkových nákladov.

Skupina tvorí opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku v prípade, že existuje objektívny dôkaz (napríklad, ak je pravdepodobné, že dlžník nie je solventný alebo sa nachádza vo významných finančných ťažkostiach), že Skupina nebude schopná získať späť všetky splatné sumy v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotené dlžné sumy sa odúčtujú, ak sú vyhodnotené ako nevyhnutné. Ak sa v nasledujúcom období strata z poklesu hodnoty zníži a toto zníženie je možné prisúdiť okolnosti, ktorá sa vyskytla po vykázaní poklesu hodnoty, vykázaná opravná položka sa rozpustí v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku neprevyšuje jeho umorovanú hodnotu k dátumu zrušenia. Akékoľvek ďalšie zrušenie straty z poklesu hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Finančné záväzky. Záväzky, na ktoré sa vzťahuje IAS 39 sa klasifikujú ako finančné záväzky v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok alebo ako ostatné záväzky, podľa okolností.

Finančný záväzok sa odúčtuje, ak je záväzok uspokojený, zrušený alebo ak vyprší.

Všetky pôžičky a úvery sú klasifikované ako ostatné záväzky. Prvotne sa oceňujú v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa úročené pôžičky a úvery následne ocenia umorovanou hodnotou zistenou metódou efektívnej úrokovej miery (viď Poznámku č. 2.15 k účtovaniu pôžičiek a úverov). Finančné záväzky zahrnuté do záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne umorovanou hodnotou. Reálna hodnota neúročeného záväzku predstavuje jeho diskontovanú splatnú sumu. Ak je termín splatnosti menej ako jeden rok, táto suma sa nediskontuje, keďže dopad by bol nevýznamný.

2.9. Leasing

IAS 17 definuje leasing ako dohodu, kde za úhradu alebo sériu úhrad prevádza prenajímateľ na nájomcu právo na používanie majetku počas dohodnutého obdobia.

Operatívny leasing. V prípade prenájmu majetku na základe operatívneho leasingu, Skupina vykazuje leasingové platby počas doby prenájmu rovnomerne, ako výnos z prenájmu. Doba trvania leasingu je nevypovedateľné obdobie, počas ktorého sa nájomca zaviazal prenajať si majetok a ďalšie obdobie, počas ktorého má nájomca možnosť pokračovať v prenájme majetku na základe ďalšej platby alebo bez nej, ak je na začiatku leasingu dostatočne isté, že nájomca si túto možnosť uplatní. Majetok daný do operatívneho prenájmu sa vykazuje v konsolidovanej súvahe ako investícia do nehnuteľností (Poznámka č. 9). Zásady vykazovania výnosov z prenájmu sú uvedené v Poznámke č. 2.19. Depozity nájomcu zabezpečujúce leasingové platby sa vykazujú ako finančné záväzky v amortizovanej hodnote (Poznámka č. 2.8)

V prípade, že Skupina je s nájomcom v leasingovom vzťahu, kde nedochádza k prevodu v podstate všetkých rizík a výhod spojených s vlastníctvom od prenajímateľa na Skupinu, celkové leasingové splátky sa vykazujú rovnomerne v nákladoch počas doby trvania leasingu, s výnimkou operatívneho prenájmu pozemkov klasifikovaných ako investície do nehnuteľností; takýto prenájom sa účtuje ako finančný leasing.

2.9. Leasing (pokračovanie)

Finančný leasing a podiely v nehnuteľnostiach držané na základe operatívneho leasingu. V prípade, kedy je Skupina nájomcom v leasingovom vzťahu, (a) v ktorom boli prevedené v podstate všetky riziká a výhody súvisiace s vlastníctvom majetku na Skupinu alebo (b) v ktorom sa Skupina rozhodla klasifikovať svoj podiel v nehnuteľnosti obstaraný formou operatívneho leasingu ako investíciu do nehnuteľností, ako keby išlo o finančný prenájom, sa na začiatku doby prenájmu prenajímaný majetok aktivuje do investícií v nehnuteľnostiach buď v reálnej hodnote majetkového podielu alebo v súčasnej hodnote minimálnych leasingových splátok, podľa toho, ktorá je nižšia. Každá leasingová splátka sa alokuje medzi záväzky a finančné náklady tak, aby sa dosiahla konštantná úroková sadzba pre nesplatený finančný zostatok. Zodpovedajúce záväzky z prenájmu, bez budúcich finančných nákladov sú zahrnuté do pôžičiek. Nákladové úroky sa počas doby prenájmu vykazujú v konsolidovanom hospodárskom výsledku na základe metódy efektívnej úrokovej miery. Investície do nehnuteľností nadobudnuté formou finančného leasingu sa oceňujú reálnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov

Na daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke vytvára rezerva v súlade s legislatívou platnou k dátumu súvahy, a to za jednotlivé spoločnosti v Skupine. Daň z príjmov tvorí splatná daň a odložená daň a vykazuje sa s vplyvom na zisk alebo stratu pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré boli v tom istom alebo inom období vykázané priamo vo vlastnom imaní alebo ostatnom súhrnnom zisku.

Splatná daň je suma, ktorá sa má vyplatiť v prospech daňového orgánu, alebo ktorej platba sa od daňového orgánu očakáva v súvislosti so zdaniteľným ziskom alebo stratou za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako daň z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

O odloženej dani z príjmov sa v účtovnej závierke účtuje použitím súvahovej záväzkovej metódy v prípade neumorenej straty minulých období a v prípade dočasných rozdielov medzi hodnotou majetku a záväzkov pre daňové účely a ich účtovnou hodnotou.

2.10. Splatná a odložená daň z príjmov (pokračovanie)

O odloženej dani z príjmov sa neúčtuje, ak vzniká z prvotného vykázaní majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nepredstavuje podnikovú kombináciu, a ak v čase transakcie neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk alebo stratu. Odložená daň z príjmov sa stanoví použitím daňových sadzieb (a zákonov), ktoré boli schválené alebo takmer schválené k súvahovému dňu a očakáva sa ich použitie v čase realizácie odloženej daňovej pohľadávky alebo vyrovnaní odloženého daňového záväzku. Odložená daňová pohľadávka sa v prípade odpočítateľných daňových rozdielov a nerozdelenej straty minulých období vykazuje iba v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii zdaniteľný zisk voči ktorému bude možné odpočet uplatniť.

O účtovnej hodnote investícií Skupiny do nehnuteľností sa predpokladá, že bude po ich využití realizovaná predajom. Daňová sadzba uplatnená na zisk z predaja je sadzba, ktorá by sa použila pri priamom predaji majetku vykázanom v konsolidovanej účtovnej závierke bez ohľadu na to, či bude transakcia štruktúrovaná ako predaj dcérskej spoločnosti vlastniacej dané aktívum, ktorý by mohol podliehať inej sadzbe dane. Odložená daň sa vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových vplyvov súvisiacich s predajom nehnuteľností.

O odloženej dani z príjmov sa účtuje v dôsledku dočasných rozdielov vznikajúcich pri investíciách do dcérskych spoločností, s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Skupina započítava odložené daňové pohľadávky s odloženými daňovými záväzkami, ak má právne vymožiteľné právo započítať splatné daňové pohľadávky so splatnými daňovými záväzkami a ak sa týkajú daní z príjmov vybraných tým istým daňovým úradom od jedného daňovníka alebo viacerých daňovníkov a zámerom je vyrovnanie zostatkov netto.

2.11. Zásoby

Zásoby predstavujú pozemky, na ktorých má prebiehať bytová výstavba v súlade s územným plánom a ďalšími regulačnými požiadavkami na projekty Skupiny a pozemky držané na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Zásoby sú prezentované ako krátkodobý majetok vzhľadom na obdobie prevádzkového cyklu. Predpokladá sa však, že ich účtovná hodnota bude realizovaná po viac ako 12 mesiacoch. Zásoby sú vykázané buď v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob zahŕňa náklady na obstaranie a ostatné stavebné a iné náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, zníženej o náklady na dokončenie a náklady súvisiace s predajom.

2.12. Zákazková výroba

Skupina bežne vykonáva zákazkovú výrobu. Náklady na zákazku sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Ak výsledok zo zákazkovej výroby nie je možné spoľahlivo odhadnúť, vykazujú sa výnosy zo zákazky v rozsahu nákladov na zákazku, pri ktorých je predpoklad, že ich bude možné získať späť. Ak je možné výsledok zo zákazkovej výroby spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka bude zisková, vykážu sa výnosy zo zákazky počas obdobia trvania zákazky. Ak je pravdepodobné, že celkové náklady na zákazku budú vyššie než celkové výnosy zo zákazky, vykáže sa očakávaná strata okamžite do nákladov. Zmeny v objednannej zákazke, nároky z dodatočných nákladov a doplatky, sú zahrnuté vo výnosoch zo zákazky v rozsahu, v akom boli odsúhlasené so zákazníkom a dajú sa spoľahlivo oceniť.

Vykazovanú sumu v danom období určí Skupina metódou percenta dokončenosti projektu. Stupeň dokončenia sa meria na základe nákladov na zákazku k súvahovému dňu ako percento celkových odhadovaných nákladov na každý projekt.

Náklady vynaložené v účtovnom období v súvislosti s budúcimi činnosťami sú pri stanovení stupňa dokončenosti vyňaté zo stanovenia stupňa rozpracovanosti.

Skupina prezentuje ako aktívum brutto sumu splatnú zákazníkmi za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch, pri ktorých vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty) prevyšuje priebežnú fakturáciu. Priebežné faktúry, ktoré zákazník ešte neuhradil, ako aj zádržné sú vykázané ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky.

Skupina prezentuje ako záväzok brutto sumu splatnú zákazníkom za zákazkovú výrobu u všetkých prebiehajúcich projektoch pri ktorých je suma priebežnej fakturácie vyššia než vzniknuté náklady plus vykázaný zisk (znížený o vykázané straty).

2.13. Základné imanie a emisné ážio

Skupina klasifikuje kmeňové akcie ako vlastné imanie. Transakčné náklady priamo súvisiace s emisiou nových akcií sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako zníženie príjmu z emisie. Suma, o ktorú je reálna hodnota prijatej úhrady alebo pohľadávky vyššia než nominálna hodnota emitovaných akcií je prezentovaná ako emisné ážio.

Emisné ážio predstavuje sumu, o ktorú príjem a pohľadávka z emisie akcií prevyšuje nominálnu hodnotu emitovaných akcií.

2.14. Dividendy a iné rozdelenia vlastníkom

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a k dátumu súvahy sa odpočítajú od vlastného imania iba vtedy, ak bola ich výplata schválená v súvahový deň alebo pred týmto dňom. Dividendy sa zverejnia, ak sú schválené po súvahovom dni avšak pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie.

2.15. Pôžičky a úvery

Úvery sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady. Následne sa úvery oceňujú v umorovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou čerpaných prostriedkov (po odpočítaní transakčných nákladov) a splatnou nominálnou hodnotou sa vykáže v zisku alebo strate použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Skupina nekapitalizuje úrok súvisiaci s financovaním aktív, ktoré spĺňajú podmienky na kapitalizáciu úrokov, avšak sú oceňované v reálnej hodnote, vrátane investícií do nehnuteľností. Nákladové úroky sa vykazujú v období, kedy vznikli.

Úvery sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky s výnimkou, ak má Skupina neobmedzené právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej 12 mesiacov po súvahovom dni.

2.16. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku sú zaúčtované, ak protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa ocenia umorovanou hodnotou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.17. Rezervy

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasnú zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť, ktorá je dôsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že vyrovnanie tejto povinnosti bude sprevádzať úbytok zdrojov a výšku tejto povinnosti je možné spoľahlivo určiť.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

Ak Skupina očakáva náhradu výdavkov požadovaných na vyrovnanie povinnosti od tretej strany, napr. na základe poisťnej zmluvy, náhrada sa vykáže ako samostatné aktívum, avšak iba vtedy, ak je takmer isté, že náhrada bude Skupine naozaj vyplatená.

2.18. Neisté daňové pozície

Ku každému súvahovému dňu vedenie posudzuje neisté daňové pozície Skupiny. Daňové pozície, v dôsledku ktorých bude Skupina podľa názoru vedenia pravdepodobne platiť dodatočné dane v prípade ich spochybnenia daňovým orgánom, vykazuje Skupina ako záväzok.

Posúdenie vedenia vychádza z interpretácie daňovej legislatívy platnej k dátumu súvahy a zo známych rozhodnutí súdov v podobných prípadoch. Rezervy na záväzky z penále, úrokov a nepriame dane sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy.

2.19. Vykazovanie výnosov

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností zahŕňajú nájomné, platby za služby a manažérske poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu. Ak Skupina poskytne svojim nájomcom bonusy (stimuly), vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu. Toto sa týka období, kedy je poskytnutá zľava z nájomného a v prípade indexovaného nájomného alebo postupne zvyšovaného nájomného. Výsledná pohľadávka sa vykazuje ako dlhodobé aktívum alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. Pri stanovení reálnej hodnoty príslušných investícií do nehnuteľností, Skupina nezapočítava aktíva dvakrát; reálna hodnota takejto investície do nehnuteľnosti nezahŕňa zaúčtované časové rozlíšenie výnosov z operatívneho leasingu, pretože toto sa vykazuje ako samostatné aktívum. Podmienené platby na základe leasingovej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vykazať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb a manažérske poplatky sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav. Ak Skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, vo výnosoch sa vykazuje provízia a nie hrubý príjem.

Výnosy z verejnej dopravy sa vykazujú v období, keď sú služby poskytnuté. Štátne dotácie v prospech verejnej dopravy sa vykazujú v ostatných prevádzkových výnosoch v tom istom období ako náklady, ktoré majú kompenzovať. Viď Poznámku č. 24.

Výnosové úroky sa vykazujú časovo rozlíšené, použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

2.20. Zamestnanecké pôžitky

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných fondov dôchodkového a sociálneho poistenia, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť a služby predškolských zariadení) sú účtované ako záväzok v roku, v ktorom si ich zamestnanci Skupiny odpracovali.

Určití členovia vrcholového vedenia sú oprávnení nadobudnúť od akcionárov platby odvodené od účtovnej hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže ide o záväzok akcionárov a nie záväzok Skupiny, a výška záväzku nie je naviazaná na cenu akcií účtovnej jednotky, Skupina neúčtovala tieto zamestnanecké požitky ako svoje náklady.

2.21. Štátne dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje dostatočné uistenie, že dotácia bude poskytnutá a že Skupina bude plniť príslušné podmienky. Štátne dotácie súvisiace so zamestnaneckými požitkami, odpismi flotily autobusov, spotrebou pohonných hmôt a inými nákladmi na prevádzkovanie služieb verejnej dopravy, sa vykazujú v účtovnej závierke ako ostatné prevádzkové výnosy pre zisk a stratu v rovnakom období ako náklady, na kompenzáciu ktorých sú určené.

2.22. Ostatné prevádzkové náklady

Ostatné prevádzkové náklady zahŕňajú právne a účtovné náklady, poplatky za audit a iné náklady. Sú vykázané ako náklady v období, v ktorom vznikli (v súlade s akruálnym princípom).

2.23. Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny majetku, ktoré môžu obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok, sú v súvahe vykázané ako dlhodobý majetok držaný na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude realizovať predovšetkým predajom, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, do dvanástich mesiacov od konca účtovného obdobia. Majetok sa preklasifikuje, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) majetok je k dispozícii k okamžitému predaju vo svojom súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo predaj a iniciovalo aktívny plán zameraný na nájdenie kupujúceho; (c) majetok aktívne ponúkaný na predaj za primeranú cenu; (d) predaj majetku sa očakáva v priebehu jedného roka a (e) nie je pravdepodobné, že plán predaja vykáže podstatné zmeny alebo bude zrušený. Dlhodobý majetok a skupiny majetku vykazované v súvahe bežného obdobia ako dlhodobý majetok držaný na predaj nie sú v súvahe za minulé obdobie preklasifikované ani nie sú inak vykázané, aby odrážali klasifikáciu majetku na konci bežného účtovného obdobia.

2.23 Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj (pokračovanie)

Skupina majetku na odúčtovanie je majetková skupina, ktorá môže obsahovať dlhodobý i krátkodobý majetok a je určená na prevod (formou predaja alebo inak) spoločne ako skupina v rámci jednej transakcie spolu so všetkými záväzkami týkajúcimi sa majetku, ktorý bude v rámci transakcie prevedený. Dlhodobý majetok je majetok obsahujúci čiastky, pri ktorých sa očakáva, že budú získané alebo inkasované za viac než dvanásť mesiacov od konca účtovného obdobia. Ak sa vyžaduje reklasifikácia, podlieha jej tak dlhodobá ako aj krátkodobá časť daného aktíva. Skupiny majetku držané na predaj sa oceňujú buď účtovnou hodnotou alebo reálnou hodnotou, od ktorej sa odpočítajú náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami majetku držaného na predaj, ktoré budú prevedené v rámci transakcie predaja, sa preklasifikujú a v súvahe vykážu samostatne.

2.24. Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú v súlade s interným vykazovaním poskytovaným najvyššiemu výkonnému orgánu rozhodovania. Najvyšší výkonný orgán rozhodovania je osoba alebo skupina osôb, ktorá je zodpovedná za alokovanie zdrojov a hodnotenie výkonnosti prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina identifikovala predstavenstvo Spoločnosti ako najvyšší orgán rozhodovania.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady, ktoré sa priebežne prehodnocujú, sa opierajú o skúsenosti vedenia a iné faktory, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód uplatňuje vedenie svoj úsudok aj v iných situáciách ako sú účtovné odhady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Reálnu hodnotu 88,7 % investícií do nehnuteľností (31. december 2016: 99,6 %) odhadla Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk realitných maklérov alebo odhadov vedenia (ktoré vychádzajú z nákupnej ceny uvedenej v zmluve o budúcej zmluve). Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje metódou kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhadne z očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čisté výnosy generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktoré sa kapitalizujú, aby sa stanovila hodnota oceňovanej nehnuteľnosti. Primárne predpoklady, z ktorých sa vychádza pri odhade reálnej hodnoty, sa týkajú: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne marže stavebného investora. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v bode 32 poznámok.

Hlavné predpoklady a dopad, ktorý by pri ich naplnení mali rozumne očakávateľné potenciálne zmeny v Spojenom Kráľovstve na celkové ocenenie boli stanovené nasledovne:

- Sadzby nájomného na meter štvorcový a mesiac sa vypočítali pre každú nehnuteľnosť na základe aktuálne zmluvne dojednaných sadzieb a sadzieb prevažujúcich na trhu, a to podľa odhadu odborných znalcov. V prípade nárastu alebo poklesu úrovne týchto sadzieb o 10% by sa zvýšila, resp. znížila účtovná hodnota investičného majetku o 25,7 mil. EUR (2016: 5,0 mil. EUR, 2015: 5,1 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni od 3,3% do 4,7% alebo 3.75% v priemere (2016: od 4,5% do 4,75% alebo v priemere 4.6%, 2015: 4,5%). Pri zvýšení / znížení miery kapitalizácie o 25 základných bodov by bola účtovná hodnota investičného majetku o 12 mil. EUR nižšia alebo o 13 mil. EUR vyššia (2016: o 5,9 mil. EUR nižšia alebo o 6,6 mil. EUR vyššia, 2015: o 14,6 mil. EUR nižšia alebo o 16,3 mil. EUR vyššia). Nedávno nadobudnutý majetok v Londýne určený na prestavbu nie je zahrnutý do výpočtu citlivosti pre rok 2017.

Hlavné predpoklady a dopad, ktorý by pri ich naplnení mali rozumne očakávateľné potenciálne zmeny v regióne EHS na celkové ocenenie boli stanovené nasledovne:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe skutočného zmluvného nájomného a trhového nájomného podľa odhadu kvalifikovaných znalcov. Ak by sa úrovne nájomného zvýšili, resp. znížili o 10 %, zvýšila, resp. znížila by sa účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 31,9 mil. EUR (2016: 31,0 mil. EUR, 2015: 28,0 mil. EUR).

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 5 % do 8,50 %, resp. v priemere 6,2 % (2016: 5,50 % až 8,50 %, resp. v priemere 6,6 %, od 5,9% do 9%, alebo 6,87% v priemere). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila/znížila o 25 bázičných bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností nižšia o 17,9 mil. EUR, resp. o 19,4 mil. EUR vyššia (2016: o 47 mil. EUR nižšia, resp. o 50,7 mil. EUR vyššia, 2015: o 56 mil. EUR nižšia alebo o 60,1 mil. EUR vyššia).

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov treba urobiť významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. Keď je výsledná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú vyčíslené rozdiely dopad na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastnia, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akýchkoľvek dane z príjmov v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu viesť zaúčtované odložené daňové záväzky k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxemburgu. Európska komisia (EK) oznámila úmysel začať vyšetrovanie, či určitá legislatíva ohľadom dane z príjmov nepredstavuje nezákonnú štátnu pomoc. Takáto štátna pomoc môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenie alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna úľava poskytnutá daňovému subjektu (napr. prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo vyrovnania). Vedenie sa domnieva, že jeho daňové pozície sú obhájitelné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

Forwardový predaj majetku určeného pre investície. Dňa 15. júla 2016 Skupina uzatvorila zmluvu o forwardovom predaji projektu 33 Central v Londýne, UK. Pôvodne bolo cieľom Skupiny podržať si projekt na neurčitú dobu pre účely vytvárania zisku z prenájmu, avšak nakoľko jej bola predložená výhodná ponuka zo strany renomovanej banky, Skupina sa rozhodla uzatvoriť s touto zmluvou o forwardovom predaji. Skupina odborným zvážením posúdila, (a) či uzatvorením zmluvy o forwardovom predaji stratila nad kontrolu nad spoločnosťou, v ktorej držbe je nehnuteľnosť, t. j. kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à.r.l. (b) postup následného vykazovania projektu v účtovníctve do doby ukončenia výstavby nehnuteľnosti.

Skupina usúdila, že stratila kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à.r.l., nakoľko zmluvné dojednania obmedzujú právomoci Skupiny kontrolovať spoločnosť vlastníacu investíciu, pretože všetky záležitosti vopred neurčené v dojednaniach si vyžadujú súhlas kupujúceho.

Hoci v zmluvách sa uvádza, že kupujúci by nemal zbytočne zdržiavať, odmietat' alebo podmieňovať vydanie svojho súhlasu (napr. vo forme dodatkov k zmluvám s TRITRI House S.à.r.l. alebo odpredajom alebo nadobúdaním akéhokoľvek majetku spoločnosťou TRITRI House S.à.r.l.), vedenie sa domnieva, že dojednané podmienky sú príliš zhovievavé a ako také budú poskytovať príležitosť kupujúcemu na zdržiavanie vydania súhlasu v oblasti významných aktivít, s ohľadom na účel dojednanej zmluvy. Najvýznamnejšie aktivity s vplyvom na výnosy spoločnosti TRITRI House S.à.r.l. spočívajú v prenájaní a predaji nehnuteľnosti po jej dokončení, a teda tieto budú v rukách kupujúceho.

Vopred bol poskytnutý preddavok vo výške 10% z pôvodnej navrhovanej ceny. Zvyšok pôvodnej navrhovanej ceny bol uhradený po dokončení nehnuteľnosti v decembri 2017.

Ekonomická podstata transakcia spočíva v tom, že Skupina prestala byť vlastníkom developerského projektu a namiesto toho uzatvorila s kupujúcim zmluvu, v ktorej sa zaväzuje dokončiť a dodať budovu podľa špecifikácií kupujúceho. Vedenie Spoločnosti zvažilo usmernenia IFRIC 15, *Dohovory o výstavbe nehnuteľností* a stanovilo, že hore uvedená zmluva o dokončení budovy je stavebnou zmluvou v zmysle IFRS. Toto rozhodnutie bolo založené na odbornom posúdení (a) nákladov, ktorých vynaloženie je nevyhnutné pre dokončenie budovy, rozostavanej k 15. júlu 2016 a (b) podrobnej špecifikácie základnej stavby v spolupráci s bankou pred 15. júlom 2016. Na základe týchto posúdení vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že podmienky uvedené v IFRIC 15 platné pre účtovné vykazovanie stavebných projektov boli splnené, napr. aj preto lebo kupujúci posúdil zmeny v prebiehajúcej výstavbe ako zásadné a nie ako úpravy menšieho rozsahu v návrhu budovy.

Dňa 15. júla 2016, pri uzatvorení transakcie, Skupina zaúčtovala splatné pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky vo výške 216,6 mil. EUR a odúčtovala reálnu hodnotu investičnej nehnuteľnosti vo výstavbe. Pozri tiež Poznámky 9 a 14. Po 15. júli 2016 Skupiny zaúčtovala výnosy zo stavebnej zmluvy na základe percentuálneho vyhodnotenia stavu ukončenia. V decembri 2017 Skupina zakončila transakciu odovzdaním projektu 33 Central v Spojenom Kráľovstve spoločnosti Wells Fargo. Skupina vykázala úhrnné príjmy zo zákazky vo výške 86,2 mil. EUR počas doby do momentu ukončenia transakcie.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novely a interpretácie štandardov aplikovala Skupina po prvý raz počas jej vykazovacieho obdobia začínajúceho 1. januára 2017:

- Vykázanie odloženej daňovej pohľadávky za nerealizované straty – Novely k IAS 12 (vydané 19. januára 2016 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom dňa 1. januára 2017).
- Iniciatíva vo zverejňovaní – Novely k IAS 7 (vydané 29. januára 2016 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom dňa 1. januára 2017).
- Ročné vylepšenia k IFRS 2014-2016 – novely k IFRS 12 (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom dňa 1. januára 2017).

Hore uvedené novelizácie nemali významný vplyv na Skupinu. Ostatné normy s účinnosťou od 1. januára 2017 už boli Skupinou prijaté v predchádzajúcich obdobiach alebo platí, že na Skupinu nemali nijaký vplyv.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2017 a ktoré Skupina predčasne neaplikovala:

IFRS 9, Finančné nástroje: Klasifikácia a oceňovanie (vydaný v júli 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr). Subjekt očakáva, že opravné položky k znehodnoteniu majetku vo vzťahu k pohľadávkam sa zvýšia po prijatí IFRS 9, pretože norma zavádza nový model oceňovania strát zo znehodnotenia – model očakávaných strát z úverov (ECL). Uplatnením týchto nových pravidiel bude musieť Skupina zaúčtovať okamžitú stratu rovnajúcu sa hodnote straty očakávanej počas celej životnosti pri úvodnom ocenení svojich pohľadávok z obchodných vzťahov, ktoré nie sú po splatnosti a znehodnotené úverom. Na základe analýzy finančného majetku a finančných záväzkov Skupiny k 31. decembru 2017 a na základe skutočností, okolností, rozsahu, objemu a metodológie existujúcich v daný deň očakáva vedenie Skupiny ich dopad od 1. januára 2018 v oblasti opravné položky k znehodnoteniu majetku proti pohľadávkam z obchodného styku, iným pohľadávkam a peňažných prostriedkov v banke. Očakávaný príjem nie je významný.

IFRS 15, Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydaný 28. mája 2014 a účinný pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni). Tento nový štandard zavádza kľúčový princíp, že výnosy sa majú účtovať v transakčnej cene v čase, keď tovar alebo služby sú prevedené na zákazníka. Akékoľvek viazané tovary alebo služby, ktoré sú odlišiteľné, sa musia účtovať samostatne a zľavy alebo vrátky z predajnej ceny musia byť alokované na jednotlivé položky. V prípade, že cena je z akéhokoľvek dôvodu variabilná, musí sa zaúčtovať minimálna hodnota, u ktorej je vysoko pravdepodobné, že nebude odúčtovaná. Náklady na zaistenie zmlúv so zákazníkmi sa musia kapitalizovať a odpisujú sa počas doby, počas ktorej spoločnosti plynú ekonomické úžitky zmluvy so zákazníkmi. Skupina vyhodnotila, že nová norma nemá významný dopad na jej účtovné závierky.

Novely k IFRS 15, Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydané 12. apríla 2016 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni). Novely nemajú za následok zmenu základných princípov Normy. Ich účelom je objasniť spôsob aplikácie týchto princípov. Novely objasňujú, ako identifikovať povinnosť zmluvného plnenia (prísľub previesť tovar alebo službu na zákazníka); ako určiť, či je spoločnosť principal / hlavný poskytovateľ (poskytovateľ tovarov alebo služieb) alebo sprostredkovateľom (povinným zabezpečiť poskytnutie tovaru alebo služby); a ako určiť, či sa má výnos z udelenia licencie vykazovať ku konkrétnemu momentu alebo priebežne. Okrem týchto objasnení novely zahŕňajú dve dodatočné úľavy na zníženie nákladov a zjednodušenie procesu pri prvotnej aplikácii novej Normy spoločnosťou. Spoločnosť vyhodnotila, že nový štandard nebude mať zásadný vplyv na jej účtovnú závierku.

IFRS 16, Lízingy (vydaný v januári 2016 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo po tomto dni). Nový štandard objasňuje princípy pre vykazovanie, oceňovanie, prezentáciu a zverejňovanie lízingov. Všetky lízingové vzťahy vedú k tomu, že na začiatku lízingu nájomca získava právo používať majetok a ak ďalej uhradza lízingové splátky, získava aj financovanie. V súlade s tým teda IFRS 16 ruší klasifikáciu lízingových vzťahov buď na operatívny alebo finančný lízing, ako to požaduje štandard IAS 17, a namiesto toho zavádza na strane nájomcu jeden jediný model účtovania o lízingu. Nájomcovia budú musieť vykazovať: (a) majetok a záväzky pre všetky lízingové vzťahy s dobou lízingu dlhšou než 12 mesiacov (pokiaľ príslušný majetok nie je nízkej hodnoty) a (b) odpisy prenajatého majetku oddelene od úrokov z lízingových záväzkov vo výkaze ziskov a strát. IFRS 16 preberá z IAS 17 v podstatnej miere požiadavky na účtovanie o lízingu na strane prenajímateľa. V súlade s tým bude prenajímateľ naďalej klasifikovať svoje lízingové vzťahy ako operatívne či finančné lízingy a naďalej bude účtovať o týchto dvoch typoch lízingov rozdielne. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy. Európska únia zatiaľ tento štandard neschválila.

Dlhodobé finančné investície v pridružených a spoločných podnikoch – Novely k IAS 28 (vydané 12. októbra 2017 a účinné pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni). Novely objasňujú, že účtovné jednotky by mali aplikovať štandard IFRS 9 na dlhodobé úvery, prioritné akcie a podobné nástroje tvoriace súčasť čistej investície do podniku s metódou vlastného imania pred tým, ako znížia takúto účtovnú hodnotu o podiel na strate vykazanej podnikom, do ktorého sa investovalo prevyšujúci objem podielu investora na kmeňových akciách. Spoločnosť vyhodnotila, že nový štandard nebude mať zásadný vplyv na jej účtovnú závierku.

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

Nasledujúce nové štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré by nemali mať významný dopad na účtovnú závierku Skupiny, ak rozhodne ich aplikovať:

- IFRS 14, Regulačné položky časového rozlíšenia (vydaný v januári 2014 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr). *Európska únia tento štandard neschválila.
- Predaj alebo vklad majetku uskutočnený medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. septembra 2014 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce v deň alebo po dni určenom IASB). * Schválenie zo strany EÚ bolo odsunuté do momentu, kedy IASB určí deň účinnosti novely.
- Novely IFRS 2, Platby podľa podielu* (vydaná 20.júna 2016 a účinná pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1.januára 2018 alebo neskôr).
- Uplatnenie Finančných nástrojov IFRS 9 s Poistnými zmluvami IFRS 4 - novely IFRS 4* (vydané 12.septembra 2016 a účinné, v závislosti od uplatneného prístupu, pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1.januára 2018 alebo po tomto dni subjektmi, ktoré sa rozhodnú pre možnosť dočasnej výnimky, alebo ak subjekt najprv uplatní IFRS 9 pre subjekty, ktoré sa rozhodli pre prístup prekrytím – „*overalay*“).
- Medziročné novelizácie IFRS pre cyklus 2014-2016 (vydané 8. decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1.januára 2017 pre novely IFRS 12, a so začiatkom 1.januára 2018 pre novely IFRS 1 a IAS 28).
- IFRIC 22 – Transakcie v cudzej mene a preddavkové platby* (vydané 8.decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1.januára 2018 alebo neskôr).
- Prevody investícií do nehnuteľností - novely IAS 40* (vydané 8.decembra 2016 a účinné pre ročné účtovné obdobia so začiatkom 1.januára 2018 alebo neskôr).
- IFRIC 23 Neistota pri posudzovaní daní z príjmov* (vydané 7. júna 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- IFRS 17 Poistné zmluvy* (vydané 18. mája 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2021 alebo po tomto dni). Štandard IFRS 17 nahrádza štandard IFRS 4, ktorý povoľuje spoločnostiam účtovať poistné zmluvy pomocou zavedených postupov..
- Predčasné splatenie s negatívnou kompenzáciou – Novely k IFRS 9 (vydané 12. októbra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Ročné vylepšenia štandardov v cykle IFRS 2015-2017 – novely k IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23 (vydané 12. decembra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).

* Tieto nové štandardy, novely a interpretácie neboli zatiaľ schválené zo strany Európskej únie.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker“) a sú pre ne dostupné samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z recenzie vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť „používaná alebo voľná“ v rámci segmentu *Správa majetku*.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Príprava výstavby* do segmentu *Realizácia výstavby* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti ako aj riadenie prevádzky verejnej dopravy Skupiny.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov. Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb, aktuálne vynakladané stavebné náklady a harmonogramy dodávok, ako aj marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby. V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom. Prevádzkovanie verejnej dopravy a pozemkový fond boli súčasťou interného vykazovania predkladaného vedeniu ako segment *Vedľajšie činnosti*.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku. Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehuteľ- nosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie in- vestícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo-ko- vané	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		36,5	1,3	1,2	15,2	-	-	-	54,2
- maloobchodné		-	-	1,7	0,6	-	-	-	2,3
- priemyselné		3,2	0,1	-	-	0,8	-	-	4,1
	20	39,7	1,4	2,9	15,8	0,8	-	-	60,6
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(9,3)	(1,3)	(1,2)	(8,2)	-	-	-	(20,0)
- maloobchodné		-	-	(1,2)	-	-	-	-	(1,2)
- priemyselné		(0,3)	(0,2)	-	-	(0,2)	-	-	(0,7)
	21	(9,6)	(1,5)	(2,4)	(8,2)	(0,2)	-	-	(21,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		30,1	(0,1)	0,5	7,6	0,6	-	-	38,7
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		1,4	54,7	39,5	-	(0,1)	-	-	95,5
- maloobchodné		-	8,3	(10,0)	-	1,4	-	-	(0,3)
- priemyselné		(0,6)	-	(1,6)	-	2,2	-	-	-
Medzisúččet	9	0,8	63,0	27,9	-	3,5	-	-	95,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		7,1	-	-	-	-	-	-	7,1
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		7,9	63,0	27,9	-	3,5	-	-	102,3
Nákladové úroky		(5,6)	(11,8)	(2,0)	(1,2)	-	-	(3,8)	(24,4)
Poplatky za správu investícií		-	-	-	1,5	-	-	-	1,5
Ostatné (náklady) / výnosy		(16,9)	(15,9)	(18,3)	13,8	(3,0)	(2,9)	18,9	(24,3)
Zisk pred zdanením		15,5	35,2	8,1	21,7	1,1	(2,9)	15,1	93,8

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31.decembru 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

V mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehuteľnosti vo výstavbe	Nehuteľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investičný majetok	9								
- kancelárske priestory		425,0	482,7	260,4	120,6	-	-	-	1 288,7
- maloobchod		-	75,0	-	-	7,9	-	-	82,9
- priemysel		-	0,1	-	-	35,7	-	-	35,8
- Inv. majetok držaný na predaj	15	330,2	-	19,9	-	-	-	-	350,1
Investície do spoloč. podnikov	10	56,2	-	-	-	-	-	-	56,2
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	16,9	16,9
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	261,4	202,8	464,2
Majetok spolu		811,4	557,8	280,3	120,6	43,6	261,4	219,7	2 294,8
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(103,3)	(387,0)	(47,6)	(61,0)	-	-	-	(598,9)
- krátkodobé	7, 18	(19,5)	(2,6)	(3,5)	(2,5)	-	-	(54,0)	(82,1)
- zahrnuté ako držané na predaj	15	(212,0)	-	-	-	-	-	-	(212,0)
Odložený daňový záväzok		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(136,2)	(136,2)
Záväzky spolu		(334,8)	(389,6)	(51,1)	(63,5)	-	-	(260,1)	(1 099,1)
Čistá hodnota majetku segmentu		476,6	168,2	229,2	57,1	43,6	261,4	(40,4)	1 195,7

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31.decembra 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Nákup investícií do nehnuteľností	9	280,4	-	21,1	-	-	-	-	301,5
Náklady na výstavbu spojené s investíciami do nehnuteľnosti	9	23,6	80,8	25,9	-	6,8	-	-	137,1
Náklady na výstavbu spojené so spoločnými podnikmi		27,1	-	-	-	-	-	-	27,1
Náklady na výstavbu spojené s realizáciou zákazky		-	37,3	-	-	-	-	-	37,3
Investície spolu		331,1	118,1	47,0	-	6,8	-	-	503,0
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(31,1)	-	(1,2)	(183,7)	-	-	-	(216,0)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-
Predaj spolu		(31,1)	-	(1,2)	(183,7)	-	-	-	(216,0)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	28,3	11,0	14,2	-	7,1	-	-	60,6
Priame prevádzkové náklady	21	(14,1)	(2,2)	(4,3)	-	(1,3)	-	-	(21,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		14,2	8,8	9,9	-	5,8	-	-	38,7
Zisk z precenenia	9	43,4	0,7	24,2	19,5	7,4	-	-	95,2
Podiel na zisku spoločných podnikov		(0,1)	-	7,0	-	-	-	-	-
Nákladové úroky		(12,5)	(3,7)	(7,0)	(0,3)	(0,9)	-	-	(24,4)
Poplatky za správu investícií		-	-	-	-	-	1,5	-	1,5
Ostatné (náklady) / výnosy		2,8	(5,0)	(2,4)	(3,6)	(10,0)	(5,9)	(0,2)	(24,3)
Zisk pred zdanením		48,0	0,8	31,7	15,6	2,3	(4,4)	(0,2)	93,8
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	192,1	-	71,7	-	281,8	-	-	545,6
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	263,8	37,6	322,3	80,4	157,7	-	-	861,8
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	53,8	-	-	-	-	56,2
Ostatný dlhodobý majetok		12,9	3,2	20,7	1,2	10,9	1,4	1,1	51,4
Dlhodobý majetok spolu		471,2	40,8	468,5	81,6	450,4	1,4	1,1	1 515,0
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	64,3	111,9	210,3	-	-	-	-	386,5
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		535,5	152,7	678,8	81,6	450,4	1,4	1,1	1 901,5
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	16	28,3	1,5	23,3	3,0	112,7	92,6	-	261,4
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	131,9	131,9
Majetok spolu		563,8	154,2	702,1	84,6	563,1	94,0	133,0	2 294,8
Úvery a pôžičky	18								
- dlhodobé		(348,3)	(62,0)	(138,4)	(5,2)	(45,0)	-	-	(598,9)
- krátkodobé		(46,8)	(0,3)	(18,9)	(1,9)	-	(14,2)	-	(82,1)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj		(42,8)	(56,9)	(139,3)	-	-	-	-	(239,0)
Odložená daňová povinnosť na daň z príjmu		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(109,2)	(109,2)
Závazky spolu		(437,9)	(119,2)	(296,6)	(7,1)	(45,0)	(14,2)	(179,1)	(1 099,1)
Hodnota čistého majetku segmentu		125,9	35,0	405,5	77,5	518,1	79,8	(46,1)	1 195,7
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	-	12,9	8,2	-	280,4	-	-	301,5
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	49,2	4,1	28,2	12,0	43,6	-	-	137,1
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		-	-	27,1	-	-	-	-	27,1
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	37,3	-	-	37,3
Investície spolu		49,2	17,0	63,5	12,0	361,3	-	-	503,0
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(102,6)	(113,4)	-	-	-	-	-	(216,0)
Predaje spolu		(102,6)	(113,4)	-	-	-	-	-	(216,0)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		31,9	1,0	1,7	19,6	-	-	-	54,2
- maloobchodné		-	-	2,4	4,8	-	-	-	7,2
- priemyselné		6,0	-	-	2,0	0,2	-	-	8,2
	20	37,9	1,0	4,1	26,4	0,2	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(10,9)	(0,5)	(1,1)	(4,5)	-	-	-	(17,0)
- maloobchodné		-	-	(1,3)	(2,9)	-	-	-	(4,2)
- priemyselné		(1,4)	-	-	(0,7)	(0,2)	-	-	(2,3)
	21	(12,3)	(0,5)	(2,4)	(8,1)	(0,2)	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		25,6	0,5	1,7	18,3	-	-	-	46,1
Zisk / (strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		38,7	15,3	82,2	0,7	-	-	-	136,9
- maloobchodné		-	16,9	15,6	6,9	-	-	-	39,4
- priemyselné		1,5	-	(0,2)	(2,0)	(1,1)	-	-	(1,8)
Medzisúčet	9	40,2	32,2	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,5
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		(0,1)	(0,2)	-	-	-	-	-	(0,3)
Zisk / (strata) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		40,1	32,0	97,6	5,6	(1,1)	-	-	174,2
Nákladové úroky		(11,2)	(6,2)	(3,0)	(9,4)	-	-	(1,4)	(31,2)
Ostatné (náklady) / výnosy		(1,4)	29,5	(10,5)	(1,2)	(1,7)	(0,9)	(63,0)	(49,2)
Zisk pred zdanením		53,1	55,8	85,8	13,3	(2,8)	(0,9)	(64,4)	139,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné Prostriedky	Nealokované	Spolu
Investičný majetok	9								
- administratívne priestory		264,1	136,9	401,0	220,1	-	-	-	1022,1
- maloobchod		-	-	66,7	81,0	0,1	-	-	147,8
- priemysel		-	-	1,5	-	33,2	-	-	34,7
- Inv. majetok držaný na predaj	15	220,1	-	1,7	-	-	-	-	221,8
Investície do spoloč. podnikov	10	29,1	17,4	-	-	-	-	-	46,5
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	4,4	4,4
Pohľadávky voči zákazníkom za práce	14	-	221,3	-	-	-	-	-	221,3
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	308,0	105,7	413,7
Majetok spolu		513,3	375,6	470,9	301,1	33,3	308,0	110,1	2 112,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(155,2)	(132,9)	(36,7)	(235,1)	-	-	(5,0)	(564,9)
- krátkodobé	7, 18	(13,2)	(33,3)	(2,8)	(7,6)	-	-	(34,4)	(91,3)
- zahrnuté ako držané na predaj	15	(108,9)	-	(4,9)	-	-	-	-	(113,8)
Odložený daňový záväzok		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Záväzky spolu		(277,3)	(166,2)	(44,4)	(242,7)	-	-	(245,0)	(975,6)
Čistá hodnota majetku segmentu		236,0	209,4	426,5	58,4	33,3	308,0	(134,9)	1 136,7

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnutelností	9	-	53,9	21,1	-	-	-	-	75,0
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	28,6	138,8	10,7	1,3	-	-	-	179,4
Stavebné náklady súvisiace so spoloč. podnikmi		-	42,6	-	-	-	-	-	42,6
Stavebné náklady súvisiace so zákazkovými prácami		-	22,9	-	-	-	-	-	22,9
Investície spolu		28,6	258,2	31,8	1,3	-	-	-	319,9
Predaj investícií do nehnutelností	9, 25	(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-
Predaje spolu		(517,1)	-	(0,9)	(67,5)	(0,4)	-	-	(585,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2016 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	35,5	10,9	21,9	0,6	0,7	-	-	69,6
Priame prevádzkové náklady	21	(13,1)	(3,1)	(7,0)	(0,3)	-	-	-	(23,5)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		22,4	7,8	14,9	0,3	0,7	-	-	46,1
Zisk z precenenia	9	30,5	44,5	107,8	1,6	(9,9)	-	-	174,5
Podiel na zisku spoločných podnikov		(0,1)	-	(0,2)	-	-	-	-	(0,3)
Nákladové úroky		(9,0)	(4,7)	(9,9)	(1,4)	-	(6,2)	-	(31,2)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(12,2)	(6,4)	6,1	(1,7)	28,5	(22,3)	(41,2)	(49,2)
Zisk pred zdanením		31,6	41,2	118,7	(1,2)	19,3	(28,5)	(41,2)	139,9
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	336,5	156,7	71,9	-	-	-	-	565,1
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	189,8	40,3	244,3	49,1	116,0	-	-	639,5
Investície do spoločných podnikov	10	2,3	-	44,2	-	-	-	-	46,5
Ostatný dlhodobý majetok		9,9	2,5	15,7	0,3	3,1	5,5	-	37,0
Dlhodobý majetok spolu		538,5	199,5	376,1	49,4	119,1	5,5	-	1 288,1
Dlhodobé aktíva klasifikované ako držané na predaj	15	-	35,6	186,2	-	-	-	-	221,8
Dlhodobé aktíva spolu, vrátane držaných na predaj		538,5	235,1	562,3	49,4	119,1	5,5	-	1 509,9
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	80,1	12,8	58,6	0,5	11,8	144,2	-	308,0
Pohľadávky od zákazníkov za zmluvné práce		-	-	-	-	221,3	-	-	221,3
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	73,1	73,1
Majetok spolu		618,6	247,9	620,9	49,9	352,2	149,7	73,1	2 112,3
Úvery a pôžičky - dlhodobé	18	(361,0)	(137,1)	(59,8)	(7,0)	-	-	-	(564,9)
- krátkodobé		(43,4)	(5,2)	(40,3)	(2,4)	-	-	-	(91,3)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom určeným na predaj		-	(22,1)	(91,7)	-	-	-	-	(113,8)
Odložená daňová povinnosť (daň z príjmu)		-	-	-	-	-	-	(69,9)	(69,9)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(135,7)	(135,7)
Závazky spolu		(404,4)	(164,4)	(191,8)	(9,4)	-	-	(205,6)	(975,6)
Hodnota čistého majetku segmentu		214,2	83,5	429,1	40,5	352,2	149,7	(132,5)	1 136,7
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	2,5	3,7	3,0	11,9	53,9	-	-	75,0
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	55,5	44,0	25,0	5,6	49,3	-	-	179,4
Stavebné náklady súvisiace so spoloč. podnikmi		-	-	42,6	-	-	-	-	42,6
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	22,9	-	-	22,9
Investície spolu		58,0	47,7	70,6	17,5	126,1	-	-	319,9

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

v mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)
Predaje spolu		(144,6)	(90,1)	(302,2)	(49,0)	-	-	-	(585,9)

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	Správa majetku	Nehuteľnosti vo výstavbe	Nehuteľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		33,9	0,5	2,1	10,7	-	-	-	47,2
- maloobchodné		4,1	-	1,0	3,6	-	-	-	8,7
- priemyselné		7,9	-	-	3,6	0,1	-	-	11,6
	20	45,9	0,5	3,1	17,9	0,1	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(12,8)	(0,9)	(1,0)	(2,1)	-	-	-	(16,8)
- maloobchodné		(1,6)	-	(0,5)	(1,2)	-	-	-	(3,3)
- priemyselné		(1,7)	-	-	(1,0)	(0,1)	-	-	(2,8)
	21	(16,1)	(0,9)	(1,5)	(4,3)	(0,1)	-	-	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,8	(0,4)	1,6	13,6	-	-	-	44,6
Zisk / (strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		27,9	197,5	44,9	(3,0)	-	-	-	267,3
- maloobchodné		-	2,2	2,4	0,2	-	-	-	4,8
- priemyselné		(8,7)	-	(3,1)	1,0	1,9	-	-	(8,9)
Medzisúčet	9	19,2	199,7	44,2	(1,8)	1,9	-	-	263,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		0,2	12,5	-	-	(0,3)	-	-	12,4
Zisk / (strata) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		19,4	212,2	44,2	(1,8)	1,6	-	-	275,6
Nákladové úroky		(8,0)	(4,1)	(3,8)	(6,9)	(0,4)	-	(0,4)	(23,6)
Ostatné (náklady) / výnosy		(8,5)	(7,4)	(13,7)	(2,3)	(0,5)	0,8	22,5	(9,1)
Výsledok segmentu		32,7	200,3	28,3	2,6	0,7	0,8	22,1	287,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		407,7	420,9	328,1	102,4	-	-	-	1 259,1
- maloobchodné		-	33,0	29,7	31,8	-	-	-	94,5
- priemyselné		28,4	-	3,1	-	38,6	-	-	70,1
- investície do nehnuteľností držaných na predaj	15	391,2	-	0,9	-	0,4	-	-	392,5
Investície do spol. podnikov	10	4,3	44,3	-	-	-	-	-	48,6
Odložená daňová pohľadávka		-	-	-	-	-	-	6,9	6,9
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	97,8	119,8	217,6
Majetok spolu		831,6	498,2	361,8	134,2	39,0	97,8	126,7	2 089,3
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	18	(201,4)	(79,4)	(77,6)	(127,2)	(0,4)	-	-	(486,0)
- krátkodobé	7, 18	(7,2)	(1,3)	(1,0)	(2,7)	-	-	(45,0)	(57,2)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(239,8)	-	-	-	-	-	-	(239,8)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(88,5)	(88,5)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(117,5)	(117,5)
Záväzky spolu		(448,4)	(80,7)	(78,6)	(129,9)	(0,4)	-	(251,0)	(989,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		383,2	417,5	283,2	4,3	38,6	97,8	(124,3)	1 100,3

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnutelnosti vo výstavbe	Nehnutelnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné prostriedky	Nealokované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	-	-	32,4	-	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	28,1	144,9	19,0	1,7	0,2	-	-	193,9
Investície spolu		28,1	144,9	51,4	1,7	0,2	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(211,7)	-	(1,1)	-	(1,1)	-	-	(213,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)
Predaje spolu		(211,7)	-	(1,1)	-	(1,5)	-	-	(214,3)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za rok ukončený 31. decembra 2015 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	20	45,3	8,2	12,4	1,6	-	-	-	67,5
Priame prevádzkové náklady	21	(15,6)	(2,0)	(4,6)	(0,7)	-	-	-	(22,9)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		29,7	6,2	7,8	0,9	-	-	-	44,6
Zisk z precenenia	9	23,1	9,5	123,7	19,8	87,1	-	-	263,2
Podiel na zisku spoločných podnikov		-	-	12,4	-	-	-	-	12,4
Nákladové úroky		(8,9)	(2,2)	(7,0)	(1,0)	-	(4,5)	-	(23,6)
Ostatné (náklady) / výnosy		4,1	(6,8)	(3,1)	(2,0)	(4,0)	(1,5)	4,2	(9,1)
Zisk pred zdanením		48,0	6,7	133,8	17,7	83,1	(6,0)	4,2	287,5
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	289,1	147,6	133,6	-	-	-	-	570,3
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	237,0	67,2	242,7	29,5	277,0	-	-	853,4
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	45,9	-	-	0,1	-	48,4
Ostatný dlhodobý majetok		12,7	6,2	13,1	0,2	1,1	3,9	-	37,2
Dlhodobý majetok spolu		541,2	221,0	435,3	29,7	278,1	4,0	-	1 509,3
Dlhodobé aktíva klasifikované ako držané na predaj	15	62,6	8,7	310,4	49,2	-	-	-	430,9
Dlhodobé aktíva spolu, vrátane držaných na predaj		603,8	229,7	745,7	78,9	278,1	4,0	-	1 940,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	27,3	7,6	14,0	1,8	8,7	38,4	-	97,8
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	51,3	51,3
Majetok spolu		631,1	237,3	759,7	80,7	286,8	42,4	51,3	2 089,3
Úvery a pôžičky - dlhodobé	18	(302,9)	(61,5)	(112,0)	(9,2)	-	(0,4)	-	(486,0)
- krátkodobé		(52,0)	(3,4)	(1,7)	(0,1)	-	-	-	(57,2)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom určeným na predaj		(41,2)	(4,3)	(191,4)	(17,4)	-	-	-	(254,3)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(191,5)	(191,5)
Závazky spolu		(396,1)	(69,2)	(305,1)	(26,7)	-	(0,4)	(191,5)	(989,0)
Hodnota čistého majetku segmentu		235,0	168,1	454,6	54,0	286,8	42,0	(140,2)	1 100,3
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	2,0	-	20,8	9,6	-	-	-	32,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	58,0	26,9	69,0	6,2	33,8	-	-	193,9
Investície spolu		60,0	26,9	89,8	15,8	33,8	-	-	226,3
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(214,3)	-	-	-	-	-	-	(214,3)
Predaje spolu		(214,3)	-	-	-	-	-	-	(214,3)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou resp. môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie iba na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda sú uvedené v Poznámke č. 1.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 18 senior manažérov (2016: 13, 2015: 14). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 31. decembru 2017, je uvedený nižšie:

K 31. decembru 2017 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	12,0	0,3	64,8	77,1
Ostatný majetok	4,7	-	-	4,7
Finančný majetok	0,1	-	-	0,1
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,0	-	-	1,0
Pôžičky (Pozn. 18)	(14,2)	-	-	(14,2)
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6,5	6,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(10,5)	(0,5)	(6,9)	(17,9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,7)	-	-	(0,7)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	4,6	-	-	4,6
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	2,3	38,7	41,0
Výnosy z prenájmu	4,7	-	0,3	5,0
Náklady spojené s prenájomom	(1,2)	-	-	(1,2)
Ostatné služby	(1,5)	-	(0,3)	(1,8)
Krátkodobé zamestnanecké pôžitky (platy)	-	(1,8)	-	(1,8)
Dlhodobé zamestnanecké pôžitky (náklady na sociálne poistenie)	-	(0,5)	-	(0,5)
Kurzové zisky upravené o straty	(0,1)	-	(1,0)	(1,1)
Ostatné finančné príjmy	0,2	-	-	0,2

K 31. decembru 2016 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4,4	0,6	38,3	43,3
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,7	0,5	-	2,2
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6,5	6,5
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé (Pozn.19)	(1,1)	(2,1)	(12,7)	(15,9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,7)	-	-	(0,7)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	3,1	-	-	3,1
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,0	54,7	58,7
Výnosy z prenájmu	1,6	-	-	1,6
Náklady spojené s prenájomom	(0,6)	-	-	(0,6)
Ostatné služby	(1,6)	(1,2)	-	(2,8)
Krátkodobé zamestnanecké pôžitky (platy a mzdy)	-	(2,1)	-	(2,1)
Dlhodobé zamestnanecké pôžitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,3)	-	(0,3)
Výnosové úroky	-	0,1	0,1	0,2

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

K 31. decembru 2015 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	4,2	1,6	15,1	20,9
Finančný majetok	-	0,6	-	0,6
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,2	-	2,6	3,8
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	3,7	3,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.19)	(1,1)	(1,0)	(17,4)	(19,5)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.19)	(0,8)	-	-	(0,8)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za rok ukončený 31. decembra 2015 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	0,5	-	-	0,5
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	4,2	31,2	35,4
Výnosy z prenájmu	0,1	-	-	0,1
Ostatné služby	(1,2)	(1,1)	-	(2,3)
Krátkodobé zamestnanecké požitky (platy a mzdy)	-	(2,8)	-	(2,8)
Dlhodobé zamestnanecké požitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,5)	-	(0,5)
Výnosové úroky	1,0	-	0,5	1,5

Akcionár Skupiny sa zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny v rámci programu vyplácania podielov na zisku sumu, ktorej výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny. Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Čiastky vzniknutá alebo uhradená vo vzťahu k rokom 2015, 2016 a/alebo 2017 nepredstavujú významnú sumu v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2017 sumu 0,7 mil. EUR (2016: 0,7 mil. EUR, 2015: 0,9 mil. EUR).

K 31. decembru 2017 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (2016: 0 EUR, 2015: 0 EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2017, 2016 a 2015, sú popísané v bode 17.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn. 10. Dopady predaja dcérskych spoločností spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou, vrátane následných pohybov vo výsledných úveroch a pôžičkách spriazneným stranám, sú popísané v Pozn. 25.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrá- tane preddav- kov (CIP)	Spolu
1. január 2015					
Obstarávacia cena	15,5	5,1	41,2	-	61,8
Oprávky a opravné položky	(6,2)	(3,5)	(22,5)	-	(32,2)
Zostatková hodnota	9,3	1,6	18,7	-	29,6
Rok ukončený 31. decembra 2015					
Prírastky	-	-	-	9,9	9,9
Zhodnotenie vlastných nehnuteľností pred prevodom do IN	3,8	-	-	-	3,8
Presun do IN - vlastné kancelárie	(4,4)	-	-	-	(4,4)
Presun do IN – iné	(8,2)	-	-	-	(8,2)
Presun z IN – vlastné kancelárie	8,1	-	-	-	8,1
Presuny	-	1,3	8,4	(9,7)	-
Úbytky	(0,3)	-	(23,0)	-	(23,3)
Rozsah odpisov	(1,1)	(0,7)	(2,4)	-	(4,2)
Konečná zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
31. december 2015					
Obstarávacia cena	14,5	6,4	26,6	0,2	47,7
Oprávky a opravné položky	(7,3)	(4,2)	(24,9)	-	(36,4)
Zostatková hodnota	7,2	2,2	1,7	0,2	11,3
Rok ukončený 31. decembra 2016					
Prírastky	-	-	-	1,7	1,7
Presuny	0,7	0,4	0,8	(1,9)	-
Úbytky	(2,3)	-	(0,3)	-	(2,6)
Odpisy	(0,1)	(0,6)	(0,7)	-	(1,4)
Konečná zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0
31. december 2016					
Obstarávacia cena	12,9	6,8	27,1	-	46,8
Oprávky a opravné položky	(7,4)	(4,8)	(25,6)	-	(37,8)
Zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0
Rok ukončený 31. decembra 2017					
Prírastky	-	-	-	4,5	4,5
Presuny	2,5	0,4	1,4	(4,3)	0,0
Úbytky	(1,3)	(0,8)	(0,1)	-	(2,2)
Odpisy	(0,3)	(0,7)	(0,8)	-	(1,8)
Konečná zostatková hodnota	6,4	0,9	2,0	0,2	9,5
31. december 2017					
Obstarávacia cena	14,1	6,4	28,4	0,2	49,1
Oprávky a opravné položky	(7,7)	(5,5)	(26,4)	-	(39,6)
Zostatková hodnota	6,4	0,9	2,0	0,2	9,5

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

K 31. decembru 2017 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom) (2016: nula, 2015: nula). K 31. decembru 2017 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 5,3 mil. EUR (31. December 2016: 4,3 mil. EUR, 31. december 2015: 7,1 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

v mil. EUR	2017		2016		2015	
	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné	Rozostavané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1.januáru	639,5	565,1	853,4	570,3	634,3	725,0
Akvízie investícií do nehnuteľností	134,6	280,4	224,5	-	196,4	-
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	23,6	-	30,0	-	29,9
Presuny z rozostavaných do využívaných	-	-	(297,0)	297,0	(231,4)	231,4
Presuny z dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	-	-	8,2	4,4
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn.8)	-	(0,9)	-	-	(4,7)	(3,4)
Presuny do skupín majetku držaných na predaj (Pozn. 15)	(18,3)	(158,2)	(1,7)	(202,3)	(1,3)	(391,2)
Presuny do finančných investícií z dôvodu straty kontroly (Pozn.25)	-	(183,7)	-	-	-	-
Presun do pohľadávok od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 10)	-	-	(216,6)	-	-	-
Predaje	(1,0)	-	(5,7)	(165,3)	(1,1)	(45,1)
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu – nehnuteľností dokončené počas roka	-	-	37,1	-	63,8	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu	94,4	0,8	91,6	45,8	182,0	17,4
Dopad prepočtu na menu prezentácie	12,6	18,5	(46,1)	(10,4)	7,2	1,9
Reálna hodnota k 31.decembru	861,8	545,6	639,5	565,1	853,4	570,3

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 31. decembru 2017 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 9,1 mil. EUR (2016: 10,6 mil. EUR, 2015: 12,2 mil. EUR).

K 31. decembru 2017 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 493,5 mil. EUR (31.december 2016: 852,1 mil. EUR, 31. december 2015: 925,0 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy *due diligence* zo strany potenciálneho kupujúceho a o iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Pozn.	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Získané ocenenia		1 780,6	1 428,3	1 857,4
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		(5,7)	(4,6)	(8,1)
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväznú ponuku na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (<i>due diligence</i>) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		8,6	1,0	(10,1)
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	(8,5)	(8,0)	(9,0)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(176,5)	(212,1)	(406,5)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj v predošlom roku		(191,1)	-	-
Reálna hodnota k 31. decembru		1 407,4	1 204,6	1 423,7

10 Spoločné podniky

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station. V roku 2015 zvýšila Skupina svoj majetkový podiel v tomto spoločnom podniku na 71% bez zmeny v nasledujúcich rokoch.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

	2017		2016		2015	
	Projekty West Station 1-2	Ostatné spoločné podniky	Projekty West Station 1-2	Ostatné spoločné podniky	Projekty West Station 1-2	Ostatné spoločné podniky
<i>v mil. EUR</i>						
Výnosy	2,4	0,6	0,4	0,8	-	0,8
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	11,1	0,2	(0,1)	(0,3)	17,5	(0,2)
Krátkodobý majetok	12,6	0,3	18,3	0,5	4,5	3,5
Dlhodobý majetok	182,2	8,6	128,1	8,6	79,6	8,7
Krátkodobé záväzky	(65,1)	(4,0)	(42,3)	(0,3)	(11,0)	(2,9)
Dlhodobé záväzky	(53,6)	(0,1)	(42,1)	(4,2)	(9,5)	(4,2)
Čisté aktíva príjemcu investície	76,1	4,8	62,0	4,6	63,6	5,1
Podiel ostatných investorov	(22,3)	(2,4)	(17,8)	(2,3)	(17,7)	(2,6)
Investícia do spoločného podniku	53,8	2,4	44,2	2,3	45,9	2,5

Spoločný podnik West Station má úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

<i>V mil. EUR</i>	Poznámka	31. december	31. december	31. december
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	10,1	9,5	9,0
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	1,0	2,2	1,2
Pôžičky spoločným podnikom – dlhodobé (Pozn. 7)	(c)	-	-	2,6
Pôžičky tretím stranám		0,6	0,6	0,7
Pohľadávky a pôžičky spolu		11,7	12,3	13,5

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 10,1 mil. EUR (31.december 2016: 9,5 mil. EUR, 31.december 2015: 9,0 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu – vid' Pozn. 2.9 a 2.19. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vysťahovať.
- (b) K 31. decembru 2017 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 1,0 mil. EUR (31. december 2016: 2,2 mil. EUR, 31. december 2015: 1,2 mil. EUR). Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2016, boli poskytnuté za týchto podmienok –úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 4,0% do 9,86 % p. a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.
- (c) K 31. decembru 2017 predstavovala suma pôžičiek poskytnutých Skupinou spoločným podnikom 0 EUR (31. december 2016: 0 EUR, 31. december 2015: 2,6 mil. EUR).

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	5,0	4,6	1,4
Ostatný dlhodobý majetok – spoločné podniky	(b)	6,5	6,5	3,7
Ostatný dlhodobý majetok spolu		11,5	11,1	5,1

(a) K 31. decembru 2017 sa suma 1,1 mil. EUR vzťahuje na vopred uhradené poplatky za nečerpané úvery. Zvyšnú sumu tvorí viacero položiek bez zásadného významu. K 31. decembru 2016 sa suma 3,3 mil. EUR týka predaja projektu 33 Central v Londýne, VB a suma 0,2 mil. EUR zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v roku 2015. K 31. decembru 2015 sa suma 0,5 mil. EUR týka zadržanej čiastky vo vzťahu k projektu Košice na Slovensku, ktorý sa predal v priebehu roku 2015.

(b) Pozri Poznámku 7, *Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami* a Poznámku 14.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku		12,1	9,8	7,4
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		28,2	38,3	15,1
Príjmy budúcich období z prenájmu		3,7	1,1	3,0
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	36,9	0,6	0,5
Ostatné finančné pohľadávky		15,4	2,4	1,5
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky voči spriazneným stranám	7	12,0	4,4	4,2
Znížené o opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku		(5,3)	(1,7)	(2,3)
Finančný majetok spolu		103,0	54,9	29,4
Pohľadávka z titulu DPH		9,6	4,6	12,0
Preddavky		2,8	8,0	7,0
Pohľadávka z titulu dane z príjmu		1,7		
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		117,1	67,5	48,4

(a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby od 3,67 % do 9,86 % (2016: 4,0% - 10,78%, 2015: 4,0% - 10,8%).

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	2017	2016	2015
Opravná položka k 1. januáru		1,7	2,3	1,7
Dodatočná opravná položka / (rozpustenie položky) na zníženie hodnoty pohľadávok	24	3,6	(0,6)	0,6
Opravná položka k 31. decembru		5,3	1,7	2,3

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:			
- bankovými zárukami	0,7	1,5	1,1
- vkladmi nájomcov	0,9	0,8	1,0
Spolu	1,6	2,3	2,1

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok k 31.decembru 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,2	8,8	7,7	0,4

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2016 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0.9	7.9	7.7	1.4

Finančný dopad zábezpek z 31. decembru 2015 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

v mil. EUR	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,4	7,6	6,5	0,7

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2017:

v mil. EUR	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy bu- dúcich ob- dobí z pre- nájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné fi- nančné po- hľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	1,6	-	-	-	1,6
Nezabezpečené pohľadávky	78,3	3,7	0,3	15,4	97,7
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	79,9	3,7	0,3	15,4	99,3
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	5,4	-	-	-	5,4
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	1,3	-	-	-	1,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,6	-	-	-	0,6
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	9,0	-	-	-	9,0
Znížené o opravnú položku	(5,3)	-	-	-	(5,3)
Spolu	83,6	3,7	0,3	15,4	103,0

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2016:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,3	-	-	-	2,3
Nezabezpečené pohľadávky	37,0	1,1	0,6	6,8	45,5
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	39,3	1,1	0,6	6,8	47,8
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	6,1	-	-	-	6,1
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,7	-	-	-	0,7
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	8,8	-	-	-	8,8
Znížené o opravnú položku	(1,7)	-	-	-	(1,7)
Spolu	46,4	1,1	0,6	6,8	54,9

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2015:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,1	-	-	-	2,1
Nezabezpečené pohľadávky	18,8	3,0	0,5	1,5	23,8
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	20,9	3,0	0,5	1,5	25,9
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	3,3	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,4	-	-	-	0,4
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,5	-	-	-	1,5
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	5,8	-	-	-	5,8
Znížené o opravnú položku	(2,3)	-	-	-	(2,3)
Spolu	24,4	3,0	0,5	1,5	29,4

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystaňovať. Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 31. decembru 2017 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky ako zábezpeku za prijaté úvery vo výške 1,5 mil. EUR (2016: 3,8 mil. EUR (2015: 10,0 mil. EUR).

14 Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky

V roku 2016 skupina uzatvorila zmluvu o budúcom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne vo Veľkej Británii. Pozri Poznámku 3. Skupina zodpovedala za dokončenie výstavby Nehnuteľnosti podľa definovanej základnej stavby klasifikovanej ako kancelárske priestory Kategórie A v Londýnskom City vo Veľkej Británii najneskôr do 30.septembra 2017.

Skupina vyhodnotila podrobné podmienky dohody o budúcom predaji a dospela k záveru, že dokončenie projektu sa vykáže ako zákazka na výstavbu. Preto Skupina 15. júla 2016 previedla majetok pod položku pohľadávky vo vzťahu k zákazníkovi za realizované zákazky výstavby. Výstavba majetku bola ukončená v priebehu roka 2017.

Pohľadávka vo vzťahu k zákazníkovi za realizovanú zákazku zahŕňa hore uvedený projekt, ako aj výstavbu West Station, Varšava (Poľsko) pre spoločný podnik Skupiny (Poznámka 10). Informácie o hore uvedených projektoch prebiehajúcich na konci jednotlivých vykazovacích období uvádza táto tabuľka:

<i>V mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Prevod investičného majetku do účtovníctva stavebných zákaziek	216,6	216,6	-
Vynaložené stavebné náklady	149,5	89,5	25,3
Plus: účtované zisky	55,9	48,1	6,4
Mínus: priebežná fakturácia*	(422,0)	(132,9)	(31,7)
Celková suma pohľadávok vo vzťahu k zákazníkovi za zákazky	-	221,3	-

* V roku 2016 Zahŕňa platby vo výške 31,1 mil. EUR za reálnu hodnotu majetku určeného na investovanie predstavujúcu 216,6 mil. EUR. Pozri Poznámku 25.

Stav dokončenia sa odhadol na základe pomerných nákladov spojených so zákazkou, ako pomer nákladov vzniknutých v súvislosti s prácou vykonanou do dátumu a celkových odhadovaných nákladov súvisiacich so zákazkou. Poznámka 12 uvádza sumy zádržného.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Dlhodobý hmotný majetok	-	-	1,0
Investície do nehnuteľností	350,0	204,0	392,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	18,2	1,1	4,7
Pohľadávky, úvery a pôžičky	0,6	8,1	13,9
Odložená daňová pohľadávka	-	0,2	1,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	17,7	8,4	17,6
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	386,5	221,8	430,9

K 31.decembru 2017 klasifikovala Skupina majetok a záväzky piatich (5) dcérskych spoločností (AUPARK Brno, spol. s r.o., FORSEA s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k., GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k a Twin City IV s. r. o.) ako držané na predaj. Skupina odpredala akcie vo svojich dcérskych spoločnostiach Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o. a HYPARKOS, s.r.o. v priebehu roka ukončeného 31. decembra 2017 (Pozn. 25). Obe dcérske spoločnosti sa klasifikovali ako dlhodobý majetok držaný na predaj k 31. decembru 2016. Z dôvodu zmeny pôvodne zamýšľanej štruktúry obchodu sa predaj dcérskej spoločnosti GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k. a GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o.sp. k. nezakončil v roku 2017 a jeho ukončenie je naplánované na druhý štvrtrok 2018.

K 31. decembru 2016 Skupina klasifikovala majetok a záväzky štyroch (4) dcérskych spoločností (HYPARKOS, s.r.o., Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k. a GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k) ako držané na predaj.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

K 31. decembru 2015 klasifikovala Skupina majetok a záväzky 10 (desiatich) dcérskych spoločností (Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o., Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o., INLOGIS I, spol. s r.o., Váci Corner Offices Kft., GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o. sp. k, GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o. sp. k and Konstruktorska BC Sp. z o.o.) ako držané na predaj. Predajné transakcie boli dokončené vo februári 2015. K 31.decembru 2014 prijala Skupina preddavok vo výške 32,5 mil. EUR v súvislosti s týmto predajom (Pozn. 19).

Investície do nehnuteľností sa každý rok k 31. decembru oceňujú v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 32.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

v mil. EUR	31. december	31. december	31. december
	2017	2016	2015
Odložený daňový záväzok	21,8	15,6	5,5
Úvery a pôžičky	212,0	90,3	239,8
Záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5,2	7,9	9,0
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj spolu	239,0	113,8	254,3

K 31.decembru 2017 bolo na investície do nehnuteľností držaných na predaj v účtovnej hodnote 350,0 mil. EUR (31. december 2016: 204,0 mil. EUR, 31. december 2015: 391,2 mil. EUR), dlhodobý hmotný majetok v účtovnej hodnote 0 EUR (31. december 2016: 0 EUR, 31. december 2015: 1,0 mil. EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 18,2 mil. EUR (31. december 2016: 1,1 mil. EUR, 31. december 2015: 3,9 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Dve (2) zo štyroch (4) dcérskych spoločností klasifikovaných ako držaných na predaj k 31. decembru 2016 boli odpredané počas roka 2017 (Pozn. 25).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

v mil. EUR	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	261,4	307,7	94,1
Krátkodobé bankové vklady	-	0,3	3,7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	261,4	308,0	97,8

Krátkodobé vklady majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov.

K 31. decembru 2016 bola efektívna úroková sadzba na krátkodobé bankové vklady v rozsahu od 0% do 10,65% a v priemere 5,21 % (2015: 0,71%) a tieto vklady mali priemernú splatnosť 11,31 dní (2015: 2,2 dňa).

K 31. decembru 2017 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 2,2 mil. EUR (2016: 3,2 mil. EUR, 2015: 1,9 mil. EUR).

Nijaké zostatky na bankových účtoch a žiadne termínované vklady nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch a termínovaných vkladov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

V mil. EUR	31.december 2017		31.december 2016		31.december 2015	
	Hotovosť v banke	Krátkodobé bankové vklady	Hotovosť v banke	Krátkodobé bankové vklady	Hotovosť v banke	Krátkodobé bankové vklady
<i>Rating pridelený Spoločnosťou</i>						
- Banky s ratingom 1	229,1	-	130,3	0,1	30,9	-
- Banky s ratingom 2	17,6	-	151,6	0,2	31,5	3,7
- Banky bez ratingu	14,7	-	25,4	-	31,4	-
Spolu	261,4		307,3	0,3	93,8	3,7

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 31. decembru 2017, 2016 a 2015 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíši vý-
znamne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi
je limitované účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1.január 2015	12 500	12 500	637 917 500	637 930 000
31.január 2015	12 500	12 500	581 327 500	581 340 000
31.december 2016	12 500	12 500	532 622 500	532 635 000
31.december 2017	12 500	12 500	494 002 499	494 014 999

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka sú uvedené v tabuľke:

<i>v mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu</i>	Pozn.	2017	2016	2015
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1.januára		-	0,3	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)		38,6	48,7	56,6
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné ako z nerozdeleného zisku)		-	-	2,7
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka*		(29,8)	(49,0)	(59,0)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 30.decembra	19	8,8	-	0,3
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR		3 089,6	3 896,4	4 744,0

* Zo sumy rozdelenej v roku 2016 sa 16,0 mil. EUR vzťahovalo na *spin-off* podniku prevádzkujúceho verejnú dopravu z roku 2015 a 12,3 mil. EUR akcionárske vyrovnanie následne po nešťastnom úmrtí jedného zo zakladateľov Skupiny.

18 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>		31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé				
Bankové úvery		272,5	338,6	337,4
Ostatné zadĺženie	(a)	-	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	(b)	326,4	162,6	101,9
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu		598,9	564,9	486,0
Krátkodobé				
Bankové úvery		78,5	58,1	55,4
Vydané dlhopisy	(b)	3,6	33,2	1,8
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu		82,1	91,3	57,2
Úvery a pôžičky spolu		681,0	656,2	543,2

(a) Vklady tretích strán do Fondu pred dekonsolidáciou Fondu (Pozn.1 a 25), ktoré sú pre účely konsolidovaných účtovných závierok klasifikované ako dlh.

(b) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje: (i) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p. a.; a (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2015 a splatné v marci 2020, úročené sadzbou 4,25% p. a.; (iii) dlhopisy denominované v CZK vo výške 1,250 mil. (EUR 48,9 mil.), vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, úročené sadzbou 6M PRIBOR + 4% p. a.; (iv) dlhopisy denominované v PLN vo výške 100 mil. PLN (EUR 23,9 mil.) vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4.40% p. a.; (v) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25 mil. EUR vydané v Bratislave v decembri 2016 so splatnosťou v decembri 2021, úročené sadzbou 3.50% p. a.; (vi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 20 mil. EUR, vydané v Bratislave v júni 2017 a splatné v júni 2022, úročené sadzbou 3,35% p. a.; (viii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 220 mil. PLN (52,6 mil. EUR), vydané vo Varšave v júli 2017 a splatné v januári 2022, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4,20% p. a.; (ix) dlhopisy denominované v EUR vo výške 45 mil. EUR, vydané v Bratislave v septembri 2017 a splatné v septembri 2027, úročené sadzbou 4,50% p. a.; (x) dlhopisy denominované v EUR vo výške 31 mil. EUR, vydané v Bratislave v novembri 2017 a splatné v novembri 2023, úročené sadzbou 3,25% p. a.

Úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v mene EUR, GBP, PLN alebo CZK.

Analýza čistého dlhu

Dolu uvedená tabuľka uvádza prehľad údajov analýzy nášho dlhu a jeho pohybov v roku 2017. Dlhové položky sú vykázané ako financovanie vo výkaze peňažných tokov.

<i>V mil. EUR</i>	Bankové pôžičky	Dlhopisy	Ostatné dlhy	Spolu
Pôžičky sú uvedené vo Výkaze o finančnej pozícii v stave zo dňa 31. decembra 2016	396,7	195,8	63,7	656,2
Pôžičky ako súčasť záväzkov priamo spojených s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaným na predaj ku dňu 31. decembra 2016 (Pozn. 15)	90,3	-	-	90,3
Spolu pôžičky ku dňu 31. Decembra 2016	487,0	195,8	63,7	746,5
Prijmy z nových čerpaných pôžičiek	378,4	162,8	-	541,2
Splatené pôžičky	(181,2)	(32,7)	-	(213,9)
Oprávky k cudzej mene	(8,5)	(4,2)	-	(12,7)
Nehotovostné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(113,5)	-	(63,7)	(177,2)
Započítaný úrok	0,8	8,3	-	9,1
Pôžičky uvedené vo Výkaze o finančnej pozícii v stave zo dňa 31. decembra 2017	351,0	330,0	-	681,0
Pôžičky ako súčasť záväzkov priamo spojených s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaným na predaj ku dňu 31. decembra 2017 (Pozn. 15)	212,0	-	-	212,0
Spolu pôžičky ku dňu 31. Decembra 2017	563,0	330,0	-	893,0

18 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

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

V mil. EUR	Účtovné zostatky k 31. decembru			Reálne hodnoty k 31. decembru		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Bankové úvery	272,5	338,6	337,4	274,8	342,6	342,7
Ostatné zadĺženie	-	63,7	46,7	-	63,7	46,7
Vydané dlhopisy	326,4	162,6	101,9	335,9	167,1	103,8
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu	598,9	564,9	486,0	610,7	573,4	493,2

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 32. Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

v mil. EUR	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Dostupnosť:			
- vyprší do 1 roka	40,7	31,0	81,7
- vyprší za viac než 1 rok	138,8	11,3	156,5
Nečerpané úverové linky spolu	179,5	42,3	238,2

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 342,9 mil. EUR (2016: 406,5 mil. EUR, 2015: 396,4 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 53 % do 70 % (2016: od 60% do 75%, 2015: 60 % až 75 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,15 do 1,30 (2016: od 1,10 do 1,30, 2015: od 1,10 do 1,30). Počas roka 2017 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok. Navyše po 31. decembri 2017 až do schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie Skupina splatila úver vo výške 14,2 mil. EUR a čerpala nové pôžičky v sume 17,0 mil. EUR.

19 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

v mil. EUR	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Dlhodobé			
Závazky z finančného lízingu (a)	-	-	5,7
Ostatné dlhodobé záväzky	10,3	4,8	6,1
Dlhodobé záväzky spolu	10,3	4,8	11,8
Krátkodobé			
Závazky z obchodného styku	24,1	16,6	8,0
Závazky z výstavby investícií do nehnuteľností	17,6	21,3	25,1
Časovo rozlíšené záväzky	15,4	10,6	7,5
Distribúcia na splatnú akciu	8,8	-	0,3
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn.30)	2,9	6,5	0,9
Ostatné záväzky	0,1	3,9	5,2
Závazky voči spoločným podnikom	6,9	12,6	17,4
Krátkodobé finančné záväzky spolu	75,8	71,5	64,1
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>			
Výnosy budúcich období z prenájmu	7,8	8,8	12,2
Výdavky budúcich období na zamestnanecké pôžitky	3,0	2,6	4,5
Ostatné splatné dane a poplatky	1,0	0,4	0,2
ZDPH	0,4	34,0	-
Preddavky na nájom a iné preddavky	10,9	7,4	1,5
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	98,9	124,7	82,5

19 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Závazky z DPH ku dňu 31.decembra 2016 súvisiace z predajom majetku v Poľsku v decembri 2016 a boli uspokojené v januári 2017.

(a) Splatnosť záväzkov z finančného lízingu:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Splatnosť viac ako 5 rokov	-	-	5,7
Spolu	-	-	5,7

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

20 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Výnosy z prenájmu – kancelárie	54,2	54,1	47,2
Výnosy z prenájmu – maloobchod	2,3	7,2	8,7
Výnosy z prenájmu – priemysel	4,1	8,3	11,6
Výnosy spolu	60,6	69,6	67,5

Tam, kde je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevypovedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Najneskôr do 1 roka	32,6	29,9	43,1
1 – 5 rokov	58,6	103,9	113,8
Viac ako 5 rokov	31,5	52,2	83,4
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	122,7	186,0	240,3

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané v roku 2017 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali sumu nula EUR (2016: 0,1 mil. EUR, 2015: 0,1 mil. EUR).

21 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>			
Spotreba materiálu	0,4	0,4	0,5
Opravy a údržba	1,1	1,3	1,5
Náklady na sieťové služby	5,7	7,7	8,8
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	13,6	12,1	10,3
Daň z nehnuteľností	1,1	1,9	1,8
Iné náklady	-	0,1	-
Spolu	21,9	23,5	22,9

22 Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	-	13,4
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy	-	-	13,4

Skupina sa počas roka 2015 zbavila prevádzkovania verejnej autobusovej dopravy (viď Pozn. 25).

23 Zamestnanecké pôžitky

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Platy a mzdy	26,4	16,4	23,4
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	1,4	0,9	1,1
Zamestnanecké pôžitky spolu	27,8	17,3	24,5

Skupina mala 632 zamestnancov v hlavnej podnikateľskej činnosti, ktorou je realitná činnosť (s plným pracovným úväzkom) (2016: 533, 2015: 477 zamestnancov).

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Služby	41,8	25,3	17,6
Náklady súvisiace s nevyhnutnými pohľadávkami	3,6	(0,6)	0,6
Iné dane a poplatky	1,5	0,8	0,7
Spotreba materiálu	1,4	0,9	1,3
Náklady z predaja zásob	1,0	2,4	1,0
Poplatky za audit	0,8	1,0	0,6
Náklady na energie	0,2	0,1	0,3
Náklady na predaj pohonných hmôt	-	-	0,4
Iné	4,5	1,2	2,4
Prevádzkové náklady spolu	54,8	31,1	24,9

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Predaj služieb	7,3	3,9	1,4
Predaj pohonných hmôt	-	-	0,4
Predaj zásob	1,4	1,4	0,6
Iné prevádzkové výnosy	0,4	1,1	1,4
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja (a)	-	-	0,2
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	9,1	6,4	4,0

(a) Dotácie poskytnuté zo strany samosprávneho kraja sa týkajú kompenzácie nákladov, ktoré Skupine vznikli v dôsledku prevádzkovania verejnej dopravy na základe zmlúv s Bratislavským samosprávnym krajom.

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Dotácie zo strany samosprávneho kraja – brutto	-	-	7,2
Náklady týkajúce sa dotácií zo strany samosprávneho kraja:			
- Ostatné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na pohonné hmoty)	-	-	(3,4)
- Zamestnanecké pôžitky	-	-	(2,6)
- Odpisy a amortizácia	-	-	(1,0)
Celkové výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy – dotácie zo strany samosprávneho kraja	-	-	0,2

25 Predaje dcérskych spoločností

Skupina odpredala akcie vo svojich dcérskych spoločnostiach Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o. a HYPARKOS, s.r.o. v priebehu roka skončeného 31. decembra 2017. Obe dcérske spoločnosti sa klasifikovali ako dlhodobý majetok držaný na predaj k 31. decembru 2016.

Okrem hore uvedeného, Skupina stratila kontrolu nad pod-fondom CE REIF v priebehu roka skončeného 31. decembra 2017.

Skupina odpredala akcie v siedmich (7) dcérskych spoločnostiach v priebehu roka skončeného 31. decembra 2016: Váci Corner Offices Kft., Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o., Cargo MOŠNOV s.r.o., Logistické Centrum Rača a.s., Logistické Centrum Svätý Jur a. s., Logistické centrum Malý Šariš a. s. a INLOGIS I, spol. s r.o. Tieto dcérske spoločnosti sa klasifikovali ako dlhodobý majetok držaný na predaj k 31. decembru 2015. Okrem toho Skupina predala 100% akcií v Riga Office East s.r.o., AUPARK Piešťany SC, s.r.o., AUPARK Piešťany, spol. s r.o. a Twin City II a.s. Skupina dokončila forwardový predaj svojho projektu 33 Central, Londýn, UK. Pre viac informácií pozri Pozn. 14.

Vo finančnom roku 2015 predala Skupina obchodné podiely v siedmich (7) dcérskych spoločnostiach: 100% podielov v spoločnostiach AUPARK Košice SC, s. r. o., AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., AUPARK Tower Košice, s. r. o. a INLOGIS VI s. r. o., ktoré boli k 31. decembru 2014 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj (Pozn. 4), a okrem toho aj 100% podielov v spoločnostiach FORUM BC I s. r. o., BUS TRANSPORT s.r.o. a Twin Capital s. r. o.

V dôsledku predaja podielov vo firme prevádzkujúcej verejnú dopravu spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou bol predchádzajúci záväzok z vnútro-skupinovej pôžičky vo výške 35,1 mil. EUR vykázaný Skupinou a následne vyrovnaný.

V dôsledku predaja spoločnosti Twin Capital s.r.o. spriaznenej strane pod spoločnou kontrolou, ku ktorému došlo v apríli 2015, Skupina vykázala na svojej súvahe predchádzajúcu vnútro-skupinovú pôžičku vo výške 50,4 mil. EUR a pohľadávku vo výške 10,0 mil. EUR z kapitálových fondov splatných vlastníkom. Pohyby v pôžičke vyzerali takto:

<i>v mil. EUR</i>	2015
Počiatkový stav	50,4
Čerpanie	21,6
Splátky	(72,0)
Konečný stav	-

V priebehu roka 2015 bola pôžička predĺžená v každom nasledujúcom štvrťroku pri úrokovej sadzbe 2,0% p. a.

25 Predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

V mil. EUR	2017			2016		2015		
	Dcérske spoloč. predané tretím stranám	Strata kontroly nad dcérskou spoločnosťou	Predané dcérske spoločnosti spolu	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané tretím stranám	Dcérske spoločnosti predané spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou		Predaj dcérskych spoločností spolu
						BUS TRANS-PORT s.r.o.	Twin Capital s. r. o.	
Investičný majetok – používaný	32,3	183,7	216,0	497,0	212,8	-	-	212,8
Finančné nástroje na obchodovanie	-	-	-	-	-	-	80,4	80,4
Dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	3,3	-	23,0	-	23,0
Nehmotný majetok	-	-	-	-	-	0,7	-	0,7
Zásoby	-	-	-	-	-	3,4	-	3,4
Iný dlhodobý majetok	2,5	-	2,5	-	-	-	-	-
Odložená daňová povinnosť	(2,9)	(16,8)	(19,7)	(36,7)*	(11,5)	(1,7)	-	(13,2)
Úvery a pôžičky	(0,4)	(176,8)	(177,2)	(128,5)	(160,5)	(18,2)	-	(178,7)
Splatné pôžičky voči spriazneným stranám	-	-	-	-	-	-	(50,4)	(50,4)
Splatné pôžičky poskytnuté spriazneným stranám	-	-	-	-	-	35,1	-	35,1
Kapitál na vyplatenie vlastníkom	-	-	-	-	-	-	(10,0)	(10,0)
Záväzky z obch. styku a iné záväzky	(19,5)	(20,4)	(39,9)	-	-	-	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	0,3	27,0	27,3	11,8	4,5	3,1	-	7,6
Ostatný prevádzkový kapitál	1,7	4,5	6,2	(3,1)	(1,3)	(3,1)	(0,1)	(4,5)
Mínus nekontrolný podiel	-	-	-	-	-	(18,4)	-	(18,4)
Čistá hodnota majetku	14,0	1,2	15,2	343,8	44,0	23,9	19,9	87,8
Výnos z predaja dcérskych spoloč.	8,5	17,3	25,8	16,9	3,5	10,1	-	13,6
Prepočet cudzej meny rozdiely prevedené z iných súhrmných príjmov pri strate kontroly	(0,4)	-	(0,4)	10,0	-	-	-	-

25 Predaje dcérskych spoločností (pokračovanie)

Výnosy z predaja alebo straty kontroly nad dcérskymi spoločnosťami	22,1	-	22,1	370,7	47,5	34,0	19,9	101,4
Mínus peňažné prostriedky v dcérskych spol. v deň transakcie	(0,3)	(27,0)	(27,3)	(11,8)	(4,5)	(3,1)	-	(7,6)
Mínus preddavok na predaj dcérskej spoločnosti vybraný v predošlom roku	-	-	-	-	(32,5)	-	-	(32,5)
Mínus pohľadávka z predaja dcérskej spoločnosti	-	-	-	(1,7)	(0,5)	-	-	(0,5)
Výber pohľadávok z predošlých období za predaj dcérskych spol.	1,7	-	1,7	0,3	-	-	-	-
Plus záväzok súvisiaci s predajom dcérskej spoločnosti	-	-	-	1,1	1,3	-	-	1,3
Vyrovnanie záväzku súvisiaceho s predajom dcérskej spoločnosti	(0,1)	-	(0,1)	(1,3)	-	-	-	-
Vyplatené pohľadávky s podielom na hosp. výsledku („earn-out“)	-	-	-	-	1,1	-	-	1,1
Splatné pohľadávky od zákazníkov za vykonané zákazky (Pozn. 14)	-	-	-	(216,6)	-	-	-	-
Preddavková platba na TRITRI House S.à.r.l. (Pozn. 14)	-	-	-	31,1	-	-	-	-
Peňažný výnos z predaja	23,4	(27,0)	(3,6)	171,8	12,4	30,9	19,9	63,2

* Odložená daňová povinnosť vo výške 20,7 mil. EUR sa vzťahuje na TRITRI House S.à.r.l. Transakcia bola štruktúrovaná spôsobom bez zdanenia, čoho výsledkom bol zisk zo straty kontroly dcérskej spoločnosti dňa 15. júla 2016. Pozri Poznámky 3 a 14.

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmov zahŕňajú tieto čiastky:

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Splatná daň	3,5	0,9	(0,1)
Odložená daň	(14,1)	(33,3)	(48,0)
Náklady na daň z príjmov za rok	(10,6)	(32,4)	(48,1)

Prechod od očakávanej ku skutočnej výške dane je uvedený nižšie.

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Zisk pred zdanením	93,8	139,9	287,5
Teoretická daň pri platnej sadzbe dane vo výške 19,55% (2016: 20,43 % (2015: 20,59 %))	(18,3)	(28,6)	(59,2)
Daňový dopad položiek, ktoré nie sú daňovo uznateľné alebo ktoré nepodliehajú dani:			
- Príjem oslobodený od dane	8,2	7,5	12,7
- Trvalé daňovo neuznané položky	(1,9)	(0,7)	-
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	4,7	(2,9)	(1,3)
Dopad zmien v sadzbách dane z príjmu s účinnosťou od 1.januára 2017	-	1,8	-
Nevykázaná odložená daňová pohľadávka	(4,0)	(9,8)	(0,5)
Použitie prevodu daňovej straty nevykázananej v minulom období	0,8	0,3	0,2
Dobropis (náklady) na daň z príjmu za rok	(10,6)	(32,4)	(48,1)

Ako platnú daňovú sadzbu na výpočet svojej teoretickej daňovej povinnosti používa Skupina sadzbu 19,55% (2016: 20,43 %, 2015: 20,59 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer daňových sadzieb na Slovensku na úrovni 21% (2016: 22 %, 2015: 22 %), v Českej republike a Poľsku na úrovni 19% (2016: 19%, 2015: 19%) a v Maďarsku na úrovni 9 % (2016: 19%, 2015: 19%) a vo Veľkej Británii (2015: 20%), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny. V roku 2016 Parlament Slovenskej republiky uzákonil zníženie sadzby dane na úrovni 21 % a Parlament v Maďarskej republike zníženie daňovú sadzbu na úrovni 9%, obe s účinnosťou od roku 2017.

Rozdiely medzi IFRS a platnou daňovou legislatívou spôsobujú vznik dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného výkazníctva a ich daňovou základňou. Daňový dopad pohybov týchto dočasných rozdielov je uvedený nižšie:

26 Daň z príjmov (pokračovanie)

V mil. EUR	1.január 2015	Účtované na t'archu/ (v prospech) do zisku alebo straty	Predaj dcérskych spoločností	Prevod do majetku určeného na predaj	31.december 2015	Účtované na t'archu/ (v prospech) do zisku alebo straty	Prevod do majetku určeného na predaj	Prevod do majetku určeného na predaj	Rozdiel z kurzového prepočtu	31.december 2016	Účtované na t'archu/ (v prospech) do zisku alebo straty	Prevod do majetku určeného na predaj	Prevod do majetku určeného na predaj	Rozdiel z kurzového prepočtu	31.december 2017
Daňový dopad															
odpočítateľných/(zdaniteľných) dočasných rozdielov															
Investície do nehnuteľností	(38,2)	(48,0)	(6,5)	5,5	(87,2)	(30,5)	36,7	15,6	(2,7)	(68,1)	(12,6)	19,7	6,2	0,7	(54,1)
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	(1,1)	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Daňové straty z minulých období	10,1	(3,1)	-	(1,2)	5,8	(2,8)	-	(0,2)	-	2,8	(1,5)	-	-	-	1,3
Dlhodobý hmotný majetok	(1,6)	2,0	0,1	-	0,5	-	-	-	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Iné	(0,7)	-	-	-	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)
Odložená daňová povinnosť netto	(31,5)	(48,0)	(6,4)	4,3	(81,6)	(33,3)	36,7	15,4	(2,7)	(65,5)	(14,1)	19,7	6,2	0,7	(53,0)

V kontexte terajšej štruktúry Skupiny sa nesmú daňové straty a splatné daňové pohľadávky rozdielných spoločností v Skupine započítať voči záväzkom zo splatnej dane a zdaniteľnému zisku ostatných spoločností v Skupine. Preto môže vzniknúť daňový záväzok aj v prípade konsolidovanej daňovej straty. Z tohto dôvodu sa odložené daňové pohľadávky a záväzky vzájomne započítavajú len vtedy, ak sa vzťahujú na ten istý daňový subjekt.

Skupina predpokladá, že odložený daňový záväzok v prevažnej výške sa zrealizuje po viac než 12 mesiacoch od súvahového dňa.

27 Kurzové zisky / (straty)

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Bankové úvery – nerealizované	11,7	(8,0)	(2,2)
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvoria súčasť čistej investície – nerealizované	5,2	(27,5)	7,0
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	(1,7)	(1,4)	0,1
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	(0,6)	(0,4)	0,1
Prepočet zahraničných operácií preklasifikovaný do zisku alebo straty pri splatení kapitálu	-	(3,9)	-
Kurzové zisky (+) / straty (-)	14,6	(41,2)	(5,0)

28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, a hoci dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť, môže byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 31. decembru 2017 výšku 199,4 mil. EUR (31.december 2016: 160,7 mil. EUR. 31.december 2015: 82,1 mil. EUR). Táto suma bude čiastočne financovaná z externých úverov (úverové nástroje na úrovni 184,4 mil. EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

29 Dopady prevádzkovania verejnej dopravy na konsolidovanú účtovnú závierku

Dopad prevádzkovania verejnej dopravy na jednotlivé riadkové položky uvedené vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku je takýto:

<i>v mil. EUR</i>	2017	2016	2015
Výnosy z prevádzkovania verejnej dopravy - predaj lístkov	-	-	13,4
Zamestnanecké pôžitky	-	-	(4,6)
Náklady na pohonné hmoty	-	-	(2,2)
Odpisy a amortizácia	-	-	(1,7)
Ostatné prevádzkové výnosy	-	-	0,9
Ostatné prevádzkové náklady	-	-	(3,7)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	-	-	10,1
Nákladové úroky	-	-	(0,4)
Daň z príjmov	-	-	(0,4)
Zisk alebo (strata)	-	-	11,4
<i>Ostatný súhrnný zisk:</i>			
Preccnenie vlastných priestorov na reálnu hodnotu pri ich prevode medzi investície do nehnuteľností	-	-	3,1
Celkový súhrnný zisk	-	-	14,5

Dopady na súvahu sú uvedené v Pozn. 25 s platnosťou ku dňu predaja dcérskych spoločností, ktoré prevádzkovali verejnú dopravu.

30 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nespĺní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykazaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimo-súvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúru je Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájomom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu využíva Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v Pozn. 13.

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 31.decembru 2017 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	1,6	-	1,6	0,7	0,9	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,9	-	0,9	0,9	-	-

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2016 takého:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,3	-	2,3	1,5	0,8	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,8	-	0,8	0,8	-	-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2015 takého:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,1	-	2,1	1,1	1,0	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	1,0	-	1,0	1,0	-	-

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 33 bankách (2016: 33, 2015: 30), ale 97,2% (2016: 60%, 2015: 52 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 31. decembru 2017 uložených v 10 hlavných bankách (2016: 9, 2015: 7). Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Pozn. 16.

K 31. decembru 2017 predstavovali pohľadávky Skupiny voči spoločným podnikom sumu 64,8 mil. EUR. Vedenie Skupiny posudzuje koncentráciu úverového rizika vo vzťahu k zostatkom pohľadávok voči spoločným podnikom.

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**(ii) Trhové riziko**

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špecifickými pohybmi na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2017, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval nižší približne o 70,8 mil. EUR (2016: o 43,8 mil. EUR nižší, 2015: o 0,5 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo nižšie o 55,9 mil. EUR (2016: o 35,0 mil. EUR nižšie, 2015: o 0,4 mil. EUR nižšie). Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2017, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za rok by bol býval vyšší o 70,8 mil. EUR (2016: o 43,8 mil. EUR vyšší, 2015: o 0,5 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 55,9 mil. EUR vyššie (2016: o 35,0 mil. EUR vyššie, 2015: o 0,4 mil. EUR vyššie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

<i>v mil. EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
31. december 2017			
Monetárny finančný majetok spolu	377,0	11,7	388,7
Monetárne finančné záväzky spolu	(428,5)	(334,7)	(763,2)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2017	(51,5)	(323,0)	(374,5)
31. december 2016			
Monetárny finančný majetok spolu	368,1	12,3	380,4
Monetárne finančné záväzky spolu	(501,4)	(226,3)	(727,7)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2016	(133,3)	(214,0)	(347,3)
31. december 2015			
Monetárny finančný majetok spolu	129,7	13,5	143,2
Monetárne finančné záväzky spolu	(458,7)	(154,3)	(613,0)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2015	(329,0)	(140,8)	(469,8)

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2017, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval vyšší približne o 0,8 mil. EUR (2016: o 1,6 mil. EUR vyšší, 2015: o 0,9 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo vyššie približne o 0,6 mil. EUR (2016: o 1,3 mil. EUR vyššie, 2015: o 0,7 mil. EUR vyššie).

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas roka ukončeného 31. decembra 2017, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za rok by bol býval nižší o 0,8 mil. EUR (2016: o 1,6 mil. EUR nižší, 2015: o 0,9 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo nižšie približne o 0,6 mil. EUR (2016: o 1,6 mil. EUR nižší, 2015: o 0,7 mil. EUR) nižšie.

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (Pozn. 18). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu u úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby.

Tieto nástroje zvažuje vedenie Skupiny pri realizácii svojej hedging politiky v oblasti úrokových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky i záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovej sadzby schvaľuje každý štvrťrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená, vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovnaním svojich finančných záväzkov.

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 31. decembru 2017 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2017 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky	72,9	167,4	354,3	80,9	675,5
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	22,9	21,2	37,7	11,4	93,2
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	72,9	-	-	-	72,9
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	2,9	-	-	-	2,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	171,6	188,6	392,0	92,3	844,5

30 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2016 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky	91,3	20,2	391,8	152,9	656,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	16,2	13,5	32,1	4,5	66,3
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 19)	65,0	-	-	-	65,0
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	6,5	-	-	-	6,5
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	179,0	33,7	423,9	157,4	794,0

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2015 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a < 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky	57,2	64,0	296,0	126,0	543,2
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	18,2	18,2	29,0	6,3	71,7
Finančný leasing (Pozn. 19)	-	-	-	5,7	5,7
Finančné záväzky – krátkodobé	63,2	-	-	-	63,2
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 19)	0,9	-	-	-	0,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	139,5	82,2	325,0	138,0	684,7

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na rok 2018 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 115,0 mil. EUR (2016: 318,4 mil. EUR, 2015: 214,4 mil. EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

31 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu štruktúru kapitálu a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31.december 2017	31.december 2016	31.december 2015
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.à.r.l.		1 194,1	1 136,2	1 099,7
<i>Upravené o:</i>				
Plus – Záväzky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	15,26	80,3	84,4	88,8
Mínus – Pohľadávky a pôžičky poskytnuté spriazneným stranám pod spoločnou kontrolou	7	-	-	(1,3)
Čistá hodnota majetku (upravená) podľa sledovania manažmentu		1 274,4	1 220,6	1 187,2

31 Riadenie kapitálu (pokračovanie)

Skupina tiež riadi pomer čistého zadĺženia. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 18 (a)) mínus peňažné prostriedky a celkové aktíva Skupiny. V roku 2017 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadĺženia pod hranicou do 35 % (2016: do 35%, 2015: do 35%). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento pomer za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou ku koncu roka 2017, 2016 a 2015. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>v mil. EUR</i>	31. december 2017	31. december 2016	31. december 2015
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	613,9	366,4	620,9
Aktíva spolu	2 294,8	2 112,3	2 089,3
Pomer čistého zadĺženia	26,75%	17,4%	29,7%

32 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvoditeľných z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre iné ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t.j. nepozorovateľné vstupy) (Úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

<i>v mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností – ocenenie získané k 31.decembru 2017 (Pozn. 9)	-	-	1 780,6	1 780,6
Investície do nehnuteľností – ocenenie získané k 31.decembru 2016 (Pozn. 9)	-	-	1 428,3	1 428,3
Investície do nehnuteľností – ocenenie získané k 31. decembru 2015 (Pozn. 9)	-	-	1 857,4	1 857,4

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacia cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Pozn. 9.

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Segment	Oceňovacia metóda	Správa majetku a riadenie investícií			Vstupný parameter	Rozpätie 31.dec 2017	Rozpätie 31.dec 2016	Rozpätie 31.dec 2015
		Reálna hodnota 31.dec 2017 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.dec 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31.dec 2015 (v mil. EUR)				
Slovensko								
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	121,3	222,5	222,9	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie na konečnú hodnotu	191,5 7,65% 6,90%	134,0 – 194,0 7,7% – 10,0% 7,2% – 8,5%	134,0 – 192,0 7,7% - 9,25% 7,15% - 8,0%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	138,0	117,5	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Miera kapitalizácie	180 – 186 6% - 8%	180 – 187 6,5% – 8,0%	180 6,65%
Maloobchod	Diskontované peňažné toky	-	-	32,5	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie na konečnú hodnotu	- - -	- - -	241,0 8,25% 7,75%
Logistika	Diskontované peňažné toky	-	-	65,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie na konečnú hodnotu	- - -	- - -	47,0 – 55,0 8,4% – 9,25% 7,9% – 8,5%
Spolu		259,3	340,0	359,4				
Česká republika								
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	89,0	76,9	122,7	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Miera kapitalizácie	167,0 6,0%	167,0 6,55%	167,0 - 187,0 6,75%
Maloobchod	Diskontované peňažné toky	-	81,1	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie na konečnú hodnotu	- - -	222,0 6,11% 6,3%	- - -
Logistika	Metóda priamej kapitalizácie	-	32,3	39,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Miera kapitalizácie	- -	49,0 8,5%	49,0 – 55,0 8,5% - 8,75%
Spolu		89,0	190,3	161,7				

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31 .dec 2017 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31 .dec 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31 .dec 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31 .dec 2017	Rozpätie 31 .dec 2016	Rozpätie 31 .dec 2015
Poľsko								
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	277,2	257,5	429,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Miera kapitalizácie	195,0-231,0 5,8% -7,2%	196,0 – 237,0 5,9% – 7,2%	185,0 – 227,0 5,96% - 7,0%
Spolu		277,2	257,5	429,0				
Maďarsko								
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	-	46,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Miera kapitalizácie	- -	- -	163,0 7,1%
Spolu				46,0				
Spojené Kráľovstvo								
Administratívne priestory	Reziduálna hodnota	281,8	-	-	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Miera kapitalizácie	694 4,75% - 5,00%		
Spolu		281,8	-	-				
Spolu za segment		907,3	787,8	996,1				
Realizované projekty a projekty vo fáze prípravy								
Slovensko								
Administratívne priestory, Administratívne priestory/Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	153,1	107,2	125,7	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	217,3 6,25% - 6,75%	197,8 6,5% – 7,25%	311,5 7,0% - 7,25%
Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	75,0	46,9	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	72,0 5,5%	148,0 5,5%	- -
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	-	73,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m^2m^2 Miera kapitalizácie	- -	- -	178,0 6,65% - 6,75%
Administratívne priestory	Komparatívna metóda	-	-	2,6	Cena za m ² v EUR	-	-	3,9
Administratívne priestory	Obstarávacia cena	-	2,5	-	-	-	-	-
Spolu		228,1	156,6	201,5				

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Czech Republic

Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	22,5	11,7	7,7	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	64,8 6,0% - 7,25%	49,7 6,7% - 7,25%	31,3 7,25%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	20,3	14,8	11,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² m ² Miera kapitalizácie	204,0 5,0%	221,6 6,0%	149,0 8,35%
Administratívne priestory	Obstarávacía cena	2,0	-	-	-	-	-	-
Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	12,2	12,2	45,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	24,4 7,0%	24,4 7,0%	39,2 6,75% - 7,0%
	Obstarávacía cena		-	0,1	-	-	-	-
Logistika	Metóda reziduálnej hodnoty	-	-	1,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	- -	- -	1,5 8,5%
Spolu		57,0	38,7	66,0				

Uvedená priemerná ročná sadzba zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu prenájmu priestorov (EMRV), t. j. hodnotu prenájmu určenú na voľnom trhu pre všetky druhy priestorov (ktorá sa nemusí zhodovať s aktuálnou úrovňou prenájmu), vrátane príjmov z prenájmu administratívnych a maloobchodných priestorov, so zahrnutím vedľajších príjmov spojených s poskytovaním skladovania, parkovania, značenia priestorov, technického vybavenia a iných príjmov, s rozdelením prenajímaného administratívneho, maloobchodného a skladovacieho priestoru na metre štvorcové.

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reálna hodnota 31 .dec 2017 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31 .dec 2016 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31 .dec 2015 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 31 .dec 2017	Rozpätie 31 .dec 2016	Rozpätie 31 .dec 2015
Poľsko								
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	306,5	241,0	150,4	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	296,2 5,24% - 6,0%	235,1 5,75% - 6,5%	132,7 6,0%
Administratívne priestory	Komparatívna metóda	-	-	23,8	Cena za m ² v EUR	-	-	1,190,5
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	-	71,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² m ² Miera kapitalizácie	-	-	237,0 6,0%
Administratívne priestory	Obstarávacia cena	12,4	3,6	2,5	-	-	-	-
Spolu		318,9	244,6	247,7				
Spojené Kráľovstvo								
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	157,3	116,0	277,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	56,4 4,65%	70,8 4,5% - 4,75%	118,7 4,25% - 4,5%
Spolu		157,3	116,0	277,0				
Maďarsko								
Administratívne priestory	Komparatívna metóda	8,5	8,2	29,5	Cena za m ² v EUR	808	211,0	997,0
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	67,1	40,9	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	95,7 6,25%	136,4 6,63%	- -
Spolu		75,6	49,1	29,5				
Spolu za segment		836,9	605,0	821,7				
Vedľajšie činnosti								
Logistika	Komparatívna metóda	36,0	36,3	39,7	Cena za m ² v EUR	-	-	4,3-26,1
Maloobchod	Obstarávacia cena	0,4	0,1	-	-	-	-	-
Spolu za segment		36,4	36,4	39,7				

32 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú podložené trhovými údajmi

Pokles odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použité pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v Pozn. 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa realizuje dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov, ktoré pripravujú nezávislí a kvalifikovaní znalci.

Tieto posudky vychádzajú:

- z informácií, ktoré poskytla samotná Spoločnosť napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď. Tieto informácie sú získané z firemného systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- z predpokladov a oceňovacích modelov, ktoré použili privolaní znalci – uvedené predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií, napr. miera výnosnosti či diskontné sadzby a sú založené na ich profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri vedľajšom, nie hlavnom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posúdenie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Skupina odhaduje reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostupných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj vlastný úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závazky ocenené umorovanou hodnotou. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa významne nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala úroveň 2,82% p.a. (2016: 1,78 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úrovne 3) je uvedený v Pozn. 18. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kótovaných cien bánk, ktoré sú protistranou derivátu, a považuje sa za ocenenie na úrovni 2. Bola odhadnutá na základe metódy diskontovaných peňažných tokov.

33 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finančný majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti a (d) finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu („FVTPL“). Finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu, má dve podkategórie: (i) majetok takto označený pri prvotnom vykazovaní a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie.

Všetky finančné aktíva Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn. 19).

34 Konsolidované štruktúrované subjekty

Ku dňu 31..decembra 2016 Skupina vlastnila menej ako 50 % hlasovacích práv v investičnom fonde HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, podfonde plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, t. j. vo Fonde (Pozn. 1). Skupina ovládala tento podfond prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à.r.l. V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad pod-fondom a od uvedeného času vykazuje Skupina svoj podiel v jeho štruktúre ako finančnú investíciu.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o., založenej v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., 4 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., všetky štyri zaregistrované na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., ktorá je založená v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pre potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky prínosy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 320 mil. PLN, 203 mil. EUR a 1,25 miliardy CZK (Pozn. 18).

35 Udalosti po skončení vykazovacieho obdobia

Po 31. decembri 2017 do dňa schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky čerpala Skupina 17,0 mil. EUR z úverových liniek nevyčerpaných k 31.decembru 2017 a podpísala nové úverové linky v celkovej výške 10,0 mil. EUR, ktoré neboli čerpané a Skupina splatila úver vo výške 14,2 mil. EUR.

Vo februári 2018 Skupina získala nekontrolný podiel v spoločnosti s ručením obmedzeným Cambridge Incubator, LLC, Delaware, za plnenie vo výške 48,7 mil. EUR.

Okrem týchto skutočností nedošlo po skončení finančného roka k žiadnym iným dôležitým udalostiam, ktoré by mali významný vplyv na pochopenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

HB Reavis Holding S.A. (predošlá právna forma S.à.r.l.)

**Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka
k 30. júnu 2018**

Obsah

REVÍZNA SPRÁVA

SKRÁTENÁ PRIEBEŽNÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA KU KONCU 6-MESAČNÉHO OBDOBIA SKONČENÉHO 30. JÚNA 2018

Skrátená priebežná konsolidovaná súvaha	1
Skrátený priebežný konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku.....	2
Skrátený priebežný konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania	3
Skrátený priebežný konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4
Poznámky ku skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierke	
1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti.....	5
2 Súhrn významných účtovných zásad a metód	6
3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov	12
4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	13
5 Nové účtovné štandardy.....	14
6 Segmentálna analýza	15
7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami	25
8 Dlhodobý hmotný majetok	26
9 Investície do nehnuteľností	27
10 Spoločné podniky	28
11 Pohľadávky, úvery a pôžičky	28
12 Ostatný dlhodobý majetok	29
13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	29
14 Pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané objednávky	31
15 Dlhodobý majetok držaný na predaj	32
16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	32
17 Finančný majetok v reálnej hodnote vykazovanej do zisku alebo straty.....	33
18 Základné imanie a emisné ážio	33
19 Úvery a pôžičky	34
20 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	36
21 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností.....	36
22 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností.....	37
23 Zamestnanecké pôžitky.....	37
24 Prevádzkové výnosy a náklady	37
25 Predaje dcérskych spoločností	38
26 Daň z príjmov	38
27 Kurzové zisky (+) / straty (-)	39
28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká.....	39
29 Riadenie finančného rizika	39
30 Riadenie kapitálu	43
31 Odhad reálnej hodnoty	43
32 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia	47
33 Konsolidované štruktúrované subjekty	47
34 Udalosti po súvahovom dni	47

v mil. EUR	Pozn.	30. jún 2018	31. december 2017
AKTÍVA			
Dlhodobé aktíva			
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	658,3	545,6
Investície do nehnuteľností - rozostavané	9	936,1	861,8
Investície do spoločných podnikov	10	60,6	56,2
Dlhodobý hmotný majetok	8	8,3	9,5
Dlhodobý nehmotný majetok		0,7	0,7
Finančný majetok v reálnej hodnote so zmenami v zisku alebo strate	17	56,0	1,1
Pohľadávky a úvery	7,11	13,1	11,7
Ostatné dlhodobé aktíva	12	9,2	11,5
Dlhodobé aktíva spolu		1 742,3	1 498,1
Obežné aktíva			
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	274,7	386,5
Zásoby		0,5	0,6
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7, 13	112,6	117,1
Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky	14	-	-
Ostatné aktíva		14,3	14,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	183,7	261,4
		311,1	393,3
Obežné aktíva spolu		585,8	779,8
AKTÍVA SPOLU		2 328,1	2 277,9
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie (12 500 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR/akciu)	18	-	-
Emisné ážio	18	484,0	494,0
Nerozdelený zisk minulých období		796,2	711,7
Oceňovacie rozdiely k majetku prevedeného medzi investície do nehnuteľností v reálnej hodnote	8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov	2,3	(34,5)	(15,4)
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti		1 249,5	1 194,1
Podiel vlastníkov nekontrolných podielov		0,1	1,6
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		1 249,6	1 195,7
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	18	573,1	598,9
Odložený daňový záväzok	26	63,7	53,0
Ostatné záväzky	7,20	9,6	10,3
Dlhodobé záväzky spolu		646,4	662,2
Krátkodobé záväzky			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom držaným na predaj	15	186,7	239,0
Úvery a pôžičky	19	143,3	82,1
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 20	93,7	91,1
Výnosy budúcich období	20	8,4	7,8
Splatná daň z príjmov		-	-
		245,4	181,0
Krátkodobé záväzky spolu		432,1	420,0
ZÁVÄZKY SPOLU		1 078,5	1 082,2
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		2 328,1	2 277,9

Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka bola 12. septembra 2018 schválená na zverejnenie a podpísaná v mene HB Reavis Holding S.A. (predchádzajúca právna forma S.à.r.l.) členmi jej predstavenstva spoločnosti HB Reavis Holding S.A. (predchádzajúca právna forma S.à.r.l.). Vlastníci spoločnosti sú oprávnení zmeniť túto skrátenú priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku aj po dátume jej zverejnenia.

Martin Flak
Manažér A

Sami Hajjem
Manažér A

Marián Herman
Manažér B

Pavel Trenka
Manažér B

v mil. EUR	Pozn.	Po ukončení 6 mesiacov	
		30. júna 2018	30. júna 2017
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	21	34,2	24,9
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	22	(11,4)	(9,2)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		22,8	15,7
Zisk (+) /strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností	9	145,7	14,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	6,9	11,8
Zisk z predaja dcérskych spoločností	25	9,5	20,1
Ostatné prevádzkové výnosy	7, 24	2,9	6,6
Výnosy zo stavebných zákaziek	14	10,3	37,3
Stavebné služby	14	(12,2)	(30,1)
Zamestnanecké požitky	7, 23	(14,7)	(9,8)
Náklady na pohonné hmoty		(0,1)	(0,1)
Odpisy a amortizácia		(0,9)	(0,9)
Ostatné prevádzkové náklady	24	(25,0)	(23,4)
Prevádzkový zisk		145,2	41,4
Výnosové úroky	7	1,3	0,2
Nákladové úroky		(16,0)	(10,6)
Kurzové zisky (+) /straty (-), netto	27	(18,9)	5,3
Zisky znížené o straty z finančných investícií držaných na obchodovanie		(6,4)	1,3
Ostatné finančné výnosy		0,1	1,3
Ostatné finančné náklady		(2,0)	(2,4)
Finančné náklady netto		(41,9)	(4,9)
Zisk pred zdanením		103,3	36,5
Daň z príjmov – výnos (+) / náklad (-)	26	(18,8)	(2,3)
Čistý zisk za obdobie		84,5	34,2
Ostatný súhrnný zisk/(strata)			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných prevádzok do meny prezentácie účtovnej závierky	2,3	(24,7)	11,6
Prepočet zahraničných prevádzok preklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	25, 27	5,6	0,2
<i>Položky, ktoré nemôžu byť následne preklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Ostatný súhrnný zisk spolu		(19,1)	11,8
Súhrnný zisk za obdobie spolu		65,4	46,0
Čistý zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		84,5	34,2
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	-
Zisk za obdobie		84,5	34,2
Celkový súhrnný zisk pripadajúci na:			
- vlastníkov Spoločnosti		65,4	46,0
- vlastníkov nekontrolných podielov v dcérskych spoločnostiach		-	-
Celkový súhrnný zisk za obdobie		65,4	46,0

v mil. EUR	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti						Spolu	Podiel vlastníkov nekontrolných podielov	Vlastné imanie spolu
	Pozn.	Základné imanie (Pozn. 18)	Emisné ážio (Pozn.18)	Nerozde- lený zisk minulých období	Rezerva z kurzo- vých rozdielov	Oceňo- vacie rozdiely			
Stav k 1. januáru 2017		-	532,6	628,5	(28,7)	3,8	1 136,2	0,5	1 136,7
Zisk za obdobie		-	-	34,2	-	-	34,2	-	34,2
Ostatný súhrnný zisk		-	-	-	11,8	-	11,8	-	11,8
Celkový súhrnný zisk za obdobie		-	-	34,2	11,8	-	46,0	-	46,0
Rozdelenie vlastníkom	18	-	(13,6)	-	-	-	(13,6)	-	(13,6)
Stav k 30. júnu 2017		-	519,0	662,7	(16,9)	3,8	1 168,6	0,5	1 169,1
Stav k 01. januáru 2018		-	494,0	711,7	(15,4)	3,8	1 194,1	1,6	1 195,7
Zisk za obdobie		-	-	84,5	-	-	84,5	-	84,5
Ostatný súhrnný zisk / (strata)		-	-	-	(19,1)	-	(19,1)	-	(19,1)
Celkový súhrnný zisk za obdobie		-	-	84,5	(19,1)	-	65,4	-	65,4
Rozdelenie vlastníkom	18	-	(10,0)	-	-	-	(10,0)	-	(10,0)
Ostatné		-	-	-	-	-	-	(1,5)	(1,5)
Stav k 30. júnu 2018		-	484,0	796,2	(34,5)	3,8	1 249,5	0,1	1 249,6

Po ukončení 6 mesiacov

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	30. jún 2018	30. jún 2017
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk pred zdanením		103,3	36,5
Úpravy o:			
Odpisy a amortizáciu	8	0,9	0,9
Zisk z preceňovania investícií do nehnuteľností	9	(145,7)	(14,2)
Zisky znížené o straty z predaja dcérskych spoločností	25	(9,5)	(20,1)
Zisk z predaja spoločných podnikov		(6,9)	(11,2)
Výnosové úroky		(1,3)	(0,2)
Nákladové úroky		16,0	10,6
Nerealizované kurzové zisky (-)/ straty (+)	27	17,4	(4,9)
Nerealizované zisky (-) / straty(+)/z finančných investícií držaných na obchodovanie		5,7	(3,9)
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenou stavu pracovného kapitálu		(20,1)	(6,5)
Zmena stavu pracovného kapitálu:			
Zníženie (+) / Zvýšenie (-) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok		2,0	12,9
Zvýšenie (+) / Zníženie (-) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov		5,0	(43,3)
Zvýšenie (+) / Zníženie (-) splatných daní		-	-
Peňažné toky z prevádzky		(13,0)	(36,9)
Zaplatené úroky		(11,8)	(8,6)
Prijaté úroky		1,3	0,2
Zaplatená daň z príjmov		-	(0,7)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		(23,5)	(46,0)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	8	0,3	(0,2)
Nákup investícií do nehnuteľností		(80,4)	(285,2)
Investície do spoločných podnikov		2,5	(2,0)
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností		(95,9)	(75,0)
Prijmy z predaja dcérskych spoločností, znížené o peňažné prostriedky predaných spoločností	25	100,1	(25,9)
Obstaranie finančných investícií určených na obchodovanie		(54,9)	13,4
Viazané peňažné prostriedky		4,2	2,4
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti		(132,5)	(372,5)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z úverov a pôžičiek		101,2	319,3
Výdavky na splácanie pôžičiek prijatých od spriaznených strán		(25,0)	(53,4)
Rozdelenie vlastného imania vyplatené vlastníkom	18	(14,3)	(13,6)
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		60,4	252,3
Čisté zníženie (-) / zvýšenie (+) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(95,6)	(166,2)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	16	276,9	313,2
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		181,3	147,0
Odsúhlasenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:			
- viazané peňažné prostriedky	16	6,4	0,8
- peňažné prostriedky v rámci dlhodobého majetku držaného na predaj	15	(4,0)	(16,3)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty uvedené v súvahe ku koncu 6-mesačného obdobia	16	183,7	131,5

1 Skupina HB REAVIS a jej činnosti

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zhotovená v súlade s IAS 34 (priebežné finančné výkazníctvo) za obdobie ukončené 30. júna 2018 za spoločnosť HB Reavis Holding S.A. (predošlá právna forma S.à r.l.) ("Spoločnosť") a jej dcérske spoločnosti (ďalej spolu ako "Skupina" alebo "Skupina HB REAVIS").

Spoločnosť bola založená v Luxembursku, kde má aj svoje sídlo. Spoločnosť je súkromnou spoločnosťou s ručením obmedzeným (société à responsabilité limitée) a bola založená 20. októbra 2010 v súlade s legislatívou platnou v Luxembursku. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Luxemburska v spise R.C.S. Luxembourg č. B 156 287.

Najvyššou osobou kontrolujúcou HB Reavis Holding S.à r.l. je pán Ivan Chrenko. K dátumu vydania tejto konsolidovanej účtovnej závierky bola Kennesville Holdings Ltd. so sídlom na Cypre priamou materskou spoločnosťou Skupiny.

Hlavný predmet činnosti. Skupina HB REAVIS je developerská skupina s významným portfóliom investícií do nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku, Spojenom kráľovstve a Nemecku. Jej hlavnou činnosťou je výstavba nehnuteľností pre svoje portfólio, prenájom nehnuteľností formou operatívneho leasingu, ako aj vykonávanie správy majetku a riadenie investícií. Skupina vykonáva developerskú činnosť a spravuje nehnuteľný majetok s cieľom získať výnosy z jeho prenájmu alebo zhodnotiť kapitál. V roku 2018 skupiny získala svoje prvé dva projekty v Nemecku. Stavebné práce na berlínskom projekte Prenzlauer Hoehe sa majú spustiť koncom roka 2018 s plánom dodať 45k GLA pri dokončení v roku 2020. Skupina si tiež zabezpečila práva na rozvoj ďalšieho projektu v Londýne, Farringdon West, v júni 2018, s termínom ukončenia v roku 2020. V roku 2017 Skupina realizovala najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis a získala One Waterloo v Londýne, v lukratívnej časti South Bank vedľa stanice Waterloo. Pre projekt sa získalo povolenie na výstavbu takmer 96k m² plochy s administratívnymi a obytnými priestormi v plánovanej hrubej hodnote 1,35 miliárd EUR. Naším cieľom je optimalizovať aktuálne vydané povolenie a požiadať o jeho predĺženie s očakávaným termínom začiatku výstavby v roku 2020 a ukončením projektu v roku 2024. Spoločnosť okrem toho získala výnosnú nehnuteľnosť Mercuria v Prahe (Česká republika), so zámerom prestavby plánu v priebehu rokov 2019-2021. V decembri 2017 si Skupina zabezpečila pozemok v meste Lodz, v Poľsku; zámerom Skupiny je po ukončení akvizície v roku 2018 obsiahnuť takmer 47k m² administratívnej plochy s konečnou hrubou hodnotou 106m EUR. V priebehu prvej polovice roku 2018 sa podarilo ukončiť dva projekty: dostavba budov 20Farringdon a Cooper & Southwark, oboch nachádzajúcich sa v Londýne, UK. V druhej polovici roku 2017 boli dokončené dva projekty: West Station Business Center II vo Varšave a 33 Central v Londýne. V roku 2016 Skupina otvorila Gdansk Business Center II a West Station Business Center I vo Varšave (Poľsko), Twin City Business Center (bloky B a C) v Bratislave (Slovensko), a Aupark v Hradec Králové (Česká republika). K dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky prebiehajú stavebné práce na projekte Burakowska a Varso, oba vo Varšave (Poľsko), Twin City Tower, Nivy Tower & Stanica Nivy in Bratislava, Slovensko a projekt Agora v Budapešti (Maďarsko). V roku 2018 Skupina odpredala dva projekty: Metronom Business Center v Prahe, Česká republika a Cooper & Southwark, Londýn, UK.

Štruktúra reálnych fondov HB Reavis. Investičný fond HB Reavis Real Estate Investment Fund (do 27. apríla 2017 HB Reavis Real Estate SICAV –SIF (ďalej len ako "Fond") je zastrešujúcim fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť s ručením obmedzeným do výšky základného imania (société en commandite par actions alebo S.C.A.) podľa platných zákonov Luxemburska, a je zapísaná ako investičná spoločnosť s fixným kapitálom (société d'investissement à capital fixe) v súlade s článkom 72-3 zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915, v znení neskorších úprav (Zákon z roku 1915), a registrovaný ako podnik kolektívneho investovania, ktorý podlieha ustanoveniam Časti II (UCI Časť II) Zákona z roku 2010, ustanoveniam aktuálneho znenia stanov spoločnosti a aktuálne platnej legislatívy Luxemburska, a predovšetkým ustanoveniam Zákona z roku 1915 a zákona zo 17. decembra 2010, ktorý sa vzťahuje na podniky kolektívneho investovania, v znení neskorších predpisov (Zákon z roku 2010). Okrem toho sa na činnosť podniku vzťahujú špecifické nariadenia v oblasti riadenia podniku z júna 2012. Fond bol zriadený dňa 25. mája 2011 a do 27. apríla 2017 bol registrovaný ako investičná spoločnosť s variabilným kapitálom. Fond je zapísaný v Obchodnom registri Luxemburska pod číslom R.C.S. Luxembourg B 161.180. Okrem toho Fond spadá do rámca zákona o Alternatívnych investičných fondoch z 12. júla 2013 ("Zákon AIFM") a kvalifikuje sa ako Alternatívny investičný fond ("AIF").

V roku 2011 Fond spustila činnosť svojho prvého podföndu HB Reavis CE REIF (ďalej "Podfond A" alebo "CE REIF"). Druhý podfond, HB ReavisGlobal REIF (ďalej "Podfond B" alebo "Global REIF") začal činnosť 15. septembra 2015. Fond spravuje HB Reavis Investment Management S.à r.l. ("Správcovská spoločnosť") na účet a výhradne v prospech svojich akcionárov. HB Reavis Investment Management S.à r.l. je spoločnosť s ručením obmedzeným zriadená a existujúca v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva (registračné číslo B 161.176), so sídlom na 20, ruede la Poste, L-2346 Luxembursko.

Podfond CE REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať do komerčných nehnuteľností najmä v regióne strednej Európy, ako napr. na Slovensku, v Českej republike, Poľsku a Maďarsku. Počiatočné portfólio Podföndu predstavovali kvalitné nehnuteľnosti situované výhradne na Slovensku. Investície v segmente administratívnych priestorov sa obmedzujú na nehnuteľnosti kategórie A v centrálnych administratívnych zónach v hlavnom meste Slovenska, Českej republiky a Maďarska. V Poľsku sa však pre investovanie do segmentu administratívnych priestorov kvalifikujú tak hlavné mesto, ako aj regionálne mestá. Investície do segmentu obchodných centier sa budú realizovať v hlavných mestách ako aj regionálnych mestách v celom regióne strednej Európy. Investície do logistických centier sa obmedzia len na atraktívne a strategické lokality. Podfond CE REIF sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti splňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickú lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Podfond CE REIF sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností.

Podfond Global REIF. Pokiaľ nebudú zavedené obmedzenia ohľadom konkrétnej krajiny alebo segmentu nehnuteľností, bude Fond investovať v oblasti komerčných nehnuteľností najmä v krajinách EÚ a Turecku. Počiatočné portfólio Podföndu sa sústreďuje na investície do nehnuteľností výhradne na Slovensku. Investície do administratívnych priestorov sa budú realizovať najmä v administratívnych zónach v hlavných a regionálnych mestách Európskej únie a Turecka avšak bez

obmedzenia na špecifické lokality. Investície do maloobchodného segmentu sa budú realizovať tak v hlavných ako aj regionálnych mestách krajín EÚ a Turecka. Investície do logistických centier sa obmedzia na atraktívne a strategické lokality v krajinách EÚ a Turecka. Čo sa týka "hlavných" investícií, Global REIF podfond sa zameriava na maximalizáciu hodnoty investovaním do nehnuteľností, ktoré už v minulosti spĺňali charakteristiku špičkového komerčného nehnuteľného majetku, ktorý má prvotriednych nájomníkov, nachádza sa v najlepšej alebo strategickej lokalite a je kvalitne vybudovaný tak po technickej, ako aj architektonickej stránke. Global REIF podfond sa zameriava na zvýšenie hodnoty nehnuteľného majetku cez vynikajúcu správu nájomov s cieľom maximalizovať výnosy z nehnuteľností. V roku 2017 Skupina prišla o kontrolu nad Podfondom A (Pozn. 25).

Skupina tiež v obmedzenej miere realizuje stavebné práce pre tretie strany, vrátane spriaznených osôb.

Stratégia Skupiny je zohľadnená aj v plánoch peňažných tokov, ktoré sú pravidelne sledované Predstavenstvom, vrátane posúdenia primeranosti predpokladu nepretržitej činnosti pri zostavení účtovnej závierky. Výhľad peňažných tokov je podrobnejšie popísaný v časti venujúcej sa riadeniu likvidity v Poznámke č. 30. Ocenenie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch si nevyhnutne vyžaduje vyššiu mieru aplikovania úsudku. Významné účtovné rozhodnutia použité pri oceňovaní investícií do nehnuteľností realizovaných Skupinou sú podrobnejšie popísané v Poznámke č. 3.

Sídlo spoločnosti a adresa miesta výkonu činností. Sídlo Spoločnosti a hlavné miesto výkonu jej činnosti je na adrese:

6, rue JeanMonnet
L-2180 Luxembourg
Luxembourg

Ku dňu 30. júna 2018 mala skupina kancelárie v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Berlíne.

2 Súhrn významných účtovných zásad a metód

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých vykazovaných období, ak nie je uvedené inak. Pre komparatívne obdobia sa vykonali menšie úpravy pre objasnenie zverejnených informácií.

2.1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Vyhlásenie o súlade. Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka sa zostavila v súlade s normou IAS 34 upravujúcou spôsob zostavovania priebežných závierok a jej obsah by sa mal posudzovať v spojení s výročnou uzávierkou zostavenou pre účtovný rok skončený 31. decembra 2017, ktorá sa vypracovala v súlade s medzinárodnými normami upravujúcimi finančné uzávierky prijatými Európskou úniou („IFRS v znení prijatom EÚ”).

S výnimkou prípadov uvedených nižšie, pri zostavovaní tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej závierky sa použili rovnaké účtovné postupy a metódy výpočtu ako v prípade výročnej konsolidovanej závierky vypracovanej pre účtovný rok s koncom dňa 31. decembra 2017.

Od 1. januára 2018 sa pre Skupinu stali záväznými niektoré nové normy, výklady a dodatky existujúcich noriem, ako sa uvádza v skrátenej priebežnej konsolidovanej závierke za medzročné obdobie skončené 30. júna 2018.

Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov. Na základe svojho rozhodnutia Skupina prezentuje jediný výkaz súhrnného zisku a strát a náklady prezentuje podľa ich druhu.

Výkaz peňažných tokov z prevádzkovej činnosti zostavuje Skupina nepriamou metódou. Výnosové a nákladové úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Obstaranie investícií do nehnuteľností sa zverejňuje ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odráža podnikateľské aktivity Skupiny.

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

Táto skrátená priebežná konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s princípom nepretržitého trvania činnosti a princípom historických cien, s výnimkou ocenenia reálnou hodnotou investícií do nehnuteľností (vrátane držaných na predaj), finančného majetku v reálnej hodnote so zmenami v zisku alebo strate, finančného majetku pripraveného na predaj (napr. pohľadávky s podielom na hospodárskom výsledku), finančných derivátov a ostatných finančných nástrojov určených na obchodovanie, pokiaľ nie je v texte uvedené inak.

Zostavenie tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IAS 34 vyžaduje uplatnenie určitých významných účtovných odhadov. Okrem toho, pri aplikácii účtovných zásad Skupiny sa vyžaduje uplatnenie úsudku vedením Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný dopad na konsolidovanú účtovnú závierku v období, kedy došlo k zmene predpokladu. Vedenie je presvedčené, že východiskové predpoklady sú vhodné. Oblasť, ktoré vyžadujú vyššiu mieru alebo zložitejšie uplatnenie úsudku, prípadne oblasti, kde sú predpoklady a odhady významné pre účtovnú závierku, sú uvedené v Poznámke č. 3.

Oceňovacie metódy, vrátane modelov diskontovaných peňažných tokov, modelov založených na nedávnych transakciách uskutočnených za bežných obchodných podmienok alebo modelov založených na finančných údajoch protistrán, sa používajú pri ocenení reálnou hodnotou niektorých finančných nástrojov alebo investícií do nehnuteľností, pre ktoré nie sú verejne dostupné trhové ceny. Oceňovacie techniky si môžu vyžadovať použitie určitých predpokladov, ktoré nie je možné podložiť trhovými údajmi (pozri Poznámku č. 31).

2.2. Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná zvierka.

Skrátená priebežná konsolidovaná účtovná zvierka. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky sa účtovné výkazy jednotlivých konsolidovaných účtovných jednotiek agregujú po jednotlivých riadkoch a sčítavajú sa rovnaké položky majetku, záväzkov, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky na účtoch, výnosy a náklady medzi konsolidovanými účtovnými jednotkami sa eliminujú.

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

Spoločnosti zahrnuté do skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky:

Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
				30. jún 2018	31. dec. 2017
1	HB Reavis Holding S.A. (predošlá právna forma S.à r.l.) (<i>Materská spoločnosť</i>)	EUR	Luxembursko	N/A	N/A
2	EIGHT House S.à r.l. ²	GBP	Luxembursko	-	100
3	Evolution Building Technologies S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	GBC A S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	GBC B S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	GBC C S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
7	GBC D S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
8	Gdanski A SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
9	Gdanski B SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
10	Gdanski C SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
11	Gdanski D SCSp.	EUR	Luxembursko	100	100
12	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
13	HB Reavis DE2 S.à r.l. (<i>pôvodne TWO House S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
14	HB Reavis DE3 S.à r.l. ¹	EUR	Luxembursko	100	-
15	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
16	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (<i>do 27.4.2017 ako HB Reavis Real Estate SICAV-SIF</i>) ⁴	EUR	Luxembursko	100	100
17	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. (<i>pôvodne THREE House S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
18	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
19	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
20	HubHub Luxembourg S.à r.l. (<i>pôvodne Tribazu S.à r.l.</i>)	EUR	Luxembursko	100	100
21	ONE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
22	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
23	SRE Waterloo Properties S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
24	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
25	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
26	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
27	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Holandsko	100	100
28	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Holandsko	100	100
29	HBRG Invest B.V.	EUR	Holandsko	100	100
30	Twin City Holding N.V.	EUR	Holandsko	100	100
31	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Holandsko	99.5	99.5
32	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
33	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
34	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Cyprus	100	100
35	HBR INVESTORS LTD	EUR	Cyprus	100	100
36	10 Leake Street Ltd ¹	GBP	UK	100	100
37	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
38	4th Floor Elizabeth House Limited ¹	GBP	UK	100	-

HB Reavis Holding S.A. (predošlá právna forma S.à r.l.)
Skrátený priebežný výkaz finančnej situácie ku dňu 30. júna 2018
Zostavený v súlade s ustanoveniami IAS 34, "Priebežné finančné výkazníctvo"

				8	
				Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	30. jún 2018	31. dec. 2017
39	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	UK	100	100
40	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	UK	100	100
41	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	UK	100	100
42	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	UK	100	100
43	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	UK	100	100
44	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
45	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
46	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
47	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
48	HubHub UK Ltd ¹	GBP	UK	100	-
49	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
50	The Waterloo Properties Unit Trust	GBP	Jersey	100	100
51	Waterloo Trustee Ltd	GBP	Jersey	100	100
52	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi ²	TRY	Turecko	-	100
53	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi ²	TRY	Turecko	-	100
54	AGORA Budapest Kft. (pôvodne HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
55	HB REAVIS Buda Project Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
56	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
57	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
58	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
59	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
60	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
62	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
63	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
64	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
65	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
66	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
67	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
68	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100	100
69	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	96.5
70	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovensko	100	100
71	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
72	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
73	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovensko	100	100
74	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
76	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
77	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 ako HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
79	HB REAVIS IM Advisor Slovensko s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
81	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
82	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
83	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
84	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
85	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
86	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
87	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovensko	100	100
88	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
89	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
90	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
91	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
92	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
93	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
94	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
95	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
96	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	Smart City Link s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
98	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
99	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
100	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
101	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
103	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
105	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
106	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
107	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
108	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ako ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
109	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 ako AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100	100
110	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
111	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100

HB Reavis Holding S.A. (predošlá právna forma S.à r.l.)
Skrátený priebežný výkaz finančnej situácie ku dňu 30. júna 2018
Zostavený v súlade s ustanoveniami IAS 34, "Priebežné finančné výkazníctvo"

				9	
				Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	30. jún 2018	31. dec. 2017
				Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	30. jún 2018	31. dec. 2017
112	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
113	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
114	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
115	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
116	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
117	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
118	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
119	TC Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
120	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
121	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovensko	100	100
122	Twin City a.s. ³	EUR	Slovensko	-	100
123	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
124	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
125	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
126	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
127	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
128	ANDAREA s.r.o.	CZK	Czech Rep	100	100
129	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
130	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
131	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
132	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
133	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
134	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
135	FORSEA s.r.o. ²	CZK	Česká rep.	-	100
136	GALIM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
137	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
138	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
139	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká rep.	100	100
140	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
141	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
142	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
143	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
144	HubHub Czech Republic, s.r.o. (pôvodne RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká rep.	100	100
145	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
146	KELOM s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
147	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká rep.	100	100
148	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
149	Phibell s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
150	Radlice Real Estate, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	75
151	Radlická ATA s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
152	Temster, s.r.o.	CZK	Česká rep.	100	100
153	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
154	Emmet Investments sp. Z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
155	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment VIII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
156	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
157	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	100
158	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Poľsko	100	100
159	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Poľsko	100	100
160	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
161	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
162	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Poľsko	100	100
163	HB Reavis Poľsko Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
164	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
165	HubHub Poľsko Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
166	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
167	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
168	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
169	Jamestown Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
170	Jarrow Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
171	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
172	Mokoloco Sp. z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	100	100
173	P14 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
174	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
175	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
176	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
177	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
178	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100

HB Reavis Holding S.A. (predošlá právna forma S.à r.l.)
Skrátený priebežný výkaz finančnej situácie ku dňu 30. júna 2018

Zostavený v súlade s ustanoveniami IAS 34, "Priebežné finančné výkazníctvo"

				10	
				Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	30. jún 2018	31. dec. 2017
179	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
180	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
181	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
182	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
				Vlastnícky podiel a hlasovacie práva	
Por. č.	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina založenia spoločnosti	30. jún 2018	31. dec. 2017
183	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
184	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
185	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
186	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
187	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
188	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
189	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
190	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
191	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
192	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
193	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
194	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
195	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
196	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
197	Property Hetman Sp. Z o.o. (pôvodne Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Poľsko	100	100
198	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
199	Elizabeth House GP LLC1	GBP	USA	100	100
200	Elizabeth House Limited Partnership1	GBP	USA	100	100
201	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	USD	USA	100	-
202	HB Reavis Nemecko GmbH1	EUR	Nemecko	100	100
203	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
204	Kunst und Kultur im Schlachthof GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
205	UBX 2 Objekt Berlin GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
206	Väterliche Schlachthof Baugesellschaft GmbH ¹	EUR	Nemecko	100	-
207	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50	50
208	FutureNow s. r. o. ¹	EUR	Slovensko	80	-
209	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	50	50
210	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	71	71
211	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (pôvodne Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Poľsko	72	72

¹ Spoločnosti, ktoré Skupina založila / nadobudla v priebehu 6-ročného obdobia do 30. júna 2018

² Spoločnosti, ktoré Skupina predala v priebehu 6-ročného obdobia do 30. júna 2018 (ďalšie informácie sú uvedené v Poznámke č. 25)

³ Spoločnosti, ktoré boli predmetom fúzií a operácií spin-off následne premenované v priebehu 6-ročného obdobia do 30. júna 2018.

⁴ V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad investičným fondom HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, podfond pine konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis

2.3 Vyčíslenie dane v priebežnom období

Náklady na daň z príjmov v priebežnom období sa časovo rozlišujú s použitím efektívnej daňovej sadzby, ktorá by bola uplatniteľná na očakávaný celkový ročný zisk, t.j. odhadovanú váženú priemernú ročnú efektívnu sadzbu dane z príjmov uplatňovanú na výnosy pred zdanením v priebežnom období upravenom o výnosy ktoré nepodliehajú zdaneniu. Efektívna daňová sadzba v priebežnej účtovnej závierke sa môže líšiť od odhadu manažmentu o efektívnej sadzbe dane v riadnej účtovnej závierke.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov

Skupina robí odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na sumy vykázané v skrátenej priebežnej konsolidovanej účtovnej závierke. Tieto odhady a predpoklady, ktoré sa priebežne prehodnocujú, sa opierajú o skúsenosti vedenia a iné faktory, vrátane očakávania budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností dajú objektívne očakávať. Pri aplikovaní účtovných postupov a metód uplatňuje vedenie svoj úsudok aj v iných situáciách ako sú účtovné odhady. Predpoklady, ktoré majú najvýznamnejší dopad na sumy vykázané konsolidovanej účtovnej závierke a odhady, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, zahŕňajú:

Ocenenie investícií do nehnuteľností. Reálnu hodnotu 83 % investícií do nehnuteľností (31. december 2017: 88,7 %) odhadla Skupina na základe znaleckých posudkov pripravených medzinárodnými spoločnosťami z oblasti oceňovania majetku, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním majetku v podobných lokalitách a podobných vlastností. Zvyšný majetok bol ocenený na základe ponúk realitných maklérov alebo odhadov vedenia. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa odhaduje metódou kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhadne z očakávaných budúcich výnosov, ktoré by mal majetok generovať vo forme výnosov z prenájmu. Táto metóda berie do úvahy čisté výnosy generované existujúcou alebo podobnou nehnuteľnosťou, ktoré sa kapitalizujú, aby sa stanovila hodnota oceňovanej nehnuteľnosti. Primárne

predpoklady, z ktorých sa vychádza pri odhade reálnej hodnoty, sa týkajú: príjmov zmluvných platieb za prenájom, očakávanej výšky budúceho trhového nájomného, hluchých období (bez prenájmu), požiadaviek na údržbu; vhodných diskontných sadzieb a v prípade rozostavaných nehnuteľností aj budúcich nákladov na výstavbu a trhovej úrovne marže stavebného investora. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú s aktuálnymi trhovými údajmi, aktuálnymi transakciami Skupiny a ostatnými transakciami na trhu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v bode 31 poznámok.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

Základné predpoklady a dopad rozumne predpokladaných zmien v Spojenom Kráľovstve na celkové ocenenie pri týchto predpokladoch sa stanovili nasledovne:

- Sadzby nájomného na meter štvorcový a mesiac sa vypočítali pre každú nehnuteľnosť na základe aktuálne zmluvne dojednaných sadzieb a sadzieb prevažujúcich na trhu, a to podľa odhadu odborných znalcov. V prípade nárastu alebo poklesu úrovne týchto sadzieb o 10% by sa zvýšila, resp. znížila účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 26,7 mil. EUR (31. december 2017: 25,7 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladá na úrovni od 4,8% (31. december 2017: od 3,3% do 4,7% alebo 3,75% v priemere). Pri zvýšení / znížení miery kapitalizácie o 25 základných bodov by bola účtovná hodnota investičného majetku o 5,4 mil. EUR nižšia alebo o 5,97 mil. EUR vyššia (31. december 2017: o 12 mil. EUR nižšia alebo o 13 mil. EUR vyššia).
- Majetok v Londýne získaný v roku 2017 na prestavbu nie je zahrnutý vo výpočte citlivosti k polroku 2018.

Základné predpoklady a dopad akceptovateľných potenciálnych zmien v regióne CEE na celkové ocenenie pri týchto predpokladoch sa stanovili nasledovne:

- Pre každú nehnuteľnosť bolo nájomné za m² na mesiac vypočítané na základe aktuálne zmluvne dojednaných sadzieb nájomného a sadzieb prevažujúcich na trhu, a to podľa odhadu odborných znalcov. V prípade nárastu alebo poklesu úrovne týchto sadzieb o 10 % by sa zvýšila, resp. znížila účtovná hodnota investícií do nehnuteľností o 33,9 mil. EUR (31. december 2017: 31,9 mil. EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov naprieč portfóliom sa predpokladala v rozpätí od 4,1 % do 8,5 %, resp. v priemere 5,92% (31. december 2017: od 5,0% % do 8,0 %, resp. v priemere 6,2%). Ak by sa uvedená miera kapitalizácie výnosov zvýšila / znížila o 25 bázičných bodov, bola by účtovná hodnota investícií do nehnuteľností nižšia o 60,1 mil. EUR, resp. o 65,4 mil. EUR vyššia (31. december 2017: o 17,9 mil. EUR nižšia, resp. o 19,4 mil. EUR vyššia).

Dane z príjmov. Skupina je platiteľom dane z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení výšky rezervy na daň z príjmov treba urobiť významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Pri niektorých transakciách a výpočtoch je stanovenie konečnej dane neisté, preto je daňový záväzok vykazovaný v prípade, že je jeho realizácia považovaná za pravdepodobnú. Keď je výsledná vyčíslená daň z príjmov odlišná od súm, ktoré boli prvotne vykázané, majú vyčíslené rozdiely dopad na rezervy na daň z príjmov a odloženú daň v období, kedy sa odhady zmenili.

Výpočet odloženej dane z investícií do nehnuteľností nevychádza z predpokladu, že by sa tieto mohli realizovať prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností, ktoré tieto nehnuteľnosti vlastnia, ale vychádza z predpokladu predaja daných nehnuteľností. V dôsledku štruktúry Skupiny by mohol byť potenciálny zisk z predaja oslobodený od akejkoľvek dane z príjmu v prípade realizácie prostredníctvom predaja akcií dcérskych spoločností za predpokladu, že budú splnené určité podmienky, a preto môžu viesť zaúčtované odložené daňové záväzky k vykázaniu zisku z predaja v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi potenciálnymi kupcami.

Spoločnosť je zaregistrovaná v Luxemburgu. Európska komisia (EK) oznámila úmysel začať vyšetrovanie, či určitá legislatíva ohľadom dane z príjmov nepredstavuje nezákonnú štátnu pomoc. Takáto štátna pomoc môže mať dve základné formy: (i) daňové opatrenie alebo daňový režim poskytujúci určitému subjektu selektívnu výhodu a (ii) individuálna úľava poskytnutá daňovému subjektu (napr. prostredníctvom daňového rozhodnutia alebo vyrovnania). Vedenie sa domnieva, že jeho daňové pozície sú obhájiteľné, ale potenciálny dopad vyššie opísaného vývoja na budúcu finančnú situáciu alebo výsledky Skupiny sa nedá spoľahlivo kvantifikovať.

Forwardový predaj majetku určeného pre investície. Dňa 15. júla 2016 Skupina uzatvorila zmluvu o budúcom (forward) predaji projektu 33 Central v Londýne, UK. Pôvodne bolo cieľom Skupiny podržať si projekt na neurčitú dobu pre účely vytvárania príjmu z prenájmu, avšak nakoľko jej bola predložená výhodná ponuka zo strany renomovanej banky, Skupina sa rozhodla uzatvoriť s touto bankou zmluvu o budúcom (forwardovom) predaji. Skupina odborným zvážením posúdila, (a) či uzatvorením zmluvy o budúcom (forwardovom) predaji stratila nad kontrolou nad spoločnosťou, v ktorej drží je nehnuteľnosť, t. j. kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à.r.l. (b) postup následného vykazovania projektu v účtovníctve do doby ukončenia výstavby nehnuteľnosti.

HB Reavis Holding S.A. (predošlá právna forma S.à r.l.)
Skrátený priebežný výkaz finančnej situácie ku dňu 30. júna 2018

Zostavený v súlade s ustanoveniami IAS 34, "Priebežné finančné výkazníctvo"

12

Skupina usúdila, že stratila kontrolu nad spoločnosťou TRITRI House S.à r.l., nakoľko zmluvné dojednania obmedzujú právomoci Skupiny kontrolovať spoločnosť vlastniacu investíciu, pretože všetky záležitosti vopred neurčené v dojednaniach si vyžadujú súhlas kupujúceho.

3 Významné účtovné odhady a predpoklady pri aplikovaní účtovných postupov (pokračovanie)

Hoci v zmluvách sa uvádza, že kupujúci by nemal zbytočne zdržiavať, odmietat' alebo podmieňovať vydanie svojho súhlasu (napr. vo forme dodatkov k zmluvám s TRITRI House S.à.r.l. alebo odpredajom alebo nadobúdaním akéhokoľvek majetku spoločnosťou TRITRI House S.à.r.l.), vedenie sa domnieva, že dojednané podmienky sú príliš zhovievavé a ako také budú poskytovať príležitosť kupujúcemu na zdržiavanie vydania súhlasu v oblasti významných aktivít, s ohľadom na účel dojednanej zmluvy. Najvýznamnejšie aktivity s vplyvom na výnosy spoločnosti TRITRI House S.à.r.l. spočívajú v prenájaní a predaji nehnuteľnosti po jej dokončení, a teda tieto budú v rukách kupujúceho.

Preddavok vo výške 10% z pôvodnej navrhovanej ceny bol vopred poskytnutý. Zvyšok pôvodnej navrhovanej ceny bol zaplatený po dokončení nehnuteľnosti v decembri 2017.

Ekonomická podstata transakcia spočíva v tom, že Skupina prestala byť vlastníkom developerského projektu a namiesto toho uzatvorila s kupujúcim zmluvu, v ktorej sa zaväzuje dokončiť a dodať budovu podľa špecifikácií kupujúceho. Vedenie Spoločnosti vzážílo usmernenia IFRIC 15, *Dohovory o výstavbe nehnuteľností* a stanovilo, že hore uvedená zmluva o dokončení budovy je stavebnou zmluvou v zmysle IFRS. Toto rozhodnutie bolo založené na odbornom posúdení (a) nákladov, ktorých vynaloženie je nevyhnutné pre dokončenie budovy, rozostavanej k 15. júlu 2016 a (b) podrobnej špecifikácie základnej stavby v spolupráci s bankou pred 15. júlom 2016. Na základe týchto posúdení vedenie Spoločnosti dospelo k záveru, že podmienky uvedené v IFRIC 15 platné pre účtovné vykazovanie stavebných projektov boli splnené, napr. aj preto lebo kupujúci posúdil zmeny v prebiehajúcej výstavbe ako zásadné a nie ako úpravy menšieho rozsahu v návrhu budovy.

Dňa 15. júla 2016, pri uzatvorení transakcie, Skupina zaúčtovala splatné pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky vo výške 216,6 mil. EUR a odúčtovala reálnu hodnotu investičnej nehnuteľnosti vo výstavbe. Pozri tiež Poznámky 9 a 14. Po 15. júli 2016 Skupina zaúčtovala výnosy zo stavebnej zmluvy na základe percentuálneho vyhodnotenia stavu ukončenia. V decembri 2017 Skupina zakončila transakciu odovzdaním projektu 33 Central, UK, spoločnosti Wells Fargo. Skupina vykázala celkové zmluvné výnosy vo výške 86,2 mil. EUR za obdobie do ukončenia transakcií.

Ocenenie finančného majetku reálnou hodnotou so zmenou v zisku alebo strate. Saldo tohto finančného majetku väčšinou predstavuje investícia do centra pre inovácie *Cambridge Innovation Centre* ("CIC"). Z dôvodu nedostatku priamo porovnateľných spoločností musela Skupina využiť výpočet na základe násobku indikátora EBITDA ako najlepší model odhadu hodnoty. Skupina vzala do úvahy skutočnosť, že inovačné stredisko CIC sa v súčasnosti nachádza vo fáze rastu a navrhla stanoviť indikátor ako násobok hodnoty EBITDA na 11.

Ak by sa indikátor nastavil na číslo 10 na obdobie 6 mesiacov s koncom 30. júna 2018 a všetky premenné hodnoty by ostali konštantné, zisk za rok by bol približne o 4,6 mil. EUR nižší. Hodnota vlastného imania po úprave o daňovú povinnosť by bola o 3,6 mil. EUR nižšia.

Ak by sa indikátor nastavil na číslo 12 na obdobie 6 mesiacov s koncom 30. júna 2018 a všetky premenné hodnoty by ostali konštantné, zisk za rok by bol približne o 4,6 mil. EUR vyšší. Hodnota vlastného imania po úprave o daňovú povinnosť by bola o 3,6 mil. EUR vyššia.

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novely a interpretácie štandardov aplikovala Skupina po prvý raz počas svojho účtovného obdobia so začiatkom 1. januára 2018:

- IFRS 15 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydané 28. mája 2014) vrátane dodatkov k IFRS 15: Deň účinnosti IFRS 15 (vydané 11. septembra 2015 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- Vysvetlenia k IFRS 15 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (vydané 12. apríla 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IAS 40: Presun investičného majetku (vydané 8. decembra 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IFRS 2: Objasnenie spôsobu oceňovania platobných transakcií na báze akcií (vydané 20. júna 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- IFRIC 22 Transakcie v cudzích menách a vopred uhradené protiplnenie (vydané 8. decembra 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).
- Ročné vylepšenia štandardov IFRS 2014-2016 (vydané 8. decembra 2016 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni).

4 Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

Hore uvedené štandardy a dodatky nemali zásadný vplyv na Skupinu. Ostatné štandardy s účinnosťou od 1. januára 2018 už boli Skupinou prijaté v predchádzajúcich obdobiach alebo platí, že na Skupinu nemali nijaký vplyv.

- IFRS 9 Finančné nástroje (vydané 24. júla 2014 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 alebo po tomto dni). Tento štandard nahrádza štandard IAS 39, Finančné nástroje: Vykazovanie a oceňovanie.

Finančný majetok sa oceňuje metódou umorovanej ceny ak sú splnené nasledujúce podmienky. Majetok patrí k obchodnému modelu, ktorého cieľom je držať aktíva so zámerom generovať zmluvné peňažné toky; pričom jeho zmluvné podmienky v špecifických dňoch umožňujú vznik peňažných tokov, ktoré predstavujú výhradne platby istiny a úroku zo zvyšnej istiny.

Skupina nedisponuje dlhovými nástrojmi v reálnej hodnote so zaevidovaním oceňovacích rozdielov do ostatného súhrnného zisku.

Model zníženia hodnoty podľa štandardu IFRS 9 nahrádza model „vzniknutej straty“ v štandarde IAS 39 s výhľadovým modelom „očakávaných strát z úverov“ (ECL), čo znamená, že k strate nebude musieť viac dochádzať pred vykázaním opravnej položky na krytie zníženej hodnoty. Nový model zníženia hodnoty sa bude vzťahovať na finančné aktíva oceňované metódou umorovanej ceny, s výnimkou investícií do vlastného kapitálu.

Pri pôvodnom uplatňovaní štandardu IFRS 9 Skupina nevykazovala významné zmeny v opravných položkách na krytie zníženej hodnoty v porovnaní s IAS 39.

Štandard nebude mať vplyv na klasifikáciu a oceňovanie finančného majetku držaného ku dňu 1. januára 2018.

Pohľadávky a pôžičky, ako aj pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky oceňované podľa umorovanej ceny v súlade s ustanoveniami IAS 39, sa budú všeobecne rovnako oceňovať umorovanou cenou v súlade so štandardom IFRS 9. Finančný majetok v reálnej hodnote vykazovanej do zisku a strát a investície do spoločných podnikov oceňované podľa FVTPL v súlade s IAS 39 sa budú rovnako oceňovať podľa FVTPL v súlade s IFRS 9.

5 Nové účtovné štandardy

Boli vydané určité nové štandardy a interpretácie, ktoré však nie sú povinné pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2018 a ktoré Skupina predčasne neaplikovala:

IFRS 16 Lízingy (vydaný 13. januára 2016 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo po tomto dni). Nový štandard objasňuje princípy pre vykazovanie, oceňovanie, prezentáciu a zverejňovanie lízingov. Všetky lízingové vzťahy vedú k tomu, že na začiatku lízingu nájomca získava právo používať majetok a ak ďalej uhrádza lízingové splátky, získava aj financovanie. V súlade s tým teda IFRS 16 ruší klasifikáciu lízingových vzťahov buď na operatívny alebo finančný lízing, ako to požaduje štandard IAS 17, a namiesto toho zavádza na strane nájomcu jeden jediný model účtovania o lízingu. Nájomcovia budú musieť vykazovať: (a) majetok a záväzky pre všetky lízingové vzťahy s dobou lízingu dlhšou než 12 mesiacov (pokiaľ príslušný majetok nie je nízkej hodnoty) a (b) odpisy prenajatého majetku oddelene od úrokov z lízingových záväzkov vo výkaze ziskov a strát. IFRS 16 preberá z IAS 17 v podstatnej miere požiadavky na účtovanie o lízingu na strane prenajímateľa. V súlade s tým bude prenajímateľ naďalej klasifikovať svoje lízingové vzťahy ako operatívne či finančné lízingy a naďalej bude účtovať o týchto dvoch typoch lízingov rozdielne. V súčasnosti Skupina vyhodnocuje dopad nového štandardu na jej finančné výkazy.

Nasledujúce nové štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré by nemali mať významný dopad na túto priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny, ak rozhodne ich aplikovať:

- Dodatky k IFRS 9: Predčasné splatenie s negatívnou kompenzáciou (vydané 12. októbra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- IFRS 17 Poistné zmluvy* (vydané 18. mája 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2021 alebo po tomto dni). Štandard IFRS 17 nahrádza štandard IFRS 4, ktorý povoľuje spoločnostiam viesť účtovať poistné zmluvy pomocou existujúcich postupov.
- IFRIC 23 Neistota pri posudzovaní daní z príjmov* (vydané 7. júna 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IAS 28: Dlhodobé finančné investície v pridružených a spoločných podnikoch (vydané 12. októbra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Ročné vylepšenia štandardov IFRS 2015-2017* (vydané 12. decembra 2017 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).
- Dodatky k IAS 19: Úprava, krátenie alebo vysporiadanie plánu* (vydané 7. februára 2018 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2019 alebo po tomto dni).

5 Nové účtovné štandardy (pokračovanie)

- Dodatky k Odkazom na koncepčný rámec v štandardoch IFRS* (vydané 29. marca 2018 s účinnosťou pre ročné obdobia so začiatkom 1. januára 2020 alebo po tomto dni).

* Tieto štandardy, novely a interpretácie neboli zatiaľ schválené zo strany Európskej únie.

6 Segmentálna analýza

Prevádzkové segmenty sú zložky zaoberajúce sa podnikateľskými činnosťami, ktoré môžu generovať výnosy alebo náklady, pričom ich prevádzkové výsledky pravidelne posudzuje najvyšší prevádzkový orgán s rozhodovacími právomocami (ďalej iba ako CODM – z anglického výrazu „Chief Operating Decision Maker”) a sú pre ne dostupné samostatné finančné informácie. CODM je osoba alebo skupina osôb, ktorá alokuje zdroje a posudzuje výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosti.

(a) Popis výrobkov a služieb, z ktorých každý samostatný segment generuje svoje výnosy

Skupina riadi svoje podnikateľské činnosti na báze nasledujúcich segmentov:

Správa majetku – predstavuje riadenie nehnuteľností generujúcich výnosy (používané alebo voľné nehnuteľnosti), ktoré Skupina postavila alebo obstarala s tým, že neočakáva ich ďalšiu významnú prestavbu.

Realizácia výstavby – predstavuje riadenie činností spojených s výstavbou ako aj marketingové a lízingové aktivity. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Realizácia výstavby* do segmentu *Správa majetku* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom bola schválená na zamýšľané použitie a skolaudovaná. Znamená to, že výnosy a náklady (vrátane ziskov a strát z precenenia vzťahujúcich sa na obdobie, kedy nehnuteľnosť dosiahne uvedené kritériá) sú zahrnuté do segmentu *Realizácia výstavby*, kým dokončená stavba sa vykazuje v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť "používaná alebo voľná" v rámci segmentu *Správa majetku*.

Príprava výstavby – predstavuje riadenie činností, ktoré zahŕňajú akvizíciu pozemku, návrh projektu, získanie stavebného povolenia až po začatie výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje zo segmentu *Príprava výstavby* do segmentu *Realizácia výstavby* ku koncu účtovného obdobia, v ktorom sa stavba danej nehnuteľnosti začala.

Riadenie investícií – predstavuje riadenie činností súvisiacich s riadením investícií tretích strán do nehnuteľností, ktoré Skupina spravuje.

Vedľajšie činnosti – predstavuje správu položiek pozemkového fondu označených ako vedľajšie nehnuteľnosti Skupiny.

HUB HUB – predstavuje riadenie aktivít spojených so správou platformy pre spoluprácu v rámci Skupiny, ktorá poskytuje flexibilný pracovný priestor a príležitosti na obchodné stretnutia a podujatia.

Peňažné prostriedky – predstavuje riadenie spoločností zriadených za účelom zhromažďovania peňažných prostriedkov pre budúce investovanie a poskytovania pôžičiek iným spoločnostiam v konsolidovanej Skupine.

(b) Faktory, ktoré vedenie Skupiny zohľadnilo pri identifikácii samostatných segmentov

Segmenty Skupiny sú strategické podnikateľské jednotky zamerané na rôzne činnosti Skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá podnikateľská jednotka si vyžaduje ľudí s odlišnými kvalifikáciami, využíva odlišné produkty a trhy, a uplatňuje iné stratégie v oblasti obstarávania a ľudských zdrojov.

Segmentálne finančné informácie, ktoré posudzuje predstavenstvo, zahŕňajú výnosy z prenájmu a iné výnosy zo správy majetku znížené o náklady, ktoré možno priamo priradiť daným nehnuteľnostiam, a predstavujú tak čistý prevádzkový zisk. Predstavenstvo taktiež posudzuje zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. V segmente *Príprava výstavby* posudzuje predstavenstvo možnosti akvizícií, predkladá ponuky na kúpu pozemkov a budov, kontroluje návrhy, povolenia a územné plány. V segmente *Realizácia výstavby* posudzuje predstavenstvo rozpočet stavieb a reálne vynaložené náklady súvisiace s realizáciou stavieb, ako aj harmonogramy dodávok, marketing jednotlivých nehnuteľností a činnosti súvisiace s prenájomom nehnuteľností po ukončení výstavby.

V segmente *Riadenie investícií* posudzuje predstavenstvo možnosti prevodu ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom. Obchodovanie s pozemkovým fondom sa interne vykázal manažmentu ako segment s vedľajším zameraním.

(c) Ocenenie zisku alebo straty, majetku a záväzkov prevádzkového segmentu

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie zostavené podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii. Hospodárenie každého segmentu posudzuje na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistého majetku.

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Skupina alokuje náklady jednotlivým segmentom na základe špecifickej identifikácie dcérskych spoločností, ktoré patria k danému segmentu. Priame prevádzkové náklady vynaložené v súvislosti s investíciami do nehnuteľností sú priradené podľa príslušného zdroja nákladov (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej v súvislosti s nákladmi na elektrickú

energiu). Transakcie dcérskych spoločností sa priradia príslušnému segmentu na základe podstaty transakcie (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energie ostatným dcérskym spoločnostiam, sú priradené segmentu, pre ktorý boli energie kúpené). Výnimkou je prípad, keď sa nedajú alokovať konkrétnej kategórii segmentu, a tak zostanú nepriradené.

(d) Informácie o výsledku hospodárenia, majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za obdobie 6 mesiacov s koncom dňa 30. júna 2018 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností										
- kancelárske		27,2	1,0	0,7	4,0	-	0,4	-	-	33,3
- maloobchodné		-	-	-	-	0,8	-	-	-	0,8
- priemyselné		-	-	-	-	0,1	-	-	-	0,1
	21	27,2	1,0	0,7	4,0	0,9	0,4	-	-	34,2
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností										
- kancelárske		(9,5)	(0,7)	(0,4)	(0,5)	-	(0,2)	-	-	(11,3)
- maloobchodné		(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)
- priemyselné		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	22	(9,6)	(0,7)	(0,4)	(0,5)	-	(0,2)	-	-	(11,4)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		17,6	0,3	0,3	3,5	0,9	0,2	-	-	22,8
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností										
- kancelárske		16,5	113,7	5,1	(0,8)	-	-	-	-	134,5
- maloobchodné		-	10,3	0,2	-	0,9	-	-	-	11,4
- priemyselné		-	-	-	-	(0,2)	-	-	-	(0,2)
Medzisúčet	9	16,5	124	5,3	(0,8)	0,7	-	-	-	145,7
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov	10	7,4	(0,5)	-	-	-	-	-	-	6,9
Zisk (+) / strata (-) z precenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		23,9	123,5	5,3	(0,8)	0,7	-	-	-	152,6
Nákladové úroky		(3,6)	(10,5)	(0,7)	(0,6)	-	-	-	(0,6)	(16,0)
Poplatky za investičný manažment		-	-	-	0,8	-	-	-	-	0,8
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		11,9	(26,3)	(8,6)	(0,5)	(4,1)	(0,8)	(3,2)	(25,3)	(56,9)
Zisk pred zdanením		49,8	87,0	(3,7)	2,4	(2,5)	(0,6)	(3,2)	(25,9)	103,3

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 30. júnu 2018 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9									
- kancelárske		536,3	486,0	289,3	120,8	-	1,2	-	-	1 433,6
- maloobchodné		-	97,0	19,7	-	8,2	-	-	-	124,9
- priemyselné		-	-	0,2	-	35,7	-	-	-	35,9
- investície do nehnuteľností držaných na predaj	15	255,5	-	-	-	-	-	-	-	255,5
- spoločné podniky	10	60,7	(0,4)	-	-	-	0,3	-	-	60,6
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	183,7	233,9	419,3
Majetok spolu		852,5	582,6	309,2	120,8	43,9	1,5	183,7	233,9	2 328,1
Úvery a pôžičky										
- dlhodobé	19	(96,9)	(371,4)	(43,0)	(59,3)	-	-	-	(2,5)	(573,1)
- krátkodobé	7, 19	(29,4)	(5,4)	(0,7)	(3,1)	-	-	-	(104,7)	(143,3)
- súvisiace s majetkom určeným na predaj	15	(162,3)	-	-	-	-	-	-	-	(162,3)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	-	(63,7)	(63,7)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(136,1)	(136,1)
Záväzky spolu		(288,6)	(376,8)	(43,7)	(62,4)	-	-	-	(307,0)	(1 078,5)
Hodnota čistého majetku segmentu		563,9	205,8	265,5	58,4	43,9	1,5	183,7	(73,1)	1 249,6

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za obdobie 6 mesiacov skončené 30. júna 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	HUB HUB	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Nákup investícií do nehnuteľností	9	-	-	80,4	-	-	-	-	-	80,4
Náklady na výstavbu spojené s investíciami do nehnuteľností	9	11,3	74,3	9,0	0,3	0,2	0,8	-	-	95,9
Náklady na výstavbu spojené so spoločnými podnikmi		8,2	-	-	-	-	-	-	-	8,2
Náklady na výstavbu spojené s realizáciou zákazky		-	2,4	-	-	-	-	-	-	2,4
Investície spolu		19,5	76,7	89,4	0,3	0,2	0,8	-	-	186,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	(88,5)	(108,3)	-	-	-	-	-	-	(196,8)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Predaj spolu		(88,5)	(108,3)	-	-	-	-	-	-	(196,8)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov, dlhodobého majetku a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za obdobie 6 mesiacov ukončené 30. júna 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

mil. EUR	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Nemec-ko	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	21	13,3	4,3	10,7	-	5,9	-	-	-	34,2
Priame prevádzkové náklady	22	(5,8)	(0,8)	(2,4)	-	(2,4)	-	-	-	(11,4)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		7,5	3,5	8,3	-	3,5	-	-	-	22,8
Zisk z precenenia	9	39,9	8,1	51,1	5,4	41,2	-	-	-	145,7
Podiel na zisku spoločných podnikov		-	-	6,9	-	-	-	-	-	6,9
Nákladové úroky		(6,9)	(2,0)	(4,9)	(1,2)	(0,8)	-	(0,2)	-	(16,0)
Poplatky za investičný manažment		-	-	-	-	-	-	0,8	-	0,8
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(14,5)	12,5	(20,7)	(4,5)	(11,3)	(0,9)	(17,5)	-	(56,9)
Zisk pred zdanením		26,0	22,1	40,7	(0,3)	32,6	(0,9)	(16,9)	-	103,3
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	195,6	-	71,9	-	390,8	-	-	-	658,3
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	340,6	62,2	360,3	90,1	2,6	80,3	-	-	936,1
Investície do spoločných podnikov	10	2,7	-	57,9	-	-	-	-	-	60,6
Ostatný dlhodobý majetok		0,5	(2,1)	19,7	0,6	1,7	-	66,9	-	87,3
Dlhodobý majetok spolu		539,4	60,1	509,8	90,7	395,1	80,3	66,9	-	1 742,3
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj	15	67,3	-	207,4	-	-	-	-	-	274,7
Dlhodobý majetok spolu, vrátane majetku držaného na predaj		606,7	60,1	717,2	90,7	395,1	80,3	66,9	-	2 017,0
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	16	27,6	4,9	17,2	3,5	34,4	3,0	93,1	-	183,7
Pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za vykonané zákazky		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	-	-	127,4	127,4
Majetok spolu		634,3	65,0	734,4	94,2	429,5	83,3	160,0	127,4	2 328,1
Úvery a pôžičky - dlhodobé	19	(376,7)	(60,9)	(131,6)	(3,9)	-	-	-	-	(573,1)
- krátkodobé		(90,5)	(0,7)	(27,8)	(1,9)	-	-	(22,4)	-	(143,3)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom držaným na predaj		(44,5)	-	(142,2)	-	-	-	-	-	(186,7)
Odložená daňová povinnosť na daň z príjmu		-	-	-	-	-	-	-	(63,7)	(63,7)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	-	(111,7)	(111,7)
Závazky spolu		(511,7)	(61,6)	(301,6)	(5,8)	-	-	(22,4)	(175,4)	(1 078,5)
Hodnota čistého majetku segmentu		122,6	3,4	432,8	88,4	429,6	83,3	137,6	(48,0)	1 249,6
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažného majetku)	9	-	-	-	-	-	80,4	-	-	80,4
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	43,3	1,3	21,3	9,8	20,2	-	-	-	95,9
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		-	-	8,2	-	-	-	-	-	8,2
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		-	-	-	-	2,4	-	-	-	2,4
Investície spolu		43,3	1,3	29,5	9,8	22,6	80,4	-	-	186,9
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 25	-	(88,5)	-	-	(108,3)	-	-	-	(196,8)
Predaj spolu		-	(88,5)	-	-	(108,3)	-	-	-	(196,8)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o výsledku hospodárenia jednotlivých segmentov za obdobie 6 mesiacov ukončené 30. júna 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		16,5	1,6	1,1	3,3	-	-	-	22,5
- maloobchodné		-	-	0,1	-	-	-	-	0,1
- priemyselné		1,7	-	-	-	0,6	-	-	2,3
	21	18,2	1,6	1,2	3,3	0,6	-	-	24,9
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností									
- kancelárske		(7,5)	(0,5)	(0,4)	-	-	-	-	(8,4)
- maloobchodné		-	-	-	-	-	-	-	-
- priemyselné		(0,2)	-	-	-	(0,6)	-	-	(0,8)
	22	(7,7)	(0,5)	(0,4)	-	(0,6)	-	-	(9,2)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		10,5	1,1	0,8	3,3	-	-	-	15,7
Zisk /(strata) z precenenia investícií do nehnuteľností									
- kancelárske		(5,6)	13,1	(0,6)	0,6	(0,8)	-	-	6,7
- maloobchodné		-	-	9,6	-	-	-	-	9,6
- priemyselné		(0,4)	-	(1,7)	-	-	-	-	(2,1)
Medzisúčet	9	(6,0)	13,1	7,3	0,6	(0,8)	-	-	14,2
Podiel na zisku resp. strate spoločných podnikov		11,8	-	-	-	-	-	-	11,8
Zisk (+) / strata (-) z pre- cenenia investícií do nehnuteľností, vrátane spoločných podnikov		5,8	13,1	7,3	0,6	(0,8)	-	-	26,0
Nákladové úroky		(2,3)	(5,6)	(0,9)	(0,6)	-	-	(1,2)	(10,6)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(6,5)	(8,5)	(3,8)	16,3	(2,2)	1,8	8,3	5,4
Zisk pred zdanením		7,5	0,1	3,4	19,6	(3,0)	1,8	7,1	36,5

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Informácie o majetku a záväzkoch jednotlivých segmentov k 31. decembru 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Riadenie investícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Investície do nehnuteľností	9								
- kancelárske		425,0	482,7	260,4	120,6	-	-	-	1 288,7
- maloobchodné		-	75	-	-	7,9	-	-	82,9
- priemyselné		-	0,1	-	-	35,7	-	-	35,8
- investície do nehnuteľností držaných na predaj	15	330,2	-	19,9	-	-	-	-	350,1
- spoločné podniky		56,2	-	-	-	-	-	-	56,2
Ostatné nealokované aktíva		-	-	-	-	-	261,4	202,8	464,2
Majetok spolu		811,4	557,8	280,3	120,6	43,6	261,4	202,8	2 277,9
Úvery a pôžičky									
- dlhodobé	19	(103,3)	(387,0)	(47,6)	(61,0)	-	-	-	(598,9)
- krátkodobé	7, 19	(19,5)	(2,6)	(3,50)	(2,5)	-	-	(54)	(82,1)
- vrátane majetku určeného na predaj	15	(212,0)	-	-	-	-	-	-	(212,0)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(53,0)	(53,0)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(136,2)	(136,2)
Záväzky spolu		(334,8)	(389,6)	(51,1)	(63,5)	-	-	(243,2)	(1 082,2)
Hodnota čistého majetku segmentu		476,6	168,2	229,2	57,1	43,6	261,4	(40,4)	1 195,7

Analýza investičných výdavkov podľa jednotlivých segmentov za obdobie 6 mesiacov skončené 30. júna 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Správa majetku	Nehnu- teľnosti vo výstavbe	Nehnu- teľnosti v príprave	Správainv estícií	Vedľajšie činnosti	Peňažné pro- striedky	Nealo- kované	Spolu
Kúpa investícií do nehnuteľností	9	285,2	-	-	-	-	-	-	285,2
Stavebné náklady súvisia- ce s investíciami do nehnuteľností	9	16,0	32,4	14,2	-	10,6	-	-	73,2
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		0,6	-	-	-	-	-	-	0,6
Stavebné náklady súvisiace s realizáciou zákaziek		-	22,6	-	-	-	-	-	22,6
Investície spolu		301,8	55,0	14,2	-	10,6	-	-	381,6
Predaj investícií do nehnuteľností	9, 0	-	-	(1,2)	(183,7)	-	-	-	(184,9)
Predaj spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-
Predaj spolu		-	-	(1,2)	(183,7)	-	-	-	(184,9)

6 Segmentálna analýza (pokračovanie)

Geografické informácie. Analýza výnosov, nákladov a investičných výdavkov podľa jednotlivých krajín za obdobie 6 mesiacov ukončené 30. júna 2017 a geografické informácie o stave dlhodobého majetku ku dňu 31. decembra 2017:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Veľká Británia	Ostatné krajiny	Nealokované	Spolu
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy	21	11,5	5,3	6,3	-	1,8	-	-	24,9
Priame prevádzkové náklady	22	(5,6)	(1,2)	(2,2)	-	(0,2)	-	-	(9,2)
Čistý prevádzkový zisk z investícií do nehnuteľností		5,9	4,1	4,1	-	1,6	-	-	15,7
Zisk z precenenia	9	19,1	(9,1)	11,8	0,8	(8,4)	-	-	14,2
Podiel na zisku spoločných podnikov		-	-	11,8	-	-	-	-	11,8
Nákladové úroky		(4,9)	(1,8)	(3,6)	(0,1)	(0,2)	-	-	(10,6)
Ostatné náklady (-) / výnosy (+)		(5,0)	6,0	2,2	(1,3)	2,8	0,7	-	5,4
Zisk pred zdanením		15,1	(0,8)	26,3	(0,6)	(4,2)	0,7	-	36,5
Investície do nehnuteľností – používané alebo voľné	9	192,1	-	71,7	-	281,8	-	-	545,6
Investície do nehnuteľností – rozostavané	9	263,8	37,6	322,3	80,4	157,7	-	-	861,8
Investície do spoločných podnikov	10	2,4	-	53,8	-	-	-	-	56,2
Ostatný dlhodobý majetok		4,8	2,8	20,2	0,5	3,8	1,3	1,1	34,5
Dlhodobý majetok spolu		463,1	40,4	468,0	80,9	443,3	1,3	1,1	1 498,1
Dlhodobé aktíva klasifikované ako držané na predaj	15	64,3	111,9	210,3	-	-	-	-	386,5
Dlhodobé aktíva spolu, vrátane držaných na predaj	16	527,4	152,3	678,3	80,9	443,3	1,3	1,1	1 884,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16	28,3	1,5	23,3	3,0	112,7	92,6	-	261,4
Ostatný nealokovaný majetok		-	-	-	-	-	-	131,9	131,9
Majetok spolu		555,7	153,8	701,6	83,9	556,0	93,9	133,0	2 277,9
Úvery a pôžičky	19								
- dlhodobé		(348,3)	(62,0)	(138,4)	(5,2)	(45,0)	-	-	(598,9)
- krátkodobé		(46,80)	(0,3)	(18,9)	(1,9)	-	(14,2)	-	(82,1)
Závazky spojené s dlhodobým majetkom určeným na predaj		(42,8)	(56,9)	(139,3)	-	-	-	-	(239,0)
Odložená daňová povinnosť		-	-	-	-	-	-	(53,0)	(53,0)
Ostatné nealokované záväzky		-	-	-	-	-	-	(109,2)	(109,2)
Závazky spolu		(437,9)	(119,2)	(296,6)	(7,1)	(45,0)	(14,2)	(162,2)	(1 082,2)
Hodnota čistého majetku segmentu		117,8	34,6	405,0	76,8	511,0	79,7	(29,2)	1 195,7
Kúpa investícií do nehnuteľností (vrátane nepeňažných)	9	-	-	-	-	285,2	-	-	285,2
Stavebné náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	9	20,2	13,6	11,5	7,9	20,0	-	-	73,2
Stavebné náklady súvisiace so spoločnými podnikmi		-	-	0,6	-	-	-	-	0,6
Stavebné náklady súvisiace s realizáciou zákaziek		-	-	-	-	22,6	-	-	22,6

Investície spolu		20,2	13,6	12,1	7,9	327,8	-	-	381,6
Predaj investícií do nehnuteľností	9,0	(102,6)	(82,3)	-	-	-	-	-	(184,9)
Predaj spolu		(102,6)	(82,3)	-	-	-	-	-	(184,9)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejnenia o spriaznených stranách*. Strany sa vo všeobecnosti považujú za spriaznené, ak jedna strana má schopnosť kontrolovať druhú stranu, je pod spoločnou kontrolou resp. môže uplatňovať významný vplyv alebo má spoločnú kontrolu nad druhou stranou pri uskutočňovaní významných prevádzkových rozhodnutí. Pri posudzovaní vzťahu spriaznených strán sa pozornosť upriamuje na podstatu vzťahu a nie iba na jeho právnu formu. Bezprostredná materská spoločnosť Spoločnosti i najvyššia osoba, ktorá Spoločnosť ovláda sú uvedené v Poznámke č. 1.

Vrcholový manažment Skupiny pozostáva zo 18 senior manažérov (2017: 18). Krátkodobé bonusy pre manažment sú splatné v plnej výške do 12 mesiacov po skončení odpracovaného obdobia, ktorého sa týkajú.

Charakter vzťahov s tými spriaznenými stranami, s ktorými Skupina realizovala významné transakcie alebo vykázala významné zostatky k 30. júnu 2018, je uvedený nižšie.

K 30. júnu 2018 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	10,0	0,2	59,2	69,4
Finančný majetok	0,1	-	-	0,1
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.9)	(18,1)	-	-	(18,1)
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6,2	6,2
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.20)	(15,1)	(0,5)	(3,3)	(18,9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.20)	(0,7)	-	-	(0,7)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za 6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2018 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	1,4	-	-	1,4
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	0,5	5,2	5,7
Výnosy z prenájmu	0,8	-	0,1	0,9
Náklady spojené s prenájomom	(0,5)	-	-	(0,5)
Ostatné služby	(1,1)	(0,2)	(0,1)	(1,4)
Krátkodobé zamestnanecké pôžitky (platy)	-	(1,2)	-	(1,2)
Dlhodobé zamestnanecké pôžitky (náklady na sociálne poistenie)	-	(0,3)	-	(0,3)
Výnosové úroky	-	-	0,8	0,8
Nákladové úroky	(0,1)	-	-	(0,1)

K 31. decembru 2017 vykazovala Skupina nasledujúce zostatky so spriaznenými stranami:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (Pozn. 13)	12,0	0,3	64,8	77,1
Ostatný majetok	4,7	-	-	4,7
Finančný majetok	0,1	-	-	0,1
Úvery a pohľadávky – dlhodobé (Pozn.11)	1,0	-	-	1,0
Pôžičky (Pozn. 19)	(14,2)	-	-	(14,2)
Ostatný dlhodobý majetok (Pozn.12)	-	-	6,5	6,5
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky – krátkodobé (Pozn.20)	(10,5)	(0,5)	(6,9)	(17,9)
Ostatné dlhodobé záväzky (Pozn.20)	(0,7)	-	-	(0,7)

7 Zostatky na účtoch a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Výnosové a nákladové položky so spriaznenými stranami za obdobie 6 mesiacov ukončené 30. júna 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Členovia vrcholového manažmentu	Spoločné podniky	Spolu
Výnosy z poskytnutých služieb	2,5	-	-	2,5
Výnosy zo stavebných zákaziek	-	1,5	0,7	2,2
Výnosy z prenájmu	1,3	-	-	1,3
Náklady spojené s prenájomom	(0,5)	-	-	(0,5)
Ostatné služby	(0,5)	(0,5)	(0,1)	(1,1)
Krátkodobé zamestnanecké pôžitky (platy a mzdy)	-	(1,1)	-	(1,1)
Dlhodobé zamestnanecké pôžitky (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,2)	-	(0,2)
Výnosové úroky	0,2	-	-	0,2
Nákladové úroky	(0,6)	-	-	(0,6)

Akcionár Skupiny sa v rámci programu vyplácania podielov na zisku, ktorých výška závisí od nárastu (upravenej) hodnoty čistých aktív Skupiny, zaviazal vyplatiť kľúčovým vedúcim pracovníkom Skupiny za rok 2018 čiastku vo výške 0,5 mil. EUR (2017: 0,5 mil. EUR). Keďže uvedenú čiastku uhradí akcionár a tá nepredstavuje platbu na báze podielov podľa IFRS, Skupina ju nezahrnula do nákladov. Odmena vyplatená členom predstavenstva materskej spoločnosti dosiahla v roku 2016 výšku 0,8 mil. EUR počas obdobia 6 mesiacov s koncom dňa 30. júna 2018 (obdobia 6 mesiacov s koncom dňa 30. júna 2017: 0,4 mil. EUR).

K 30. júnu 2018 Skupina neeviduje žiadne nesplatené zostatky pôžičiek poskytnutých členom predstavenstva Skupiny (31. december 2017: nula EUR).

Rozdelenia finančných prostriedkov vlastníkom, ktoré Skupina vyplatila v rokoch 2018 a 2017, sú popísané v bode 18.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú popísané v Pozn. 10.

8 Dlhodobý hmotný majetok

Pohyby účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Motorové vozidlá a ostatný majetok	Rozostavané investície vrátane preddávkov (CIP)	Spolu
31. december 2016					
Obstarávacia cena	12,9	6,8	27,1	-	46,8
Oprávky a opravné položky	(7,4)	(4,8)	(25,6)	-	(37,8)
Zostatková hodnota	5,5	2,0	1,5	-	9,0
Rok ukončený 31. decembra 2017					
Prírastky	-	-	-	4,5	4,5
Presuny	2,5	0,4	1,4	(4,3)	0
Úbytky	(1,3)	(0,8)	(0,1)	-	(2,2)
Odpisy	(0,3)	(0,7)	(0,8)	-	(1,8)
Konečná zostatková hodnota	6,4	0,9	2,0	0,2	9,5
31. december 2017					
Obstarávacia cena	14,1	6,4	28,4	0,2	49,1
Oprávky a opravné položky	(7,7)	(5,5)	(26,4)	-	(39,6)
Zostatková hodnota	6,4	0,9	2,0	0,2	9,5
6-mesačné obdobie končiace dňa 30. júna 2018					
Prírastky	0,2	0,1	0,1	0,6	1,0
Presuny	0,1	0,1	-	(0,2)	-
Úbytky	-	-	(1,2)	-	(1,2)
Odpisy	403	(0,3)	(0,3)	(0,4)	(1,0)

8 Dlhodobý hmotný majetok (pokračovanie)

Konečná zostatková hodnota	6,4	0,8	0,5	0,6	8,3
K 30. júnu 2018					
Obstarávacia cena	14,4	6,6	27,3	0,6	48,9
Oprávky a opravné položky	(8,0)	(5,8)	(26,8)	-	(40,6)
Zostatková hodnota	6,4	0,8	0,5	0,6	8,3

K 30. júnu 2018 Skupina neprenajímala žiadny významný dlhodobý hmotný majetok formou finančného prenájmu (kde Spoločnosť je nájomcom) (2017: nula). K 30. júnu 2018 bolo na dlhodobý hmotný majetok v hodnote 4,9 mil. EUR (k 31. decembru 2017: 5,3 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán, ktoré poskytli úvery.

9 Investície do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2018		6-mesačné obdobie ukončené 30. júna 2017		12-mesačné obdobie ukončené 31. dec. 2017	
	Rozosta- vané	Využívané alebo voľné	Rozosta- vané	Využívané alebo voľné	Rozosta- vané	Využívané alebo voľné
Reálna hodnota k 1. januáru	861,8	545,6	639,5	565,1	639,5	565,1
Akvízie investícií do nehnuteľností	163,9	-	57,2	285,2	134,6	280,4
Technické zhodnotenie investícií do nehnuteľností	-	12,4	-	16,0	-	23,6
Presuny z rozostavaných do využívaných	(108,7)	108,7	-	-	-	-
Presuny zo skupiny majetku určeného na predaj	19,9	-	-	-	-	-
Presuny do dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 8)	-	-	-	(0,9)	-	(0,9)
Presuny do skupiny majetku držaného na predaj (Pozn. 15)	-	(9,3)	-	(8,8)	(18,3)	(158,2)
Presun do pohľadávok od zákazníkov za vykonané zákazky	-	-	-	-	-	-
Presun do finančných investícií z dôvodu straty kontroly	-	-	-	(183,7)	-	(183,7)
Predaje	(107,6)	(3,5)	1,6	-	(1)	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu						
- nehnuteľnosti dokončené počas roka	21,0	-	-	-	-	-
Zisky (+) / Straty (-) z precenenia na reálnu hodnotu						
- ostatné nehnuteľnosti	109,0	15,7	19,6	(5,4)	94,4	0,8
Dopad prepočtu na menu prezentácie	(23,2)	(11,3)	8,0	8,4	12,6	18,5
Reálna hodnota k 30. júnu	936,1	658,3	725,9	675,9	861,8	545,6

Niektoré operatívne prenájmy klasifikovala Skupina ako investície do nehnuteľností. Takéto operatívne prenájmy sa účtujú tak, ako keby boli finančným prenájomom. K 30. júnu 2018 dosahovala účtovná hodnota týchto investícií do nehnuteľností výšku 9,1 mil. EUR (2017: 9,1 mil. EUR).

K 30. júnu 2018 bolo na investície do nehnuteľností vo výške 782,6 mil. EUR (31. december 2017: 493,5 mil. EUR, 30. júna 2017: 849,6 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za úvery.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli pre účely účtovnej závierky upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a tiež na základe nezáväzných ponúk na odkúpenie, výsledkov hĺbkovej analýzy (*due diligence*) zo strany potenciálneho kupujúceho a o iné faktory. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými v účtovnej závierke je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

9 Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	30.jún 2018	30.jún 2017	31.december 2017
Získané ocenenia		1 879,7	1 641,4	1 780,6
Mínus: nehnuteľnosti klasifikované ako dlhodobý hmotný majetok (vlastné využitie)		(5,7)	(5,7)	(5,7)
Mínus: úpravy vedenia zohľadňujúce nezáväzné ponuky na odkúpenie, výsledky hĺbkovej analýzy (<i>due diligence</i>) zo strany potenciálneho kupujúceho a iné faktory		-	1,1	8,6
Mínus: pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	11(a)	(9,6)	(10,5)	(8,5)
Mínus: presuny do skupín majetku klasifikovaných ako držané na predaj	15	(270,0)	(224,5)	(176,5)
Mínus: presuny do skupiny finančných investícií z dôvodu straty kontroly		-	-	(191,1)
Reálna hodnota na konci obdobia		1 594,4	1 401,8	1 407,4

10 Spoločné podniky

V roku 2014 vstúpila Skupina do nového spoločného podniku v Poľsku, keď získala 51% majetkový podiel v projekte West Station. V roku 2015 zvýšila Skupina svoj majetkový podiel v tomto spoločnom podniku na 71% bez významnej zmeny v ďalších rokoch. V roku 2018 Skupina vstúpila do nového spoločného podniku na Slovensku s 80% hospodárskym podielom v spoločnosti FutureNow s.r.o.

Nasledujúce sumy predstavujú majetok, záväzky, výnosy a hospodársky výsledok spoločných podnikov:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie ukončené dňa 30. júna 2018		6-mesačné obdobie ukončené dňa 30. júna 2017	
	Projekty West Station 1-2	Ostatné spol. podniky	Projekty West Station 1-2	Ostatné spol. podniky
Výnosy	6,9	0,0	2,3	0,4
Zisk a celkový súhrnný zisk za rok	9,7	0,1	1,6	(0,1)
	30. jún 2018		31. december 2017	
<i>v mil. EUR</i>	Projekty West Station 1-2	Ostatné spol. podniky	Projekty West Station 1-2	Ostatné spol. podniky
Obežný majetok	6,2	0,5	12,6	0,3
Dlhodobý majetok	198,5	8,5	182,2	8,6
Krátkodobé záväzky	(69,6)	(0,4)	(65,1)	(4,0)
Dlhodobé záväzky	(53,8)	(3,3)	(53,6)	(0,1)
Čisté aktíva príjemcu investície	81,3	5,3	76,1	4,8
Podiel ostatných investorov	(23,4)	(2,6)	(22,3)	(2,4)
Investícia do spoločného podniku	57,9	2,7	53,8	2,4

Spoločný podnik West Station má úver od nespriaznenej banky. Úverová zmluva obsahuje klauzulu, podľa ktorej nie je možné vyplácať dividendy investorom bez súhlasu veriteľa.

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	31. jún 2018	31. december 2017
Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom	(a)	12,2	10,1
Pôžičky spriazneným stranám – dlhodobé (Pozn. 7)	(b)	-	1,0
Úvery tretím stranám		0,9	0,6
Pohľadávky a úvery spolu		13,1	11,7

11 Pohľadávky, úvery a pôžičky (pokračovanie)

Popis a analýza pohľadávok, úverov a pôžičiek podľa úverovej kvality:

- (a) Pohľadávky z motivačných bonusov za prenájom vo výške 12,2 mil. EUR (31.december 2017: 10,1 mil. EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné zo strany veľkého počtu nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vysťahovať.
- (b) K 31. decembru 2016 poskytla Skupina spriazneným stranám pôžičky vo výške 0,0 EUR ku dňu 30.júna 2018 (31. december 2017: 1,0 mil. EUR). Tieto pohľadávky neboli ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Pôžičky, ktoré boli nesplatené k 31. decembru 2017, boli poskytnuté za týchto podmienok – úrokové sadzby sa pohybujú v rozmedzí od 4,0% do 9,86 % p. a. Účtovná hodnota pôžičiek sa približne rovná ich realnej hodnote.

12 Ostatný dlhodobý majetok

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	30. jún 2018	31. december 2017
Ostatný dlhodobý majetok	(a)	3,0	5,0
Zádržné na stavebných kontraktov v spoločných	(b)	6,2	6,5
Ostatný dlhodobý majetok spolu		9,2	11,5

- (a) K 30. júnu 2018 stav ostatného dlhodobého majetku zahŕňal množstvo nemateriálnych položiek. K 31. decembru 2017 predstavuje suma 1,1 mil. EUR predplatené poplatky za nevyčerpané pôžičky. Zvyšok pripadá na množstvo nemateriálnych položiek.
- (b) Pozri Poznámku 7, *Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami* a Poznámku 14.

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	30. jún 2018	31. december 2017
Pohľadávky z obchodného styku		6,6	12,1
Pohľadávky z obchodného styku a preddavky spoločným podnikom		16,1	28,2
Maržové vklady u burzových maklérov		-	-
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľ. voči spriazneným stranám	7	10,0	12,0
Príjmy budúcich období z prenájmu		6,6	3,7
Deriváty a iné finančné aktíva		1,9	7,6
Pôžičky spriazneným stranám	(a)	44,3	36,9
Ostatné finančné pohľadávky		9,8	7,8
Znížené o opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku		(5,2)	(5,3)
Finančný majetok spolu		90,1	103,0
Pohľadávka z titulu DPH		14,4	9,6
Preddavky		6,2	2,8
Pohľadávka z titulu dane z príjmov		1,9	1,7
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky spolu		112,6	117,1

- (a) Úvery a pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok – úrokové sadzby 3,67%-9,86% (2017: 3,67% - 9,86%).

Pohyb opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	2018	2017
Opravná položka k 1. januáru	5,3	1,7
Dodatočná opravná položka / (rozpustenie položky) na zníženie hodnoty pohľadávok	(0,1)	3,6
Opravná položka k 30. júnu a 31. decembru	5,2	5,3

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Zabezpečené pohľadávky z obchodného styku:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené:		
- bankovými zárukami	2,0	0,7
- vkladmi nájomcov	0,9	0,9
Spolu	2,9	1,6

Finančný dopad majetku držaného ako zábezpeka sa prezentuje zverejnením hodnôt zábezpeky samostatne pre (i) tie pohľadávky, kde sa zábezpeka spolu s ostatnými úverovými vylepšeniami rovná alebo je vyššia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s dostatočnou zábezpekou“) a (ii) tie pohľadávky, kde je zábezpeka spolu s ostatnými úverovými opatreniami nižšia než účtovná hodnota pohľadávky („majetok s nedostatočnou zábezpekou“).

Finančný dopad zábezpek k 30. júnu 2018 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,5	16,8	14,2	1,4

Finančný dopad zábezpek z 31. decembra 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Majetok s dostatočnou zábezpekou		Majetok s nedostatočnou zábezpekou	
	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky	Účtovná hodnota majetku	Reálna hodnota zábezpeky
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	1,2	8,8	7,7	0,4

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany klienta.

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 30. júnu 2018:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Príjmy bu- dúcich ob- dobí z pre- nájmu	Deriváty a ostatný fi- nančný ma- jetok	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné fi- nančné po- hľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>						
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	2,9	-	-	-	-	2,9
Nezabezpečené pohľadávky	14,1	6,6	1,9	44,3	9,8	78,4
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	17,0	6,6	1,9	44,3	9,8	79,6
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>						
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	10,4	-	-	-	-	10,4
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	1,6	-	-	-	-	1,6
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	1,1	-	-	-	-	1,1
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,8	-	-	-	-	0,8
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,8	-	-	-	-	1,8
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	15,7	-	-	-	-	15,7
Znížené o opravnú položku	(5,2)	-	-	-	-	(5,2)
Spolu	27,5	6,6	1,9	44,3	9,8	90,1

13 Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Analýza úverovej kvality pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok k 31. decembru 2017:

<i>v mil. EUR</i>	Pohľadávky z obchodného styku (vrátane spol. podn.)	Prijmy budúcich období z prenájmu	Pôžičky spriazneným stranám	Ostatné finančné pohľadávky	Spolu
<i>Pohľadávky do splatnosti a neznehodnotené:</i>					
Pohľadávky kryté bankovými alebo inými zárukami	1,6	-	-	-	1,6
Nezabezpečené pohľadávky	78,3	3,7	0,3	15,4	97,7
Do splatnosti a neznehodnotené spolu	79,9	3,7	0,3	15,4	99,3
<i>Individuálne posúdené ako znehodnotené</i>					
- menej než 30 dní po lehote splatnosti	5,4	-	-	-	5,4
- 30 až 90 dní po lehote splatnosti	1,3	-	-	-	1,3
- 90 až 180 dní po lehote splatnosti	0,6	-	-	-	0,6
- 180 až 360 dní po lehote splatnosti	0,3	-	-	-	0,3
- viac než 360 dní po lehote splatnosti	1,4	-	-	-	1,4
Individuálne znehodnotené pohľadávky spolu	9,0	-	-	-	9,0
Znížené o opravnú položku	(5,3)	-	-	-	(5,3)
Spolu	83,6	3,7	0,3	15,4	103,0

Primárnym faktorom, ktorý Skupina berie do úvahy pri stanovení, či je pohľadávka znehodnotená, je lehota po splatnosti. Preto Skupina prezentuje vekovú analýzu individuálne znehodnotených pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok. Niektoré pohľadávky z obchodného styku sú zabezpečené buď bankovou zárukou alebo vkladom. Nezabezpečené pohľadávky sa týkajú veľkého počtu rôznych nájomcov, pričom Skupina má možnosť ich v prípade neplnenia vystaňovať.

Účtovná hodnota každej triedy pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok sa významne nelíši od ich reálnej hodnoty.

K 30. júnu 2018 má Skupina zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 2,1 mil. EUR ako zábezpeku za prijaté úvery (2017: 1,5 mil. EUR).

14 Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky

V roku 2016 skupina uzatvorila zmluvu o budúcom predaji svojho projektu 33 Central v Londýne vo Veľkej Británii. Skupina zodpovedá za dokončenie výstavby Nehnutelnosti podľa definovanej základnej stavby klasifikovanej ako kancelárske priestory Kategórie A v Londýnskom City vo Veľkej Británii najneskôr do 30.septembra 2017.

Skupina vyhodnotila podrobné podmienky dohody o budúcom predaji a dospela k záveru, že dokončenie projektu sa vykáže ako zákazka na výstavbu. Preto Skupina 15. júla 2016 previedla majetok pod položku pohľadávky vo vzťahu k zákazníkovi za realizované zákazky výstavby. Výstavba investície bola ukončená v priebehu roka 2017.

Ku dňu 30.júna 2018 pohľadávky vo vzťahu k zákazníkom za realizované zákazky zahŕňajú výstavbu projektu West Station, vo Varšave v Poľsku, pre spoločný podnik Skupiny (Pozn. 10). K 31. decembru 2017 hodnota pohľadávok voči zákazníkovi za dojednané práce zahŕňali projekt 33 Central, ako aj výstavbu West Station, vo Varšave v Poľsku, pre spoločný podnik Skupiny (Pozn. 10). Informácie o hore uvedených projektoch, ktoré boli na konci jednotlivých vykazovacích období v priebehu realizácie uvádza táto tabuľka:

<i>V mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
Prevod z investícií do nehnuteľností do vykázaných zákaziek výstavby	-	216,6
Náklady vzniknuté v súvislosti s výstavbou	98,7	149,5
Plus: účtované zisky	31,6	55,9
Mínus: priebežná fakturácia	(130,3)	(422,0)*
Celková suma pohľadávok vo vzťahu k zákazníkovi za zákazky	-	-

* Zahŕňa platby vo výške 31,1 mil. EUR za počiatočnú reálnu hodnotu majetku určeného na investovanie predstavujúcu 216,6 mil. EUR.

14 Pohľadávky voči zákazníkom za realizované zákazky (pokračovanie)

Stav dokončenia sa odhadol na základe pomerných nákladov spojených so zákazkou, ako pomer nákladov vzniknutých v súvislosti s prácou vykonanou do dátumu a celkových odhadovaných nákladov súvisiacich so zákazkou. Poznámka 12 uvádza sumy zádržného.

15 Dlhodobý majetok držaný na predaj

Hlavné triedy majetku klasifikovaného ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
Investície do nehnuteľností	255,5	350,0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	14,9	18,2
Pohľadávky, úvery a pôžičky	0,3	0,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	4,0	17,7
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako držaný na predaj spolu	274,7	386,5

K 30. júnu 2018 klasifikovala Skupina majetok a záväzky troch (3) dcérskych spoločností (GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp., GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp a Twin City IV s. r. o.) ako držané na predaj.

K 31. decembru 2017 klasifikovala Skupina majetok a záväzky piatich (5) dcérskych spoločností (AUPARK Brno, spol. s r.o., FORSEA s.r.o., GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k., GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k a Twin City IV s. r. o.) ako držané na predaj. Skupina odpredala akcie vo svojich dcérskych spoločnostiach Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o. a HYPARKOS, s.r.o. v priebehu roka skončeného 31. decembra 2017.

Investície do nehnuteľností sa oceňujú polročne vždy k 31. decembru a k 30. júnu v reálnej hodnote, pričom sa využíva poradenstvo nezávislého kvalifikovaného znalca, ktorý má nedávne skúsenosti z oceňovania podobných nehnuteľností v podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady aplikované pri stanovení reálnej hodnoty sú popísané v Pozn. 3 a 31.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
Odložený daňový záväzok	20,5	21,8
Úvery a pôžičky	162,2	212,0
Záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	4,0	5,2
Záväzky priamo súvisiace s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj – spolu	186,7	239,0

K 30. júnu 2018 bolo na investície do nehnuteľností držaných na predaj v účtovnej hodnote 255,5 mil. EUR (31. december 2017: 350,0 mil. EUR) a pohľadávky v účtovnej hodnote 14,9 mil. EUR (31. december 2017: 18,2 mil. EUR) zriadené záložné právo v prospech tretích strán ako zábezpeka za prijaté úvery a pôžičky.

Dve (2) z piatich (5) dcérskych spoločností klasifikované ako držané na predaj ku dňu 31. december 2016 boli odpredané v priebehu roka 2017 (Pozn. 25).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
Peniaze v banke a peňažná hotovosť	183,7	261,4
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu	183,7	261,4

K 30. júnu 2018 mohla Skupina peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi voľne disponovať s výnimkou viazaných peňažných prostriedkov vo výške 6,4 mil. EUR (2017: 2,2 mil. EUR).

16 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)

Nijaké zostatky na bankových účtoch nie sú po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené. Analýza úverovej kvality zostatkov na bankových účtoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
<i>Rating podľa kritérií Spoločnosti</i>		
- Banky s ratingom 1	159,9	229,1
- Banky s ratingom 2	21,2	17,6
- Banky bez ratingu	2,6	14,7
Spolu	183,7	261,4

Spoločnosť klasifikuje banky podľa ich ratingu nasledovne:

- Banky s ratingom 1: Ratingy A1, A2, A3 podľa agentúry Moody's alebo A+, A, A- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 2: Ratingy Baa1, Baa2, Baa3 podľa agentúry Moody's alebo BBB+, BBB, BBB- podľa agentúry Fitch
- Banky s ratingom 3: Ratingy Ba1, Ba2, Ba3 podľa agentúry Moody's alebo BB+, BB, BB- podľa agentúry Fitch

K 30. júnu 2018 a 2017 sa účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov nelíšila významne od ich reálnej hodnoty. Maximálne úverové riziko súvisiace s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je limitované účtovnou hodnotou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov.

17 Finančný majetok v hodnote vykazovanej do zisku alebo straty

<i>v mil. EUR</i>		30. júna 2018	31. december 2017
Investície do CIC	(a)	50,7	-
Vlastnícke podiely	(b)	5,2	-
Investície do inv. fondu HB REAVIS CE Real Estate		0,1	1,1
Spolu - finančný majetok v hodnote vykazovanej do zisku alebo straty		56,0	1,1

(a) Vo februári 2018 Skupina získala nekontrolný podiel v spoločnosti Cambridge Incubator, LLC v Delaware.

(b) Portfólio vlastníckych podielov v reálnej hodnote vykazovanej do zisku alebo straty zahŕňa akcie BNP Paribas, GS STERLING LIQUID RESERVES FUND, INST CASH STERLING FUND, JPMorgan Liquidity Funds.

Všetky investície sú oceňované v reálnej hodnote vykazovanej do zisku alebo straty.

18 Základné imanie a emisné ážio

	Počet akcií	Kmeňové akcie EUR	Emisné ážio EUR	Spolu EUR
1.január 2017	12 500	12 500	532 622 500	532 635 000
31.december 2017	12 500	12 500	494 002 499	494 014 999
30.jún 2018	12 500	12 500	484 002 720	484 015 220

Celkový počet schválených kmeňových akcií je 12 500 s nominálnou hodnotou akcie 1 EUR. Všetky vydané kmeňové akcie boli splatené v plnej výške. S každou kmeňovou akciou je spojený jeden hlas. Všetkých 12 500 akcií bolo vydaných 20. októbra 2010.

S podmienkami externých pôžičiek, ktoré Skupina čerpala, súvisia určité obmedzenia pre vyplácanie rozdelenia vlastného imania vlastníkom zo strany dcérskych spoločností.

18 Základné imanie a emisné ážio (pokračovanie)

Schválené a vyplatené rozdelenie vlastného imania počas roka sú uvedené v tabuľke:

<i>v mil. EUR, s výnimkou dividend na akciu</i>	2018	2017
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 1. januára	8,8	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (z emisného ážia)	10,0	13,6
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom schválené počas roka (iné ako z nerozdeleného zisku)	-	-
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom vyplatené počas roka	(14,3)	(13,6)
Rozdelenia vlastného imania vlastníkom splatné 30.júna	4,5	-
Čiastka na akciu schválená počas roka v EUR	800,0	1 092,0

19 Úvery a pôžičky

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
Dlhodobé		
Bankové úvery	249,7	272,5
Vydané dlhopisy (a)	323,4	326,4
Dlhodobé úvery a pôžičky spolu	573,1	598,9
Krátkodobé		
Bankové úvery	139,4	78,5
Vydané dlhopisy (a)	3,9	3,6
Krátkodobé úvery a pôžičky spolu	143,3	82,1
Úvery a pôžičky spolu	716,4	681,0

(a) Dlhopisy predstavujú nasledujúce dlhové nástroje:

- (i) dlhopisy denominované v EUR vo výške 30,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v auguste 2014 a splatné v auguste 2019, úročené sadzbou 4,25 % p.a.; a
- (ii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 40,0 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2015 a splatné v marci 2020, úročené sadzbou 4,25% p.a.,
- (iii) dlhopisy denominované vo výške 1,250 mil. CZK (EUR 48,0 mil.), vydané v Prahe v marci 2016 so splatnosťou v marci 2021, úročené sadzbou 6M PRIBOR + 4% p.a.;
- (iv) dlhopisy denominované vo výške 100,0 mil. PLN (EUR 22,9 mil.) vydané vo Varšave v októbri 2016 so splatnosťou v apríli 2021, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4,40% p.a.
- (v) dlhopisy denominované v EUR vo výške 25 mil. EUR, vydané v Bratislave v decembri 2016 a splatné v decembri 2021, úročené sadzbou 3,50% p.a.;
- (vi) dlhopisy denominované v EUR vo výške 12 mil. EUR, vydané v Bratislave v marci 2017 a splatné v marci 2022, úročené sadzbou 3,50% p.a.;
- (vii) dlhopisy denominované v EUR vo výške 20 mil. EUR, vydané v Bratislave v júni 2017 a splatné v júni 2022, úročené sadzbou 3,35% p.a.;
- (viii) dlhopisy denominované v PLN vo výške 220 mil. PLN (EUR 50.3 mil.), vydané v Varšave v júli 2017 a splatné v januári 2022, úročené sadzbou 6M WIBOR + 4,20% p.a.;
- (ix) dlhopisy denominované v EUR vo výške 45 mil. EUR, vydané v Bratislave v septembri 2017 a splatné v septembri 2027, úročené sadzbou 4,45% p.a.;
- (x) dlhopisy denominované v EUR vo výške 31 mil. EUR, vydané v Bratislave v novembri 2017 a splatné v novembri 2023, úročené sadzbou 3,25% p.a.

Všetky bankové úvery a pôžičky Skupiny sú denominované v EUR, PLN alebo CZK.

19 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Analýza čistého dlhu

Dolu uvedená tabuľka zobrazuje údaje analýzy nášho dlhu a pohyby nášho dlhu v roku 2018. Dlhové položky sú vykázané ako financovanie vo výkaze peňažných tokov.

<i>V mil. EUR</i>	Bankové pôžičky	Dlhopisy	Spolu
Pôžičky sú uvedené vo Výkaze o finančnej pozícii v stave zo dňa 31. decembra 2017	351,0	330,0	681,0
Pôžičky ako súčasť záväzkov priamo spojených s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaným na predaj ku dňu 31. decembra 2017 (Pozn. 15)	212,0	-	212,0
Spolu pôžičky ku dňu 31. decembra 2017	563,0	330,0	893,0
Prijímy z nových čerpaných pôžičiek	101,2	-	101,2
Splatené pôžičky	(18,9)	(6,1)	(25,0)
Nehotovostné pohyby z dôvodu straty kontroly v dcérskej spoločnosti	(98,5)	-	(98,5)
Oprávky k cudzej mene	5,8	0,7	6,5
Zmena započítaného úroku	(1,3)	2,7	1,4
Pôžičky sú uvedené vo Výkaze o finančnej pozícii v stave zo dňa 30. júna 2018	389,1	327,3	716,4
Pôžičky ako súčasť záväzkov priamo spojených s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako držaným na predaj ku dňu 30. júna 2018 (Pozn. 15)	162,2	-	162,2
Spolu pôžičky ku dňu 30. júna 2018	551,3	327,3	878,6

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

<i>v mil. EUR</i>	Účtovné hodnoty		Reálne hodnoty	
	30.jún 2018	31.dec. 2017	30.jún 2018	31.dec. 2017
Bankové úvery	249,7	272,5	251,6	274,8
Vydané dlhopisy	323,4	326,4	337,9	335,9
Dlhodobé úvery a pôžičky	573,1	598,9	589,5	610,7

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov a pôžičiek sú popísané v Pozn. 31. Účtovná hodnota krátkodobých úverov a pôžičiek sa približne rovná ich reálnej hodnote.

Skupina má nasledujúce nečerpané úverové linky:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
Dostupnosť:		
- vyprší do 1 roka	23,0	40,7
- vyprší za viac než 1 rok	227,3	138,8
Nečerpané úverové linky spolu	250,3	179,5

Na investície do nehnuteľností (Pozn. 9) bolo zriadené záložné právo v súvislosti so zábezpekou za úvery vo výške 342,9 mil. EUR (31.december 2017: 342,9 mil. EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú ukazovateľ maximálnej výšky úveru k hodnote majetku od 65 % do 75 % (2017: 53 % až 70 %) a minimálny ukazovateľ krytia dlhovej služby od 1,15 do 1,30 (2017: 1,15 do 1,30). Počas prvej polovice roka 2018 až do dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky na jej zverejnenie plnila Skupina všetky podmienky úverových zmlúv a žiadne úverové podmienky neboli znova prerokovávané z dôvodu nesplácania alebo porušenia podmienok.

20 Závazky z obchodného styku a ostatné závazky

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december 2017
Dlhodobé		
Ostatné dlhodobé závazky	9,6	10,3
Dlhodobé závazky spolu	9,6	10,3
Krátkodobé		
Závazky z obchodného styku	15,3	24,1
Závazky z výstavby investícií do nehnuteľností	25,1	17,6
Časovo rozlíšené závazky	18,8	15,4
Distribúcia na splatnú akciu	4,5	8,8
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 29)	3,8	2,9
Ostatné závazky	-	0,1
Závazky voči spoločným podnikom	3,0	6,9
Krátkodobé závazky spolu	70,5	75,8
<i>Položky, ktoré nepatria medzi finančné nástroje:</i>		
Výnosy budúcich období z prenájmu	8,4	7,8
Výdavky budúcich období na zamestnanecké pôžitky	1,2	3,0
Ostatné splatné dane a poplatky	0,5	1,0
Preddavky na DPH	1,0	0,4
Preddavky na nájom a iné preddavky	20,5	10,9
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné krátkodobé pohľadávky spolu	102,1	98,9

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku, záväzkov z finančného leasingu, záväzkov z výstavby investícií do nehnuteľností, časovo rozlíšených záväzkov, splatných dividend, záväzkov voči akcionárom, ostatných záväzkov z obchodného styku voči spriazneným osobám a ostatných záväzkov sa nelíši významne od ich účtovnej hodnoty.

21 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2018	6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2017
Výnosy z prenájmu – kancelárie	33,3	22,5
Výnosy z prenájmu – maloobchod	0,8	0,1
Výnosy z prenájmu – priemysel	0,1	2,3
Výnosy spolu	34,2	24,9

Tam, kde je Skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne lízingové splátky, ktoré má prijať na základe nevypovedateľného operatívneho prenájmu, rozčlenené nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	30. jún 2017
Najneskôr do 1 roka	32,9	26,9
1 – 5 rokov	81,7	100,4
Viac než 5 rokov	68,0	61,4
Budúce príjmy z operatívneho prenájmu spolu	182,6	188,7

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú obrátové nájomné, ktoré závisí od výnosov z predaja maloobchodných jednotiek, ktoré si prenajímajú nájomníci. Tieto sumy nie sú zahrnuté vo vyššie uvedených platbách, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou presnosťou. Celkové podmienené platby vykázané počas 6-mesačného obdobia s koncom dňa 30. júna 2018 ako výnosy Skupiny z operatívneho prenájmu predstavovali nula EUR (6-mesačné obdobie s koncom dňa 30. júna 2017: nula EUR).

Pohľadávky vo forme podmienených platieb za prenájom sa počítajú na základe očakávaných výnosov pridružených nájomníkom vynásobením zmluvne dojednanou sadzbou. Pri výpočte pohľadávky sa berú do úvahy historicky známe údaje o vývoji príjmu nájomníka, ako aj aktuálne očakávaný vývoj príjmov.

22 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie skončené 30.júna 2018	6-mesačné obdobie skončené 30.júna 2017
<i>Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:</i>		
Spotreba materiálu	0,2	0,2
Opravy a údržba	0,5	0,5
Náklady na sieťové služby	2,9	2,7
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	6,8	5,1
Daň z nehnuteľností	0,5	0,6
Iné náklady	0,5	0,1
Spolu	11,4	9,2

23 Zamestnanecké pôžitky

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie skončené 30.júna 2018	6-mesačné obdobie skončené 30.júna 2017
Platy a mzdy	14,0	9,3
Náklady na dôchodkové plnenia – programy so stanovenými príspevkami	0,7	0,5
Zamestnanecké pôžitky spolu	14,7	9,8

Počet zamestnancov v kľúčovej oblasti zamerania Skupiny (zamestnanci na plný pracovný úväzok):

	30.jún 2018	30.jún 2017
Nehnuteľnosti	694	605
Celkový počet zamestnancov	694	605

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie skončené 30.júna 2018	6-mesačné obdobie skončené 30.júna 2017
Služby	20,6	14,1
Náklady na predaj zásob	1,2	2,1
Ostatné dane a poplatky	(0,7)	0,9
Spotreba materiálu	0,5	0,6
Poplatky za audit	0,5	0,6
Ostatné	2,9	5,1
Prevádzkové náklady spolu	25,0	23,4

24 Prevádzkové výnosy a náklady

Ostatné prevádzkové výnosy zahŕňajú:

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie skončené 30.júna 2018	6-mesačné obdobie skončené 30.júna 2017
Predaj služieb	2,2	4,5
Predaj zásob	0,7	1,7
Iné prevádzkové výnosy	-	0,4
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	2,9	6,6

25 Predaj dcérskych spoločností

Skupina odpredala akcie v dvoch (2) dcérskych spoločnostiach v priebehu 6-mesačného obdobia s koncom dňa 30. júna 2018, a to v spoločnostiach FORSEA s.r.o. a EIGHT House S.à r.l., pričom spoločnosť FORSEA s.r.o. bola k 31. decembru 2017 klasifikovaná v kategórii dlhodobého majetku držaného na predaj.

Skupina odpredala 100% akcií v spoločnosti Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o. v priebehu 6-mesačného obdobia s koncom dňa 30. júna 2017.

Skupina stratila kontrolu vo fonde CE REIF počas 6-mesačného obdobia s koncom dňa 30. júna 2017.

Predaný majetok a záväzky, tržby z predaja a zisk z predaja sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2018	6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2017
Investície do nehnuteľností – použ.	196,8	184,9
Odložená daňová povinnosť	(8,6)	(15,5)
Úvery a pôžičky	(98,5)	(182,8)
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	-	(20,4)
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	0,5	27,0
Ostatný prevádzkový kapitál	6,7	4,3
Čistá hodnota majetku	96,9	(2,5)
Výnos z predaja dcérskych spoloč.	9,5	20,1
Rozdiely v prepočte cudzej meny prevedené z iných súhrmných príjmov pri strate kontroly	(5,6)	(0,2)
Proceeds from sale of subsidiaries	100,8	1,1
Mínus: hotovosti v dcérskych spoločnostiach	(0,5)	(27,0)
Mínus: pohľadávky z predaja dcérskej spoločnosti	(0,2)	-
Výnosy z predaja dcérskych spoločností	100,1	(25,9)

26 Daň z príjmov

Náklady na daň z príjmu sa vykazujú ako súčinn zisku (straty) pred zdanením za priebežné vykazovacie obdobie a najlepšieho odhadu manažmentu vykonaného pre priemernú ročnú sadzbu dane z príjmu očakávanú pre celkové zdaňovacie obdobie, upravený o nezdaniteľné časti príjmu. Skutočná sadzba dane v priebežnej závierke sa môže líšiť od odhadu skutočnej sadzby dane vykonaného manažmentom pre ročnú závierku.

Konsolidovaná skutočná sadzba dane vykázaná Skupinou pre 6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2018 bola 22,7% (6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2017: 22,7%).

27 Kurzové zisky (+) / straty (-)

<i>v mil. EUR</i>	6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2018	6-mesačné obdobie skončené 30. júna 2017
Bankové úvery – nerealizované ku dňu 30. júna	(8,0)	4,9
Pôžičky v rámci Skupiny zahraničným prevádzkam, ktoré netvoría súčasť čistej investície – nerealizované ku dňu 30. júna	(8,9)	0,2
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas obdobia	(1,5)	0,1
Pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované ku dňu 30. júna	(0,5)	0,1
Kurzové zisky (+) / straty (-)	(18,9)	(5,3)

28 Podmienené záväzky a prevádzkové riziká

Daňová legislatíva. V krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, podlieha daňová a colná legislatíva rôznym interpretáciám a zmenám, ku ktorým môže dochádzať často. Príslušné orgány môžu spochybniť interpretáciu uvedenej legislatívy, ktorú vedenie uplatňuje pri transakciách a činnostiach Skupiny. Skupina zahrňuje holdingové spoločnosti, ktoré boli založené a ktoré pôsobia v rôznych jurisdikciách. Pri stanovení daňových záväzkov Skupiny sa vychádza z predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani zo zisku v iných krajinách. Táto interpretácia príslušnej legislatívy môže byť spochybnená, a hoci dopad takéhoto spochybnenia sa v súčasnej dobe nedá spoľahlivo odhadnúť, môže byť významný pre finančnú situáciu alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež Pozn. 3).

Záväzky z investičnej výstavby. Zmluvné záväzky kúpiť, postaviť alebo vybudovať investíciu do nehnuteľností dosahovali k 30. júnu 2018 výšku 259,1 mil. EUR (31. december 2017: 199,4 mil. EUR). Táto suma bude čiastočne financovaná z externých úverov (úverové nástroje na úrovni 250,3 mil. EUR). Skupina je presvedčená, že budúce čisté príjmy a financovanie budú dostatočné na ich krytie ako aj na krytie im podobných záväzkov.

29 Riadenie finančného rizika

Riadenie rizík v Skupine sa sústreďuje na tieto finančné riziká: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien výmenných kurzov, rizika úrokovej miery a cenového rizika), riziko likvidity, prevádzkové riziká a právne riziká. Hlavným cieľom riadenia finančného rizika je určiť limity rizika a následne zabezpečiť udržanie rizika v rámci týchto hraníc. Riadenie prevádzkového rizika a právneho rizika má zabezpečovať náležité fungovanie interných predpisov a postupov s cieľom minimalizovať prevádzkové a právne riziká.

(i) Úverové riziko

Skupina je vystavená úverovému riziku, čo je riziko, že jedna zmluvná strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú ujmu tým, že si nespĺní nejakú svoju povinnosť. Úverové riziko vzniká v dôsledku prenájmu s fakturáciou pozadu ako aj v dôsledku iných transakcií s protistranami, pri ktorých dochádza k vzniku finančných aktív.

Maximálne úverové riziko Skupiny je dané účtovnou hodnotou jej finančného majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe. Skupina nemá žiadnu významnú mimo-súvahovú expozíciu voči úverovému riziku, pretože neposkytla finančné záruky ani úverové prísluby iným stranám.

Úroveň úverového rizika, ktorému je vystavená, štruktúru je Skupina tým, že stanovuje limity akceptovateľného rizika pre protistrany alebo skupiny protistrán. Vedenie Skupiny pravidelne schvaľuje limity pre jednotlivé úrovne úverového rizika. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú a raz za rok prehodnocujú.

Vedenie Skupiny zaviedlo dodatočné postupy na zabezpečenie pohľadávok z obchodného styku v súvislosti s prenájmom. Na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu využíva Skupina systém požadovaných bankových záruk alebo finančných vkladov v závislosti od ratingu nájomcu.

Vedenie Skupiny posudzuje vekovú štruktúru neuhradených zostatkov na účtoch pohľadávok z obchodného styku a sleduje zostatky po lehote splatnosti. Považuje preto za primerané poskytovať informácie o vekovej štruktúre a ďalšie informácie o úverovom riziku tak, ako sú uvedené v Pozn. 13.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, sú k 30. júnu 2018 nasledovné:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	2,9	-	2,9	2,0	0,9	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,9	-	0,9	0,9	-	-

Finančné nástroje, pri ktorých sa uplatňuje vzájomné započítanie, podliehajú vymáhateľným rámcovým zmluvám o vzájomnom započítaní či iným podobným schémam, boli k 31. decembru 2017 takéto:

v mil. EUR	Brutto čiastka pred vzájomným započítaním v súvahe a)	Brutto čiastka započítaná v súvahe b)	Netto čiastka po vzájomnom započítaní v súvahe c) = a) - b)	Čiastky podliehajúce rámcovým zmluvám o započítaní a podobným schémam, ktoré neboli vzájomne započítané v súvahe		Netto čiastka vystavená riziku c) - d) - e)
				Finančné nástroje d)	Prijatá peňažná zábezpeka e)	
Aktíva						
Pohľadávky z obchodného styku	1,6	-	1,6	0,7	0,9	-
Pasíva						
Prijatá peňažná zábezpeka, vykázaná v rámci záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	0,9	-	0,9	0,9	-	-

Podľa všeobecných podmienok zmlúv s klientmi Skupina požaduje buď peňažnú zábezpeku alebo bankovú záruku v prospech Skupiny, aby zabezpečila vymáhateľnosť svojich pohľadávok. Skupina každoročne posudzuje čiastku zabezpečenú peňažnou istinou alebo bankovou zárukou. Skupina má právo započítať čiastky po lehote splatnosti voči istine alebo čiastke čerpanej na základe bankovej záruky.

Čiastky v stĺpcoch (d) a (e) vo vyššie uvedených tabuľkách sú limitované výškou rizika uvedenou v stĺpci (c) za každý individuálny finančný nástroj, aby sa zabezpečilo, že konečná úroveň čistého rizika nebude podhodnotená.

Koncentrácia úverového rizika

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina spolupracuje len s tými, ktoré majú vysoký rating od nezávislých agentúr. Skupina má vklady v 34 bankách (2017: 33 bánk), ale 93,1 % (2017: 97,2 %) zostatkov na účtoch peňažných prostriedkov bolo k 30. júnu 2018 uložených v 10 hlavných bankách (2017: 10). Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti so zostatkami na bežných bankových účtoch za akceptovateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (ratingu banky) je uvedená v Pozn. 16.

K 30. júnu 2018 pohľadávky a pôžičky Skupiny do spoločných podnikov predstavovali spolu 59,2 mil. EUR (31. december 2017: 64,8 mil. EUR). Manažment Skupiny posudzuje koncentráciu úverového rizika s ohľadom na stavy pohľadávok voči spoločným podnikom.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

(ii) Trhové riziko

Skupina je vystavená trhovému riziku. Trhové riziko vyplýva z: (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene, (b) úročených aktív a pasív a (c) investícií do akcií alebo obchodných podielov, z ktorých všetky sú ovplyvnené všeobecnými aj špecifickými pohybmi na trhu.

Menové riziko. Vzhľadom na pokračujúcu expanziu do krajín strednej a východnej Európy si je vedenie Skupiny vedomé zvyšujúcej sa miery vystavenia sa kurzovému riziku v dôsledku rizika rôznych mien, najmä českej koruny, poľského zlotého, maďarského forintu a britskej libry. Kurzové riziko vzniká v dôsledku budúcich obchodných transakcií a majetku a záväzkov vykázaných v cudzej mene, ktorá nie je funkčnou menou príslušného subjektu. Preto boli stanovené interné ciele, zásady a procesy riadenia tohto rizika. Vedenie vypracovalo smernicu, ktoré vyžaduje, aby spoločnosti v Skupine riadili svoje kurzové riziko v spolupráci so skupinovým oddelením Treasury. Na riadenie kurzového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií ako aj vykázaného majetku a záväzkov využívajú spoločnosti v Skupine forwardové zmluvy dohodnuté s pomocou skupinového oddelenia Treasury. Z tohto dôvodu Skupina investovala do hedgingových nástrojov, ktoré slúžia na minimalizáciu kurzových strát.

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas 6-mesačného obdobia s koncom dňa 30. júna 2018, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za obdobie by bol býval nižší približne o 57,8 mil. EUR (30. júna 2017: o 61,0 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 45,7 mil. EUR nižšie (30. júna 2017: o 48,2 mil. EUR nižšie).

Ak by boli bývali výmenné kurzy o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas 6-mesačného obdobia skončeného 30. júna 2018, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za obdobie by bol býval vyšší o 57,8 mil. EUR (30. júna 2017: o 61,0 mil. EUR vyšší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 45,7 mil. EUR vyššie (30. júna 2017: o 48,2 mil. EUR vyššie).

Úrokové riziko. Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované peňažnými prostriedkami s variabilným úrokom. Nasledujúca tabuľka sumarizuje úrokové riziko, ktorému je Skupina vystavená. Prezentuje úhrnné hodnoty finančného majetku a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa zmluvného dátumu prehodnotenia úroku alebo dátumu splatnosti, podľa toho, ktorý z nich je skorší.

<i>v mil. EUR</i>	Menej než 12 mesiacov	Viac než 12 mesiacov	Spolu
30. jún 2018			
Monetárny finančný majetok spolu	289,8	18,3	308,1
Monetárne finančné záväzky spolu	(465,2)	(333,0)	(798,2)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 30. júnu 2018	(175,4)	(314,7)	(490,1)
31. december 2017			
Monetárny finančný majetok spolu	377,0	11,7	388,7
Monetárne finančné záväzky spolu	(428,5)	(334,7)	(763,2)
Čistý rozdiel spôsobujúci citlivosť na zmeny úrokovej sadzby k 31. decembru 2017	(51,5)	(323,0)	(347,5)

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % nižšie oproti úrovniam, aké boli počas 6-mesačného obdobia skončeného dňa 30. júna 2018, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk pred zdanením za toto obdobie by bol býval o 0,4 mil. EUR (31. decembra 2017: o 0,8 mil. EUR vyšší) vyšší. Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo približne o 0,3 mil. EUR vyššie (31. decembra 2017: o 0,6 mil. EUR vyššie).

Ak by boli bývali úrokové sadzby úverov a pôžičiek Skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (zvyčajne úvery od tretích strán) o 10 % vyššie oproti úrovniam, aké boli počas 6-mesačného obdobia skončeného dňa 30. júna 2018, a všetky ostatné premenné by sa nezmenili, zisk za toto obdobie by bol býval o 0,4 mil. EUR nižší (31. decembra 2017: 0,8 mil. EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových dopadov bolo bývalo o 0,4 mil. EUR nižšie (31. decembra 2017: 0,8 mil. EUR nižšie).

Úrokové riziko Skupiny vyplýva najmä z dlhodobých úverov a pôžičiek (Pozn. 19). Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien úrokovej sadzby peňažných tokov. Úvery a pôžičky s fixnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmien reálnej hodnoty z dôvodu zmien úrokovej sadzby.

29 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Okrem určitých úverov s fixnou úrokovou sadzbou prijala Skupina zásadu vo vybraných prípadoch aktívne riadiť úrokovú sadzbu u úverov s variabilnou úrokovou sadzbou. Aby sa jej to podarilo, uzatvára vo vzťahu k relevantným úverom rozličné hedgingové nástroje, ako napr. úrokové swapy či dohodnuté najvyššie úrokové sadzby.

Tieto nástroje zvažuje vedenie Skupiny pri realizácii svojej hedging politiky v oblasti úrokových sadzieb. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky i záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky nie sú úročené a majú splatnosť menej než 1rok, a preto sa predpokladá, že s týmto finančným majetkom a záväzkami nie je spojené žiadne riziko zmien úrokovvej sadzby.

Vedenie Skupiny monitoruje riziko úrokovej sadzby Skupiny na mesačnej báze. Zásady riadenia rizika zmien úrokovvej sadzby schvaľuje každý štvrtrok predstavenstvo Skupiny. Vedenie dynamicky analyzuje mieru rizika zmien úrokových sadzieb, ktorému je Skupina vystavená, Vytvára simulácie rôznych scenárov, v ktorých zohľadňuje refinancovanie, obnovu súčasných pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta dopad definovanej zmeny úrokovvej sadzby na hospodársky výsledok. Scenáre sa pripravujú iba pre tie záväzky, ktoré predstavujú významné úročené pozície. Simulácia sa robí raz za mesiac, aby sa overilo, že maximálna potenciálna strata je v rozmedzí, ktoré stanovilo vedenie.

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku (s výnimkou vkladov nájomcov) nie sú úročené a sú splatné do jedného roka.

(iii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je definované ako riziko, že účtovná jednotka bude čeliť problémom pri plnení povinností súvisiacich s vyrovaním svojich finančných záväzkov.

V nasledujúcej tabuľke sú rozčlenené záväzky k 30. júnu 2018 podľa zostatkovej doby zmluvne dohodnutej splatnosti. Uvedené čiastky predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od súm zahrnutých do konsolidovanej súvahy, pretože účtovná hodnota vychádza z diskontovaných peňažných tokov.

Ak splatná časť záväzku nie je pevne stanovená, stanoví sa zverejnená čiastka na základe podmienok existujúcich ku koncu príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sú prepočítané podľa spotového výmenného kurzu platného k súvahovému dňu.

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 30. júnu 2018 je zhrnutá v tejto tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina)	138,7	106,2	352,0	118,0	714,9
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	23,1	21,5	35,6	13,0	93,2
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 20)	68,4	-	-	-	68,4
Deriváty a ostatné finančné nástroje (Pozn. 20)	3,8	-	-	-	3,8
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	234,0	127,7	387,6	131,0	880,3

Analýza splatnosti finančných záväzkov k 31. decembru 2017 je zhrnutá v nasledujúcej tabuľke:

<i>v mil. EUR</i>	Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov	1 - 2 roky	2 - 5 rokov	> 5 rokov	Spolu
Záväzky					
Úvery a pôžičky (istina)	72,9	167,4	354,3	80,9	675,5
Úvery a pôžičky (budúce úrokové platby)	22,9	21,2	37,7	11,4	93,2
Finančné záväzky – krátkodobé (Pozn. 20)	72,9	-	-	-	72,9
Deriváty a ostatné finančné nástroje	2,9	-	-	-	2,9
Budúce platby vrátane budúcej istiny a úrokových platieb spolu	171,6	188,6	392,0	92,3	844,5

Predstavenstvo priebežne posudzuje trojročnú pohyblivú prognózu peňažných tokov pre hlavnú realitnú činnosť na konsolidovanej báze. Prognóza na druhý polrok 2018 a prvý polrok 2019 ukazuje pozitívne peňažné toky Skupiny vo výške približne 129,9 mil. (2017: 230,9 mil. EUR). Predstavenstvo je presvedčené, že peňažná pozícia Skupiny jej umožňuje naďalej hľadať nové príležitosti na ňou vybraných trhoch.

30 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti, aby bola schopná zabezpečovať výnosy pre akcionárov a výhody pre ostatné zainteresované strany, ako aj udržať optimálnu kapitálovú štruktúru a znížiť náklady na kapitál. Aby udržala, resp. upravila štruktúru kapitálu, môže Skupina upraviť výšku dividend vyplatených akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, emitovať nové akcie alebo predať majetok, aby znížila svoj dlh.

Tak ako ostatné spoločnosti v danej branži, aj Skupina monitoruje kapitál na báze čistej hodnoty majetku (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu majetku (upravenú) nasledovne:

<i>v mil. EUR</i>	Pozn.	30. jún 2018	31. december 2017
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov HB Reavis Holding S.A. (predchádzajúca právna forma HB Reavis Holding S.à.r.l.)		1 249,5	1 194,1
<i>Upravené o:</i>			
Závazky z odloženej dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov)	10,15,26	92,7	80,3
Čistá hodnota majetku (upravená) podľa sledovania manažmentu		1 342,2	1 274,4

Skupina tiež riadi pomer čistého zadĺženia. Tento pomer je definovaný ako pomer medzi úročenými záväzkami voči tretím stranám bez ostatných dlhov (Pozn. 19 (a)) mínus peňažné prostriedky a celkové aktíva Skupiny. V roku 2018 bolo stratégiou Skupiny udržať pomer čistého zadĺženia pod hranicou 35 % (2017: v rozmedzí do 35%). Ako ukazuje nasledujúca tabuľka, bol tento pomer za Skupinu pod cieľovou hraničnou hodnotou ku dňu 30. júna 2018 a na konci roka 2017. Vedenie Skupiny je presvedčené, že táto pozícia poskytuje Skupine priaznivé predpoklady na to, aby pokračovala v hľadaní nových developerských príležitostí.

<i>v mil. EUR</i>	30. jún 2018	31. december
Bankové úvery znížené o peňažné prostriedky	691,0	613,9
Aktíva spolu	2 328,1	2 277,9
Pomer čistého zadĺženia	29,68%	26,95%

31 Odhad reálnej hodnoty

IFRS 13 vyžaduje používať oceňovacie metódy, pre ktoré je k dispozícii dostatočné množstvo údajov, maximalizovať použitie vstupných parametrov odvoditeľných z trhových údajov a minimalizovať použitie parametrov, ktoré sa nedajú podložiť trhovými dátami. Miera podrobnosti zverejnenia závisí schopnosti podložiť vstupné parametre trhovými údajmi.

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre iné ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t.j. nepozorovateľné vstupy) (Úroveň 3).

i) Investície do nehnuteľností

Nasledujúca tabuľka uvádza investície Skupiny do nehnuteľností ocenené reálnou hodnotou:

<i>v mil. EUR</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 30. júnu 2018 (Pozn. 9)	-	-	1 879,7	1 879,7
Investície do nehnuteľností –ocenenie získané k 31. decembru 2017 (Pozn. 9)	-	-	1 780,6	1 780,6

Nehnuteľnosti úrovne 3 sa oceňujú reálnou hodnotou metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacia cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti. Oceňovacie metódy pre úroveň 3 sú podrobnejšie popísané v Pozn. 3.

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o ocenení reálnou hodnotou pri parametroch, ktoré nie sú založené na trhových údajoch:

Správa majetku a riadenie investícií

SEGMENT	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 30. jún 2018 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. dec. 2017 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 30. jún 2018	Rozpätie 31. dec. 2017
SLOVENSKO						
Administratívne priestory	Diskontované peňažné toky	120,9	121,3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Diskontná sadzba p.a. Miera kapitalizácie reziduálnej hodnoty	187-200 7,65% 7,25%	191,5 7,65% 6,90%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	145,2	138,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	138 – 180 6% – 8%	180 – 186 6% - 8%
Spolu		266,1	259,3			
ČESKÁ REPUBLIKA						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	-	89,0	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	- -	167,0 6,0 %
Spolu		-	89,0			
Spojené kráľovstvo						
Administratívne priestory	Reziduálna hodnota	282,2	281,8	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	92,8 - 4,75%	- 694 4,75% - 5,00%
Spolu		282,2	281,8			
Poľsko						
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	284,6	277,2	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ² Miera kapitalizácie	156,0 - 224,0 5,8% - 7,5%	195,0 - 231,0 5,8% - 7,2%
Administratívne priestory	Obstarávací cena	0,3	-			
Spolu		284,9	277,2			
Spolu za segment		833,2	907,3			

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 30. jún 2018 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. dec. 2017 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 30. jún 2018	Rozpätie 31. dec. 2017
Realizované projekty a projekty vo fáze prípravy						
Slovensko						
Administratívne priestory, Administratívne priestory/Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	199,9	153,1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	225,6	217,3
				Miera kapitalizácie	6% – 6,25%	6,25% - 6,75%
Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	105,0	75,0	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	53,0	72,0
				Miera kapitalizácie	5,7-6,25%	5,5%
Spolu		304,9	228,1			
Česká republika						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	37,0	22,5	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	97,5	64,8
				Miera kapitalizácie	6% – 6,5%	6,0% - 7,25%
Administratívne priestory	Metóda priamej kapitalizácie	22,8	20,3	Priemerné ročné nájomné v EUR za m ²	212,0	204,0
				Miera kapitalizácie	5,0%	5,0%
Administratívne priestory	Obstarávací cena	1,9	2,0	-	-	-
Maloobchod	Metóda reziduálnej hodnoty	-	12,2	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	-	24,4
				Miera kapitalizácie	-	7,0%
Spolu		61,7	57,0			
Poľsko						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	349,1	306,5	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	282,7	296,2
				Miera kapitalizácie	5,0% - 6,0%	5,24% - 6,0%
Administratívne priestory	Obstarávací cena	11,8	12,4	-	-	-
Spolu		360,9	318,9			
Spojené Kráľovstvo						
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	108,7	157,3	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	9,0	56,4
				Miera kapitalizácie	4,80%	4,65%
Spolu		108,7	157,3			
Maďarsko						
	Porovnávacia metóda	13,3	8,5	Cena v EUR za m ²	211,0	808
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	76,8	67,1	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie	96,8	95,7
				Miera kapitalizácie	7,0%	6,25%
Spolu		90,1	75,6			

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Segment	Oceňovacia metóda	Reál. hodnota 30. jún 2018 (v mil. EUR)	Reál. hodnota 31. dec. 2017 (v mil. EUR)	Vstupný parameter	Rozpätie 30. jún 2018
Realizované projekty a projekty vo fáze prípravy (pokračovanie)					
Nemecko					
Administratívne priestory	Metóda reziduálnej hodnoty	80,4	-	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie Miera kapitalizácie	0.0 4,1%
Spolu		80,4	-		
Spolu za segment		1 006,7	836,9		
Vedľajšie činnosti					
Logistika	Porovnávací metóda	35,9	36,0		
Maloobchod	Obstarávací cena	3,9	0,4		
Spolu		39,8	36,4		
Spolu za segment		39,8	36,4		

Nerealizované zisky / straty

Pre opakované ocenenie reálnej hodnoty kategorizovanej v rámci Úrovně 3 v hierarchii reálnych hodnôt sa celková výška ziskov alebo strát pre dané obdobie zahŕňa do zisku alebo straty, ktoré je možné pripísať zmene nerealizovaných ziskov alebo strát súvisiacich s majetkom a záväzkami držanými na konci vykazovacieho obdobia, a to k tej položke (položkám) zisku alebo straty, v ktorej (v ktorých) sa nerealizované zisky alebo straty vykázali.

Citlivosť ocenenia na variabilitu významných vstupných parametrov, ktoré nie sú podložené trhovými údajmi

Pokles odhadu ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Nárast diskontnej sadzby a miery kapitalizácie (použitie pre reziduálnu hodnotu diskontovaných peňažných tokov a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito vstupnými parametrami existuje vzájomný vzťah, pretože sú čiastočne určené trhovými úrokovými sadzbami. Kvantitatívna analýza citlivosti je uvedená v Pozn. 3.

Proces oceňovania

Oceňovanie nehnuteľností sa realizuje dvakrát za rok na základe oceňovacích posudkov, ktoré pripravujú nezávislí a kvalifikovaní znalci.

Tieto posudky vychádzajú:

- z informácií, ktoré poskytla samotná Spoločnosť napr. súčasné nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky, atď. Tieto informácie sú získané z firemného systému finančného riadenia a správy nehnuteľností a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu Spoločnosti.
- z predpokladov a oceňovacích modelov, ktoré použili privolaní znalci – uvedené predpoklady zvyčajne vychádzajú z trhových informácií, napr. miera výnosnosti či diskontné sadzby a sú založené na ich profesionálnom úsudku a trhových údajoch. Vo všeobecnosti sa pre majetok generujúci výnosy používajú metódy diskontovaných peňažných tokov a metóda priamej kapitalizácie, pre nedokončené investície sa používa metóda reziduálnej hodnoty a porovnávací metóda sa uplatňuje pri vedľajšom, nie hlavnom majetku, a pri pozemkovom fonde.

Informácie poskytnuté znalcom ako aj predpoklady a oceňovacie modely, ktoré znalci použijú, posudzuje oddelenie Controllingu a finančný riaditeľ. Tento proces zahŕňa aj posudzovanie pohybu reálnej hodnoty počas účtovného obdobia.

31 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je suma, za ktorú by nástroj mohol byť vymenený v rámci bežnej transakcie medzi stranami, ktoré majú o transakciu záujem, inej ako nútený predaj alebo likvidácia, a ktorá je v najlepšom prípade podložená kótovanými cenami na aktívnom trhu. Skupina odhaduje reálne hodnoty finančných nástrojov na základe dostup-

ných trhových údajov, ak sú k dispozícii, a vhodnými oceňovacími metódami, ktoré sú popísané nižšie. Pri interpretovaní trhových údajov na stanovenie odhadu reálnej hodnoty je však potrebné uplatniť aj vlastný úsudok.

Finančný majetok ocenený umorovanou hodnotou. Reálnu hodnotu nástrojov s variabilnou úrokovou sadzbou zvyčajne predstavuje ich účtovná hodnota. Odhad reálnej hodnoty nástrojov s pevne stanovenou úrokovou sadzbou je založený na odhade budúcich peňažných tokov, ktorých prijatie sa očakáva, diskontovaných súčasnou úrokovou sadzbou nových finančných nástrojov s podobným úverovým rizikom a zostatkovou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

Závázky ocenené umorovanou hodnotou. Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa významne nezmenilo, účtovná umorovaná hodnota sa približne rovná reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo s výpovednou lehotou („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako hodnota splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy možno požadovať jej vyplatenie. Diskontná sadzba dosahovala úroveň 2,3 % p.a. (2017: 2,82 % p.a.). Odhad reálnych hodnôt úverov a pôžičiek (pre krátkodobé úvery sa použijú vstupné parametre Úrovne 2, pre dlhodobé úvery vstupné parametre Úrovne 3) je uvedený v Pozn. 19. Účtovné hodnoty záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov sa približne rovnajú ich reálnym hodnotám.

Finančné deriváty. Reálna hodnota derivátov vychádza z kótovaných cien bánk, ktoré sú protistranou derivátu, a považuje sa za ocenenie na Úrovni 2. Bola odhadnutá na základe metódy diskontovaných peňažných tokov.

32 Odsúhlasenie tried finančných nástrojov na kategórie ocenenia

Pre účely oceňovania klasifikuje IAS 39, *Finanční nástroje: Vykazovanie a oceňovanie*, finančný majetok do nasledujúcich kategórií: (a) úvery a pohľadávky; (b) finančný majetok k dispozícii na predaj; (c) finančný majetok držaný do splatnosti a (d) finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu („FVTPL“). Finančný majetok v reálnej hodnote, ktorej zmena ovplyvňuje zisk alebo stratu, má dve podkategórie: (i) majetok takto označený pri prvotnom vykazaní a (ii) majetok označený ako držaný na obchodovanie.

Väčšina finančných aktív Skupiny patria do kategórie „Úvery a pohľadávky“, s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako majetok na obchodovanie a finančné investície v reálnej hodnote vykazovanej do zisku alebo straty. Všetky finančné záväzky Skupiny sú v účtovníctve vedené v umorovanej hodnote, s výnimkou finančných derivátov klasifikovaných ako držané na obchodovanie (Pozn.20).

33 Konsolidované štruktúrované subjekty

K 31. decembru 2016 Skupina vlastnila menej než 50 % hlasovacích práv v investičnom fonde HB REAVIS CE Real Estate Investment Fund, podfonde plne konsolidovanej dcérskej spoločnosti HB Reavis Real Estate SICAV-SIF, ďalej ako Fond (Pozn. 1). Skupina ovládala tento podfond prostredníctvom Zmluvy o správe majetku uzatvorenej s generálnym partnerom Fondu, spoločnosťou HB Reavis Investment Management S.à r.l. V januári 2017 Skupina stratila kontrolu nad podfondom a od daného obdobia sa podiel Skupiny na jeho štruktúre vykazuje ako finančná investícia.

Skupina vydala dve tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. založenej v Poľsku, 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK s. r. o., 4 tranže dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK III s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK II s. r. o., 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., všetky štyri zaregistrované na Slovensku, a 1 tranžu dlhopisov prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., ktorá je založená v Českej republike. Tieto subjekty boli konsolidované, pretože ich stopercentným vlastníkom je Skupina, boli založené pre potreby Skupiny a Skupina vďaka svojmu stopercentnému vlastníckemu podielu a vystaveným zárukám za záväzky týchto subjektov znáša v podstate všetky riziká a plynú jej takmer všetky prínosy. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov, ktoré predstavujú emitované dlhopisy vo výške 320,0 mil. PLN, 203 mil. EUR a 1,25 miliardy CZK (Pozn. 19).

34 Udalosti po súvahovom dni

Po 30. júni 2018 a do dátumu schválenia tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej závierky splatila Skupina pôžičky vo výške 176.7 mil. EUR a čerpala nové pôžičky vo výške 48.7 mil. EUR .

V júli 2018 Skupina ukončila akvizíciu pozemku v Drážďanoch za odplatu vo výške 4 mil. EUR.

V auguste 2018 Skupina zakončila predaj 100% akcií vo svojich dcérskych spoločnostiach GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k. a GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k. Uvedené dcérske spoločnosti vlastnili dve administratívne budovy vo Varšave, v Poľsku. Účtovná hodnota odpredaného majetku bola ku dňu priebežnej závierky 189,0 mil. EUR .

V auguste 2018 Skupina získala predkupné právo na výstavbu investície vo Farringdon West, Londýn (UK), za odplatu vo výške 9 mil. GBP. Okrem toho Skupina uzavrela zmluvu na získanie pozície vlastníka prenajímaných priestorov vo Farringdon West, Londýn (UK), po ukončení výstavby za odplatu vo výške 31,7 mil. GBP.

Dňa 4. septembra 2018 sa právna forma spoločnosti HB Reavis Holding S.à r.l. zmenila z S.à r.l. (spoločnosť s ručením obmedzeným) na S.A. (akciová spoločnosť).

Po súvahovom dni nedošlo k nijakým ďalším významným udalostiam, ktoré by mali vplyv na výklad tejto skrátenej priebežnej konsolidovanej závierky.

Ručiteľské vyhlásenie

vo vzťahu k HB REAVIS Finance SK V s. r. o.
ako emitentovi dlhopisov, ktoré budú
vydávané v rámci ponukového programu
vydávania dlhopisov v objeme do 150 000 000
EUR

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK V s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 51 927 802, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 131205/B (ďalej len „**Emitent**“) má v úmysle priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa (ďalej len „**Dlhopisy**“) v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 150 000 000 EUR (ďalej len „**Program**“) v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) (ďalej len „**Zákon o cenných papieroch**“);
- (B) Program bol schválený rozhodnutím konateľov Emitenta a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 25.10.2018;
- (C) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa 27.11.2018 (ďalej len „**Základný prospekt**“), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska. Vzhľadom na obmedzenú platnosť Základného prospektu Emitent počas trvania Programu vypracuje a zverejní ďalšie základné prospekty v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) Zákona o cenných papieroch v súvislosti s Programom, ktoré budú podliehať schváleniu Národnej banky Slovenska (ďalej každý len „**Ďalší základný prospekt**“, Ďalší základný prospekt a Základný prospekt ďalej aj len „**Prospekt**“);
- (D) **HB Reavis Holding S.A.**, spoločnosť založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako

Guarantee Statement

in respect of HB REAVIS Finance SK V s. r. o.
as the issuer of bonds to be issued under the
EUR 150,000,000 Bonds Issuance Offering
Programme

Whereas:

- (A) **HB REAVIS Finance SK V s. r. o.**, with its registered office at Karadžičova 12, Bratislava 821 08, ID No.: 51 927 802, registered in the Commercial Register of the Bratislava I District Court, Section: Sro, File No. 131205/B (the „**Issuer**“), intends to continuously or repeatedly issue bonds in book-entry form as bearer securities (the „**Bonds**“) under the Bonds Issuance Programme in an aggregate amount of up to EUR 150,000,000 (the „**Programme**“) pursuant to Section 121 (5) a) of Act No. 566/2001 Coll. on Securities and Investment Services and on Changes and Amendments to Certain Laws, as amended (Act on Securities) (the „**Securities Act**“);
- (B) The Programme was approved by a decision of the Issuer and by a decision of the Issuer's sole member dated 25 October 2018;
- (C) In respect of the Programme, a base prospectus has been prepared dated 27 November 2018 (the „**Base Prospectus**“) that is subject to approval by the National Bank of Slovakia. With regard to the limited validity of the Base Prospectus, during the term of the Programme, the Issuer shall prepare and publish further base prospectuses pursuant to Section 121 (5) a) of the Securities Act in respect of the Programme that will be subject to approval by the National Bank of Slovakia (each of them the „**Further Base Prospectus**“, the Further Base Prospectus and the Base Prospectus, hereinafter the „**Prospectus**“);
- (D) **HB Reavis Holding S.A.**, a company organized and existing in accordance with the laws of the Grand Duchy of

akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len „Ručiteľ“) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;

- (E) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu prostredníctvom jedného ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“);
- (F) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v príslušnom Prospekte;

Luxembourg as a public limited company (*société anonyme*), with its registered office at 6 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, entered in the Register of Trade and Services of the Grand Duchy of Luxembourg (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) under Reg. No. B 156287 (the “Guarantor”) is a person controlling the Issuer and it is in the interest of the Guarantor that the Bonds are duly issued and the obligations under them performed;

- (E) The Guarantor wishes to secure the Issuer’s obligations under any and all Bonds to be issued under the Program through this single guarantee statement specified below (the “Guarantee Statement”);
- (F) All of the capitalized expressions and terms which are used but not defined herein shall have the same meaning as in the relevant Prospectus, unless otherwise defined herein;

týmto sa ustanovuje nasledovné:

it is hereby set out as follows:

1. Ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa

1. Guarantee Statement of the Guarantor

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov (v zmysle príslušného Prospektu), že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 14 (štrnásť) dní (v zmysle príslušného Prospektu), Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

- 1.1 The Guarantor hereby unconditionally and irrevocably guarantees to each Bondholder (pursuant to the relevant Prospectus) pursuant to Section 303 of the Commercial Code that in the event that the Issuer fails to meet any Secured Obligation as and when due, and such default continues for more than 14 (fourteen) days (pursuant to the relevant Prospectus), the Guarantor shall, at the written request of the Bondholder, pay such amount immediately, unconditionally and without delay in the Issuer’s stead. The provision of Section 306(1) of the Commercial Code shall not apply, and the Bondholder shall not be obliged to request that the Issuer satisfies the due and payable Secured Obligation before exercising its rights

1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za „Zabezpečené záväzky“ považujú:

(a) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, a

(b) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

2. Status Ručiteľského vyhlásenia

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. Základný prospekt

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, bude Základný prospekt dodržiavať

under this Guarantee Statement against the Guarantor.

1.2 For the purposes of this Guarantee Statement, “Secured Obligations” shall be deemed to mean:

(a) any monetary obligations of the Issuer vis-à-vis Bondholders under the Bonds, including without limitation, the obligation to pay the principal value of the Bonds and the yield therefrom; and

(b) any monetary obligations of the Issuer vis-à-vis Bondholders which arise or may arise as a result of the invalidity, ineffectiveness and/or unenforceability of liabilities and/or obligations under the Bonds (including any obligations corresponding to unjust enrichment).

2. Status of the Guarantee Statement

The Guarantor’s obligations under this Guarantee Statement constitute direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Guarantor, which rank *pari passu* without any mutual preferences, and at least *pari passu* with any and all other current or future direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Guarantor, save for those obligations that may be preferential exclusively under mandatory provisions of laws generally applicable to creditors’ rights.

3. Base Prospectus

The Guarantor hereby represents and confirms that it has acquainted itself with the Base Prospectus, shall adhere to the

zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty podľa právnych predpisov Luxemburského veľkovevodstva nevyžadovali resp. akú by obdržal, ak by sa v prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak bude akákoľvek také zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a také zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp. je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

5. Vyhlásenia

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť

receive a sum it would have received in the absence of the requirement to make such deductions or withholdings under legal regulations of the Grand Duchy of Luxembourg, or the amount it would have received had deductions for taxes, levies or other charges required by legal regulations of the Slovak Republic applied to payments made by the Issuer. In the event that any such deduction for taxes, levies or other charges is required to be made under legal regulations of the Grand Duchy of Luxembourg in force on the Payment Date, and such deduction for taxes, levies or other charges is higher than a deduction for taxes, levies or other charges required to be made under legal regulations of the Slovak Republic in force on the Payment Date in relation to payment of the relevant amount by the Issuer, the Guarantor shall be obliged to pay a positive difference between the sum of deductions for taxes, levies or other charges as required to be made under legal regulations of the Grand Duchy of Luxembourg in force on the Payment Date, and the sum of deduction for taxes, levies or other charges that would be required to be made under legal regulations of the Slovak Republic in force on the Payment Date in relation to payment of the relevant amount by the Issuer, or rather, the Issuer shall be obliged to pay such additional amounts to ensure that following such deductions or withholdings, each Bondholder shall receive the sum it would have received if the Issuer made the payment and if deductions for taxes, levies or other charges required by legal regulations of the Slovak Republic were made.

5. Representations

The Guarantor hereby represents and warrants to the Bondholders that from the effective date of this Guarantee Statement until full satisfaction of any and all Secured Obligations, the Guarantor:

- (a) has the power and authority to validly issue this Guarantee Statement, to exercise the rights

povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,

- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (c) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov a povinností vyplývajúcich z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

and discharge obligations under this Guarantee Statement;

- (b) has all the requisite powers and authorizations to issue this Guarantee Statement; and
- (c) has obtained all the corporate and other approvals required to issue this Guarantee Statement and to discharge obligations and duties under this Guarantee Statement.

6. Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

7. Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

8. Riešenie sporov

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

9. Čiastočná neplatnosť

Pokiaľ niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným,

6. Validity and Effectiveness of the Guarantee Statement

This Guarantee Statement shall enter into force and effect upon its execution by the Guarantor, and shall remain in full force and effect until the satisfaction of all of the Secured Obligations.

7. Governing Law

This Guarantee Statement and its interpretation shall be governed by Slovak law.

8. Dispute Resolution

Any disputes, claims, differences or disagreements arising from or in connection with this Guarantee Statement, including any disputes concerning its existence, validity, interpretation, performance, breach or cancellation, and the consequences of its cancellation, disputes concerning extra-contractual obligations arising from or in connection with this Guarantee Statement, shall be heard and finally resolved by a Slovak court of competent jurisdiction.

9. Severability

In the event that some provision of this Guarantee Statement is or becomes unlawful, invalid or unenforceable in any

neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

respect under the laws of any jurisdiction, the legitimacy and enforceability of the remaining provisions of the Guarantee Statement, or the legitimacy and enforceability of the relevant provision under the laws of any other jurisdiction, shall not be affected or impaired thereby.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis.

The Guarantor acknowledges that this Guarantee Statement has been made on the basis of its free and serious will; in witness hereof, it has attached its signature hereunder.

Toto Ručiteľské vyhlásenie bolo vyhotovené v slovensko-anglickej jazykovej verzii. V prípade rozporov medzi jazykovými verziami má prednosť slovenská verzia.

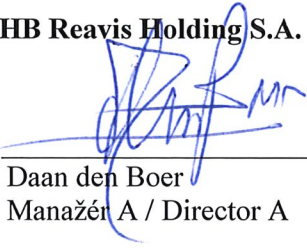
This Guarantee Statement is made out in Slovak and English. In case of any discrepancies between the language versions, the Slovak version shall prevail.

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu č. 6 Základného prospektu. / A copy of this Guarantee Statement is attached as Annex No. 6 to the Base Prospectus.

<Podpisové strany nasledujú / Signature pages follow>

Dátum/Date: 27.11.2018
Miesto/Place: Luxemburg / Luxembourg

HB Reavis Holding S.A.

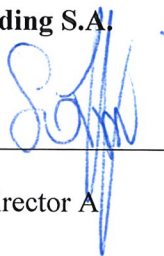


Daan den Boer

Manažér A / Director A

Dátum/Date: 27.11.2018
Miesto/Place: Luxemburg / Luxembourg

HB Reavis Holding S.A.


A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sami Hajjem', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat illegible.

Sami Hajjem
Manažér A / Director A

Dátum/Date: 27.11.2018

Miesto/Place: Bratislava

HB Reavis Holding S.A.



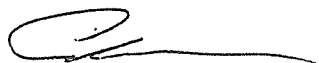
Marián Herman
Manažér B / Director B

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho: / The Issuer agrees with this Guarantee Statement and accepts it:

Dátum/Date: 27.11.2018

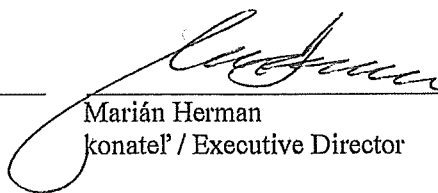
Miesto/Place: Bratislava

HB REAVIS Finance SK V s. r. o.



Peter Andrašina
konateľ / Executive Director

HB REAVIS Finance SK V s. r. o.



Marián Herman
konateľ / Executive Director

VZOR POTVRDENIA RUČITEĽA

FORM OF GUARANTOR'S
CONFIRMATION

Písomné potvrdenie

Written Confirmation

k Ručiteľskému vyhláseniu zo dňa [●] 2018,
týkajúcemu sa dlhopisov vydávaných
spoločnosťou HB REAVIS Finance SK V s. r.
o. ako emitentom v rámci ponukového
programu vydávania dlhopisov v objeme do
150 000 000 EUR

to the Guarantee Statement dated [●] 2018
related to the bonds issued by
HB REAVIS Finance SK V s. r. o. as the
issuer under the EUR 150,000,000 Bonds
Issuance Offering Programme

Vzhlľadom k tomu, že:

Whereas:

(A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK V s. r. o.**, so sídlom Karadžičova 12, Bratislava 821 08, IČO: 51 927 802, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 131205/B (ďalej len „**Emitent**“) môže priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa (ďalej len „**Dlhopisy**“) v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 150 000 000 EUR (ďalej len „**Program**“) v zmysle § 121 ods. 5 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) (ďalej len „**Zákon o cenných papieroch**“);

(A) **HB REAVIS Finance SK V s. r. o.**, with its registered office at Karadžičova 12, Bratislava 821 08, ID No.: 51 927 802, registered in the Commercial Register of the Bratislava I District Court, Section: Sro, File No. 131205/B (the „**Issuer**“) may continuously or repeatedly issue bonds in book-entry form as bearer securities (the „**Bonds**“) under the Bonds Issuance Programme in an aggregate amount of up to EUR 150,000,000 (the „**Programme**“) pursuant to Section 121 (5) a) of Act No. 566/2001 Coll. on Securities and Investment Services and on Changes and Amendments to Certain Laws, as amended (Act on Securities) (the „**Securities Act**“);

(B) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa [●] 20[●] (ďalej len „**Aktuálny základný prospekt**“), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;

(B) In respect of the Programme, a base prospectus has been prepared dated [●] 20[●] (the „**Current Base Prospectus**“) that is subject to approval by the National Bank of Slovakia;

(C) **HB Reavis Holding S.A.**, spoločnosť založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len „**Ručiteľ**“) dňa [●] 2018 vystavila ručiteľské vyhlásenie,

(C) **HB Reavis Holding S.A.**, a company organized and existing in accordance with the laws of the Grand Duchy of Luxembourg as a public limited company (*société anonyme*), with its registered office at 6, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, entered in the Register of Trade and Services of the Grand Duchy of Luxembourg (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) under Reg. No. B 156287 (the „**Guarantor**“), issued

ktorým zabezpečila záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu (ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“); a

- (D) Ručiteľ má záujem vystaviť toto písomné potvrdenie, ktorým potvrdí určité povinnosti a vyhlásenia z Ručiteľského vyhlásenia vo vzťahu k Aktuálnemu základnému prospektu a Dlhopisom vydávaným na jeho základe;

týmto sa uvádza nasledovné:

1. Potvrdenie

- 1.1 Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Aktuálnym základným prospektom, bude Aktuálny základný prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.
- 1.2 Ručiteľ týmto pre vylúčenie pochybností potvrdzuje, že Ručiteľské vyhlásenie sa vzťahuje aj na Dlhopisy vydávané na základe Aktuálneho základného prospektu.
- 1.3 Toto písomné potvrdenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.
- 1.4 Toto písomné potvrdenie bolo vyhotovené v slovensko-anglickej jazykovej verzii. V prípade rozporov medzi jazykovými verziami má prednosť slovenská verzia

Dátum/Date: [●] 20[●]

Miesto/Place: [●]

HB Reavis Holding S.A.

[●]
[Funkcia/Position] Director

the Guarantee Statement dated [●] 2018 under which it secured the Issuer's obligations under any and all Bonds to be issued within the Programme (the "Guarantee Statement"); and

- (D) The Guarantor wishes to issue this written confirmation in order to confirm certain obligations and representations under the Guarantee Statement in respect of the Current Base Prospectus and the Bonds issued thereunder;

it is hereby stated as follows:

1. Confirmation

- 1.1 The Guarantor hereby represents and confirms that it has acquainted itself with the Current Base Prospectus, shall adhere to the Current Base Prospectus and shall be bound by the Current Base Prospectus, as amended.
- 1.2 For the avoidance of doubt, the Guarantor hereby confirms that the Guarantee Statement also refers to Bonds issued under the Current Base Prospectus.
- 1.3 This Written Confirmation and its interpretation shall be governed by Slovak law.
- 1.4 This Written Confirmation is made out in Slovak and English. In case of any discrepancies between the language versions, the Slovak version shall prevail.

HB Reavis Holding S.A.

[●]
[Funkcia/Position] Director

Kópia tohto písomného potvrdenia tvorí prílohu [●] Aktuálneho základného prospektu. / A copy of this written confirmation is attached as Annex [●] to the Current Base Prospectus.

EMITENT

HB REAVIS Finance SK V s. r. o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava
Slovenská republika

GUARANTOR

HB Reavis Holding S.A.
6, rue Jean Monnet
L-2180 Luxemburg
Luxemburské veľkovejvodstvo

VEDÚCI MANAŽÉR

Slovenská sporiteľňa, a.s.
Tomášikova 48
832 37 Bratislava
Slovenská republika

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÝ AGENT

Slovenská sporiteľňa, a.s.
Tomášikova 48
832 37 Bratislava
Slovenská republika

PRÁVNY PORADCA VEDÚCEHO MANAŽÉRA

White & Case s.r.o.
Hlavné námestie 5
811 01 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR RUČITEĽA

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443
L-1014 Luxemburg
Luxemburské veľkovejvodstvo