

Nadčasový dizajn,
vysoké štandardy
a otvorená spolupráca

ALTO
REAL ESTATE

VÝROČNÁ SPRÁVA 2023

altorealestate.sk

ALTO

Obsah

Predstavenie skupiny Alto	4 – 5
Úvodné slovo	6 – 7
2023 pre skupinu Alto	8 – 11
Najbližšie výzvy pre skupinu Alto	11
Naše kľúčové projekty	12 – 37
Zhodnotenie finančnej situácie	38 – 39
Ľudské zdroje	40 – 41
Spoločenská zodpovednosť	42 – 43
Správa audítora	44 – 47
Účtovná závierka	48 – 81

Predstavenie skupiny Alto

ALTO REAL ESTATE

Skupina Alto zastrešuje spoločnosti, ktoré sa zaoberajú developmentom, investíciami a správou nehnuteľností v Bratislave. Skupina Alto vznikla z iniciatívy Jozefa Oravkina, jedného zo zakladajúcich partnerov spoločnosti Penta Investments, ktorý sa v roku 2021 rozhodol z Penty odísť a založiť novú developerskú spoločnosť.

Vďaka silnému tímu skúsených profesionálov, ktorí firmu tvoria, sa spoločnosti v priebehu krátkeho času podarilo dostať medzi špičku na trhu nielen ako popredný investor a developer v oblasti nehnuteľností, ale aj ako jeden z najväčších vlastníkov a prevádzkovateľov administratívnych budov nielen v Bratislave, ale aj na Slovensku.

Firma vlastní, spoluvlastní a spravuje prémiové komplexy administratívnych budov situované na oboch stranách Dunaja v bezprostrednej blízkosti centra Bratislavy. Od svojho začiatku má skupina Alto skúsenosti s prevádzkou špičkových kancelárskych priestorov vysokého štandardu akými sú Digital Park 1 a 2 alebo SKY PARK Offices. Do portfólia spoločnosti minulý rok pribudli City Business Center – CBC 3, 4 a 5, ktoré sú súčasťou biznis zóny Nivy.

V oblasti rezidenčného developmentu sú projekty skupiny Alto význačné modernou, atraktívnou, nadčasovou a udržateľnou architektúrou z tvorby uznávaných svetových a lokálnych ateliérov. Využitím inovatívnych materiálov a technológií spoločnosť prispieva k udržateľnosti a energetickým štandardom, čím sa stáva príkladom pre budúce mestské rozvojové projekty. Vďaka nekompromisnému výberu technológií predstavujú byty z portfólia skupiny Alto nielen zásadnú úsporu energií, ale aj najvyšší možný štandard komfortu na našom trhu. Veľký dôraz je kladený ako na kvalitu použitých materiálov tak aj na realizáciu stavebných prác vo všetkých fázach výstavby.

Všetky tieto projekty spája jeden charakteristický znak – skupina Alto sa špecializuje na kancelárske a rezidenčné projekty, ktoré vynikajú unikátnou kombináciou kvalitnej architektúry, moderného dizajnu a najnovších technológií zameraných na optimalizáciu zážitku zákazníkov.

Skupina Alto taktiež kladie dôraz na nadštandardný prístup ku klientom v procese predaja aj prenájmu našich projektov. Všetky projekty sú od začiatku pripravované a následne predávané a prenajímané skúseným interným tímom, ktorého prioritou je predovšetkým spokojnosť zákazníka.

Alto v číslach

k 31. 12. 2023

Celkové aktíva

679 mil. EUR

EPRA čistá hodnota aktív¹

292,5 mil. EUR

Počet zamestnancov

69

Akvízie od vzniku²

70,5 mil. EUR

Čistá celková zadlženosť

41,9 %

¹ EPRA (European Public Real Estate Association) čistá hodnota aktív je vypočítaná ako vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov skupiny Alto upravené o polovicu odloženej dane z precenenia investičného majetku a o vplyv precenenia finančných nástrojov

² Blok 5.1, Store.to a 60 % CBC 3, 4 a 5.

³ Podsegment prémiového bývania, ktorý je definovaný priemernou predajnou cenou presahujúcou 6 000 EUR/m²

PORTFÓLIO KOMERČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

Trhová hodnota

406,4 mil. EUR

Komerčné plochy v správe

138 000 m²

Pozícia na trhu

4. najväčší správca komerčných nehnuteľností v Bratislave

Priemerná obsadenosť priestorov

90 %

PORTFÓLIO DEVELOPMENTU

Počet predaných bytov

44 v sume 26 mil. EUR

Podiel na trhu³

25 %

Komerčné plochy v príprave

50 500 m²

Počet bytov vo výstavbe ku koncu roka

730

Počet bytov v príprave

657

Úvodné slovo



Rastislav Valovič
CEO, Alto Real Estate

VÁŽENÉ DÁMY, VÁŽENÍ PÁNI

Som nesmierne hrdý, že vás môžem osloviť pri príležitosti našej prvej výročnej správy za rok 2023, ktorý sa zapíše do histórie spoločnosti Alto ako prelomový rok.

V máji 2023 sme oslávili náš prvý rok fungovania a za tento krátky čas sme zaznamenali dynamický rast – z pôvodných 28 zamestnancov pri vzniku Alto sme sa rozšírili na takmer 70 ľudí na konci roka 2023.

Popri budovaní úspešnej firmy, rok 2023 bol význačným aj vďaka vytvoreniu strategického partnerstva s Tatra Asset Managementom, s ktorým sme úspešne založili v roku 2023 spoločný podnik na správu portfólia kancelárskych budov. Táto transakcia bola najvýznamnejšou na realitnom trhu s kancelárskymi budovami v roku 2023 na Slovensku.

V roku 2023 sme úspešne rovnako dokončili akvizíciu významného pozemku v priamom susedstve Sky Parku. Tento pozemok nám umožní vybudovať pokračovanie Sky Parku, avšak už v odlišnom architektonickom štýle s rozšírením už existujúceho

parku. Po jeho dokončení tak park v Sky Parku prevýši rozlohu Medickej záhrady a dĺžkou bude atakovať Hviezdoslavovo námestie. Po akvizícii pozemku sme v septembri 2023 zahájili medzinárodnú celosvetovú dvojkolovú architektonickú súťaž, ktorej sa zúčastnilo 38 tímov, a víťazom sa stal koncept holandskej architektonickej kancelárie Mecanoo. Vo výsledku na tomto pozemku v budúcnosti postavíme zhruba 350 bytov a administratívnu budovu s GLA cca 25 000 m².

Na trhu s bytmi bol rok 2023 mimoriadne náročný. Po rokoch dynamického rastu, od leta 2022 pokračovala stagnácia predaja bytov aj v roku 2023. Prepad predaja bytov v novostavbách dosiahol takmer 70 % oproti roku 2020/2021. Napriek tomu sa tímu Alto v Sky Park 4. veži podarilo v roku 2023 predať 44 bytov za takmer 26 miliónov EUR, čo dokazuje našu schopnosť pôsobiť úspešne aj v ťažkých obdobiach.

Trh s administratívnymi priestormi čelil zvyšujúcej sa neobsadenosti, ktorá dosiahla v Bratislave hodnoty 14,2 % v štvrtom kvartáli 2023. V kontexte

týchto výziev a rastúcich yieldov, predstavenstvo spoločnosti Alto v roku 2023 prijalo rozhodnutie transformovať projekt výstavby Sky Park Tower z administratívnej na rezidenčnú budovu, aby sme riziká minimalizovali pri tak dizajnovy a nákladovo náročnej budove. Ešte v priebehu roka sa nám podarilo úspešne realizovať zmenu navrhovanej činnosti v rámci EIA, získali sme aj kladné zmenené záväzné stanovisko Hlavného mesta a vymysleli sme aj doprojektovali zmenu stavby pred dokončením.

Napriek negatívnym trhovým podmienkam sme v našich existujúcich spravovaných administratívnych budovách držali neobsadenosť výrazne nižšiu ako bol trhovú štandard (14,2 %) a to pod 10 % a darí sa nám inkasovať takmer 30 miliónov EUR na nájomnom.

Rok 2024 očakávame ako rok stabilizácie trhu, ktorá sa prejaví udržaním hodnôt

kancelárskych budov a zvýšeným dopytom zo strany nájomcov po nových priestoroch. Začiatkom roka 2024 sme právoplatne skolaudovali Sky Park 4. vežu a do Q4.2024 plánujeme odovzdať všetky predané byty. Plánujeme rovnako pokračovať vo výstavbe dvoch projektov a to Sky Park Tower a Florian Residence. Očakávame tiež výrazné míľniky v rámci povoľovacích procesov a to v podobe vydania územného rozhodnutia na projekt mestskej logistiky Store. to, stavebného povolenia na druhú etapu Florian Residence, právoplatné povolenie zmeny stavby pred dokončením na Sky Park Tower.

V oblasti financovania sa naďalej tešíme silnej dôvery bánk, pre ktoré je Alto stabilný dôveryhodný partner, patriaci do úzkeho okruhu preferovaných investorov, ktorých banky financujú aj v ťažších časoch

externého makroekonomického a trhového prostredia. Na jeseň 2023 sme spravili prelomový úspech s cieľom diverzifikácie zdrojov financovania a úspešne sme vstúpili na kapitálový trh upísaním našej historicky prvej emisie verejne obchodovateľných dlhopisov v objeme 10 miliónov EUR so splatnosťou 3 roky. Väčšina dlhového portfólia je výhodne „hedgovaná“ – máme silnú ochranu proti nárastu úrokových sadzieb.

Napriek výzvam, ktoré nás čakajú v roku 2024, som presvedčený, že náš tím, s vyhrnutými rukávami a nezlomným odhodlaním, bude naďalej preukazovať profesionálne výkony a úspechy v oblasti developmentu aj správy nehnuteľností.

Ďakujem vám za vašu dôveru a podporu.

Rastislav Valovič
CEO, Alto Real Estate



2023 pre skupinu Alto

AKVIZÍCIA POZEMKU V LUKRATÍVNEJ ŠTVRTI MLYNSKÉ NIVY

Začiatkom druhého štvrťroka skupina Alto kúpila pozemky v centre Bratislavy v bezprostrednej blízkosti projektu Sky Park. Predávajúcim je skupina HB Reavis, ktorá začiatkom tohto roka oznámila, že končí s developmentom nových budov na Slovensku. Pozemky o celkovej výmere takmer 15 000 m² sa nachádzajú v bratislavskom Starom Meste, v zóne Mlynské nivy – Chalupkova, v lokalite medzi areálom Sky Park a bývalou dočasnou autobusovou stanicou. Územie je ohraničené ulicami Bottova, Továrenská a Chalupkova, v susedstve s ktorými práve vzniká nové moderné centrum mesta. Sme presvedčení, že architektonické súťaže sú príležitosťou, ktorá prináša mestám kvalitnú a reprezentatívnu architektúru. Aj preto sme na rozvoj územia v rámci novovznikajúceho centra Bratislavy vyhlásili medzinárodnú ideovú architektonicko-urbanistickú súťaž.

ZAČATIE VÝSTAVBY SKY PARK TOWER

Začiatkom roka 2023 sme začali s výstavbou piatej rezidenčnej budovy Sky Parku – Sky Park Tower. Hoci bola pôvodne projektovaná ako administratívna budova, racionálne zhodnotenie situácie na trhu a najmä pri jednoznačnej vôli skupiny Alto zachovať túto ikonickú architektúru, tak ako bola navrhnutá ateliérom Zaha Hadid, nás priviedlo k rozhodnutiu stavbu v súlade s aktuálnym územným plánom redesignovať na primárne bytovú výstavbu. Projekt tak obohatí trh o takmer 400 nadštandardných bytových jednotiek a 4 000 m² komerčných priestorov.

SPOLOČNÝ PODNIK S TATRA ASSET MANAGEMENT

Začiatkom roka 2023 sme spojili sily s najväčším správcom podielových fondov na Slovensku, spoločnosťou Tatra Asset Management. Naše partnerstvo sme premietli do vzniku spoločného podniku na správu kancelárskych budov Digital Park 1 a 2, SKY PARK Offices a CBC 3, 4 a 5. Dvojtretinový podiel v spoločných aktívach si ponechala skupina Alto, ktorá je zodpovedná aj za asset management spoločného portfólia.



Revitalizácia brownfieldu a dotvorenie lokality na území pod Národnou bankou Slovenska rodinným rezidenčným projektom Florian.

ZAČATIE VÝSTAVBY FLORIAN RESIDENCE

V rámci lokality v blízkosti Národnej banky Slovenska odkúpila skupina Alto v roku 2022 tri samostatné projekty, pričom každý bol v inej fáze projektovej prípravy a povoľovania. Komerčne sa tieto projekty premenovali na Florian Residences, spolu tu vznikne 312 bytových jednotiek. V samotnom projekte sme po odkúpení realizovali viacero vylepšení, ktoré mali dopad na harmonogram stavebných prác. V roku 2023 sme začali s výstavbou prvej etapy. Ide o bodový bytový dom s nadštandardnými 73 bytovými jednotkami a plánovaným dokončením v priebehu druhej polovice roka 2025.

PRVÁ EMISIA DLHOPISOV

Spoločnosť počas uplynulého roka pristúpila k diverzifikácii financovania svojich projektov. V októbri 2023 preto spoločnosť Alto Funding zo skupiny Alto úspešne upísala svoju historicky prvú emisiu zabezpečených dlhopisov v objeme 10 miliónov EUR. Dlhopisy so splatnosťou 3 roky sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,70 % p. a. Vedúcim manažérom emisie bola Slovenská sporiteľňa, prostredníctvom ktorej sa celá emisia vypredala v priebehu niekoľkých dní. Emisia vyvolala veľký záujem investorov, čo svedčí o mimoriadnej finančnej stabilite a kvalite spoločnosti.

Najbližšie výzvy pre skupinu Alto

DLHOPISY 24

Na mimoriadne úspešnú prvú emisiu sme nadviazali začiatkom roka 2024, kedy Spoločnosť Alto Funding upísala svoju druhú emisiu zabezpečených dlhopisov v objeme 25 miliónov EUR. Dlhopisy so splatnosťou tri roky, a s možnosťou predčasného splatenia po dvoch rokoch, sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,50 % p. a.

KOLAUDÁCIA SKY PARK 4. VEŽE

Začiatkom roka 2024 bola právoplatne skolaudovaná štvrtá veža multifunkčného projektu Sky Park. Stalo sa tak presne v termíne, ktorý sme pred dvomi rokmi pri začiatku výstavby avizovali. Výstavba štvrtej rezidenčnej veže na rohu Čulenovej a Landererovej ulice sa začala na jar 2021. V projekte, ktorý má 31 poschodí, na ktorých sa nachádza 264 bytov už zostáva k dispozícii len pár desiatok bytov na horných podlažiach.



Naše klíčové projekty

Makroekonomický vývoj⁴

Slovenská ekonomika v roku 2023 medziročne rástla o 1,1 %, čo je najpomalšie tempo od roku 2013. Ekonomike pomáhali investície podporené čerpaním eurofondov a vývoz, najmä v automobilovom priemysle. Naopak, brzdou rastu ekonomiky bol pokles spotreby domácností spôsobený infláciou, ktorá skresala reálne mzdy. Negatívom poslednej dekády je spomaľovanie dobiehania západnej Európy v relatívnom vyjadrení v parite kúpnej sily, ktorá klesla zo 78 % priemeru EÚ v roku 2013 na aktuálnych 73 %. Našťastie v nominálnom vyjadrení dobiehanie pokračuje. Ministerstvo financií vo svojej aktuálnej prognóze odhaduje rast HDP v roku 2024 na dve percentá s tým, že krátkodobo očakáva slabšiu ekonomickú aktivitu. V ďalších rokoch podľa odborníkov z ministerstva aj Národnej banky Slovenska príde pod vplyvom domáceho aj zahraničného dopytu k oživeniu ekonomiky.

Podobne pokračuje konvergencia aj pri nákladoch práce. Tie sa na Slovensku v nominálnom vyjadrení v rokoch 2012-23 zvýšili z 36 na 54 % priemeru EÚ, čo vytvára tlak na rozpočty zamestnávateľov. V porovnaní s krajinami V4 však priemerné mzdy na Slovensku rastú najpomalšie. Po dvoch rokoch poklesu reálnych miezd nás čakajú roky mierneho rastu, čo sa určite prejaví v oživení na trhu rezidenčných nehnuteľností. Kľúčový je rast produktivity práce a tu musí Slovensko nájsť novú dynamiku a konkurenčnú výhodu v podobe práce s vysokou pridanou hodnotou.

Pozitívnym faktorom je, že Slovensku sa naďalej darí bojovať s infláciou. Na konci roku 2023 bola na úrovni 5,9 %, s ročným priemerom 11 %. Národná banka predpokladá na rok 2024 infláciu na úrovni 2,8 %. Prevláda však riziko zvýšenej inflácie v rokoch 2025 a 2026. Rizikovými faktormi sú najmä ceny energií, obavy z rastúceho verejného dlhu (deficit 5,7 % HDP v roku 2023), nedostatočná konsolidácia verejných financií zo strany vlády a globálna geopolitická a bezpečnostná situácia.

Realitný trh je vo všeobecnosti výrazne ovplyvnený výškou úrokových sadzieb. Stav verejných financií však spôsobil, že svetové ratingové agentúry znížili, respektíve očakáva sa, že znížia úverový rating Slovenska. Rizikové prirážky štátnych dlhopisov patria na Slovensku medzi najvyššie v eurozóne. Rozdiel medzi úročením slovenských a nemeckých 10-ročných dlhopisov stúpol za posledné tri roky z 0,09 na 1,32 bodu. Slovensko sa tak stalo jednou z najrizikovejších krajín eurozóny. Výsledkom je, že napriek poklesu základných sadzieb ECB z júna 2024 o 25 bázických bodov, náklady na obsluhu dlhu rastú nielen pre vládu, ale aj pre podniky a domácnosti. Slovenské hypotéky, ktoré ešte nedávno patrili k najlacnejším v eurozóne, môžu čoskoro patriť k najdrahším. Výsledkom bude pomalšie tempo oživenia realitného trhu.

Predikcie Ministerstva financií

%	2024	2025	2026	2027
Reálna zmena HDP	2,0	3,1	2,2	1,6
Reálna zmena miezd	3,2	1,4	2,0	1,7
Zmena zamestnanosti	0,2	0,7	0,5	0,1
Nezamestnanosť (ÚPSVR)	5,0	4,7	4,5	4,5
Inflácia	3,0	4,1	2,3	2,2
Bilancia bežného účtu (% HDP)	-3,2	-3,9	-3,2	-2,5

Zdroj: MF SR

Prebiehajúci hospodársky cyklus sa zákonite prejavuje aj na trhu nehnuteľností. Po rokoch poklesu očakávame v krátkodobom horizonte stabilizáciu a postupný rast dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach, ako aj po prenájme komerčných priestorov. Realitný trh sa podľa nejedného indikátora ustálil na novej úrovni. Aktuálne sa na ňom ešte stále prejavuje klasická 15-18 mesačná zotrvačnosť a dobiehanie za všeobecným ekonomickým cyklom. Veľké hospodárske rasty dnes nie sú v žiadnej krajine EÚ na programe dňa. Realisticky preto vyhodnocujeme všetky relevantné makroekonomické výzvy. Na ich základe nastavujeme stratégiu podnikania skupiny od predajných cien a ponúk nájmu, cez nastavenie produktu, výstavby a predaja, až po akvizíčné rozhodnutia.

⁴ Zdroje: Makroekonomický prehľad, Symsite Research, Apríl 2024; Ekonomický a menový vývoj, NBS, jar 2024; Makroekonomická prognóza, IFP, Marec 2024.

Kancelársky trh⁵

Leasingovú aktivitu na trhu kancelárskych priestorov v Bratislave v roku 2023 môžeme hodnotiť s miernym optimizmom. Celkovo sa prenajalo viac ako 183-tisíc m² kancelárskych plôch, čo je v súlade s 5-ročným priemerom. Trhový podiel Alto⁶ predstavoval 7,60 %, čo hodnotíme veľmi pozitívne. Celkovo sa nám v roku 2023 podarilo prenajať približne 14 000 m² kancelárskych a prislúchajúcich maloobchodných plôch, z čoho väčšinu predstavovali predĺženia kontraktov existujúcich nájomcov. Dokazuje to vysokú mieru spokojnosti nielen s kvalitou a lokalitou našich budov, ale aj s poskytovanými službami asset managementu.

Na trh pribudlo v minulom roku približne 110 tisíc m² nových kancelárskych plôch, čo je na súčasné trhové pomery mimoriadne vysoké číslo. Je však výsledkom „efektu zotrvačnosti“ realitného cyklu resp. odvetvia stavebníctva v širšom kontexte. Fáza poklesu na realitnom trhu sa prejavila v objeme novej výstavby, kde pozorujeme zmrazenie prípravy a výstavby väčšiny nových komerčných projektov, prípadne ich konverziu na rezidenčnú funkciu. Touto cestou sme sa rozhodli vydať aj my v Alto. Výsledkom je zmena účelu pôvodne kancelárskej veže Sky Park Tower na dominantnú rezidenčnú funkciu. V horizonte najbližších štyroch rokov trh očakáva dokončenie približne 120 tisíc m², čo je

dôsledok oslabeného dopytu a hľadanie novej rovnováhy na trhu. Trh v najbližších dvoch až troch rokoch zažije nedostatok úplne nových kancelárií kategórie A+, čo je veľká príležitosť pre projekt Blok 5.1, ktorý sa nachádza v lokalite Chalupkova – Mlynské Nivy.

Zmeny pracovných návykov urýchlené nedávnou pandémiou a rýchlym nástupom moderných technológií spôsobili u väčšiny kľúčových nájomcov znížený dopyt po nájomných priestoroch. V protiklade idú ich ďaleko vyššie požiadavky na kvalitu a vybavenie priestorov, použité technológie počas výstavby, energetická efektívnosť počas prevádzky a súvisiaci dopad na životné prostredie. Skupina Alto v tomto ohľade nezaostáva. Práve naopak, snaží sa byť lídrom na trhu v aplikácii moderných, nielen stavebných technológií, v inovatívnosti použitých riešení a kvalite materiálov. Postupnými krokmi modernizujeme už postavené budovy, aby spĺňali najvyššie kritériá kvality. Pri príprave a návrhu kancelárskej budovy, ktorá pribudne v zóne Mlynských nív v projekte Blok 5.1 v horizonte najbližších rokov, počítame s aplikáciou špičkových technológií v súlade s budovanou ESG stratégiou.

Skupina Alto prostredníctvom svojich projektových spoločností spravuje 138 tisíc m² moderných komerčných priestorov. V poradí najväčších majiteľov kancelárskych priestorov v Bratislave



patrí spoločnosti štvrté miesto. V období turbulentných fundamentálnych zmien na trhu prenájmu kancelárskych priestorov sa nám darí držať mieru obsadenosti na zdravej úrovni 90 %. Je to výrazne viac, ako priemer trhu, na ktorom je momentálne 14,2 % neobsadených kancelárií. Po započítaní priestorov ponúkaných existujúcimi nájomcami k podnájmu sa táto miera šplhá až k 17 %. V tomto kontexte sú výsledky Alto excelentné a podčiarkujú správnosť našej obchodnej stratégie poskytovať vysokú kvalitu, prvotriedne služby a otvorený férový prístup k našim nájomcom. Vzhľadom na obmedzenú výstavbu nových priestorov a oživenie dopytu očakávame v krátkodobom horizonte pokles miery neobsadenosti k hranici 12 %.

Rastúce trhové úrokové sadzby sa samozrejme prejavili aj na trhu nehnuteľností, keďže práve tie sú

štandardne predmetom vyššieho zadĺženia a účastníci trhu aktívne využívajú pákový efekt externého financovania. Priamym dôsledkom je rastúci výnos požadovaný trhom (tzv. prime yield), ktorý sa za posledných 12 mesiacov zvýšil o 75 bazických bodov na 6,25 %. Ide o prudký skok vo veľmi krátkom čase. Napriek drvivému 12-percentnému prepadu trhu sa nám podarilo udržať hodnotu portfólia kancelárskych budov na relatívnej stabilnej úrovni. Mierny pokles o 3,75 % považujeme za výborný výsledok a dôkaz správne nastavenej anticyklickej stratégie. Na druhej strane trhová hodnota nášho developerského portfólia vzrástla o 20,3 milióna EUR, čo hodnotíme rovnako pozitívne. Vzhľadom na postupné uvoľňovanie menovej politiky Európskou centrálnou bankou očakávame v krátkom až strednodobom horizonte stabilné výnosy bez ďalšieho negatívneho dopadu na hodnotu nášho portfólia.

V Bratislave sa koncom roka 2023 štandardné trhové nájomné pohybovalo v rozpätí 14 – 18 EUR za m². Projekty spoločnosti Alto sú prenajaté v súlade s trhom. Priemerné nájomné ku koncu roka dosiahlo 15,00 EUR v prípade kancelárií a 16,34 EUR v prípade maloobchodných prevádzok. Výsledná trhová hodnota nájomného, vrátane voľných priestorov, je vo výške 30 miliónov EUR. Dôležitým ukazovateľom výkonnosti komerčného portfólia je priemerná dĺžka nájomných kontraktov, ktorá k decembru 2023 presiahla 3,5 roka.

⁵ Zdroje: Bratislava Office Market, Cushman & Wakefield, Q4 2023; Bratislava Office Market Overview, iO Partners, Q4 2023

⁶ Vrátane podielu TAM na spoločnom portfóliu

SKY PARK Offices



Jedinečné, technológiami nabité kancelárske priestory boli navrhnuté podľa zásad udržateľnosti. SKY PARK Offices je najmodernejšou kancelárskou budovou na Slovensku z hľadiska prístupovej technológie na princípe digitálneho kľúča.

Rok akvizície
2022

Prenajímateľná plocha
30 000 m² office | 1 300 m² retail

Obsadenosť
> 90 %

Architekt
Vietzke & Borstelmann
GFI

Ocenenie
CIJ – Best Office Development

Certifikát
LEED GOLD
Predcertifikácia WELL Gold

Hlavní nájomcovia
Dentons, Vacuumlabs, Huawei, AON, Uniqa, BNP Cardiff,
Solargis, Itera, Mazars, Servier

Digital Park I.

Rok akvizície
2022

Prenajímateľná plocha
10 600 m² office | 2 200 m² retail

Obsadenosť
97%

Architekt
ARCHIKÓD

Ocenenie
Cena Dušana Jurkoviča za architektúru
v kategórii landscape

Certifikát
LEED GOLD

Hlavní nájomcovia
Wüstenrot, Stada Pharma, Veolia, JTI

Digital Park patrí medzi najznámejšie administratívne komplexy v Bratislave. Kancelárie sú navrhnuté tak, aby vyhovovali najmä nárokom moderných a progresívnych spoločností.

Kancelársky trh

20





Digital Park II.

Nadčasový administratívny projekt pre progresívne spoločnosti, ktoré vyžadujú flexibilitu a komfortné pracovné prostredie. Projekt Digital Park sa nachádza v strategickej polohe s výbornou dostupnosťou k najdôležitejším tepnám mesta.

Rok akvizície
2022

Prenajímateľná plocha
57 800 m² office | 3 500 m² retail

Obsadenosť
> 89 %

Architekt
Jakub Cigler Architekti

Ocenenie
Cena Dušana Jurkoviča za architektúru
v kategórii landscape

Certifikát
LEED GOLD

Hlavní nájomcovia
British Airways, ESET, Mondelez, Pixel Federation, Fiserv,
Allianz, Oracle, OMV, BASF, Penta, Privatbanka, Dôvera

City Business Center

CBC 3 | 4 | 5

Rok akvizície
2023

Prenajímateľná plocha
22 700 m² office | 2 300 m² retail

Obsadenosť
~90%

Architekti
Aukett s.r.o., CEPM spol. s.r.o.

Certifikát
BREEAM

Hlavní nájomcovia
Whitestein Technologies, SCHNEIDER ELECTRIC SLOVAKIA,
Spin Master International, Medtronic Slovakia, RSC Raiffeisen
Service Center Websupport, Johnson & Johnson, Capexus

City Business Center CBC 3 | 4 | 5 je najnovším prírastkom do nášho portfólia administratívnych projektov. Ide o komplex troch administratívnych budov, ktoré sú súčasťou novovzniknutej obľúbenej biznis zóny Nivy.





Jurkovičova Tepláreň

Historicky významná budova, ktorú navrhol otec modernej architektúry na Slovensku – Dušan Jurkovič. Tepláreň získala v roku 2008 štatút národnej kultúrnej pamiatky a dnes po kompletnej rekonštrukcii slúži ako galéria, reštaurácia, coworkingový priestor a aj ako sídlo spoločnosti Alto Real Estate.

Sídlo spoločnosti
ALTO Real Estate

Rok akvizície
2022

Prenajímateľná plocha
4 300 m² office | 1 000 m² retail

Obsadenosť
> 91%

Architekt
Martin Paško a DF CREATIVE GROUP
Studio Perspektiv
PAMARCH

Ocenenie
Cena Dušana Jurkoviča, Stavba roka, Pamiatky a múzeá
v kategórii obnova – adaptácia, Interiér roku, The Architecture
Master Prize, BigSEE Architecture Awards, German Design
Award, Iconic Awards

Hlavní nájomcovia
ALTO Real Estate, BASE – UNICEF, AmCham, SUFIO, WERK,
.DOT Gallery

Kancelársky trh

Rezidenčný trh

V roku 2023 sa v Bratislave predalo 773 bytov v novostavbách. Priemer posledných desiatich rokov je približne 3,500 bytov ročne. Podľa analytikov išlo o najslabší rok od hospodárskej krízy v rokoch 2008-2009. Za nízkym dopytom stoja rastúce úrokové sadzby, vysoká inflácia a tiež celková nestabilita. Napriek negatívnemu vývoju trhu bol rok 2023 v skupine Alto úspešný. Vo fáze predaja sme mali jediný projekt – štvrtú rezidenčnú vežu komplexu Sky Park. Predali sme 44 bytových jednotiek a k nim prislúchajúce parkovacie miesta a skladové priestory. Ide o 5,4 % podiel na celkovom bratislavskom trhu novostavieb a podľa údajov spoločnosti BuiltMind bol Sky Park jedným z najpredávanejších projektov. V najvyššom trhovom segmente predstavoval štvrtinový podiel na celkovom objeme predajov. Alto sa tým umiestnilo na šiestom mieste v poradí najúspešnejších rezidenčných developerov.

Zhoršená situácia na trhu mala za následok posun výstavby nových projektov na neskôr. Výsledkom klesajúceho dopytu sú stagnujúce ceny ako aj obmedzená ponuka novostavieb. Ku koncu decembra 2023 bolo v hlavnom meste voľných len 3 240 bytových jednotiek v 85 projektoch (bez ohľadu na lokalitu a cenu), pričom ponuka v priebehu roka nerástla ani neklesala.

Pri narastajúcich stavebných nákladoch, drahom financovaní, dlhých povolovacích procesoch zostali predajné ceny v minulom roku nezmenené. Ich poklesu zabránila vysoká inflácia a väčšina developerov uprednostnila spomalenie predaja pred poskytovaním zliav. Aj keď tzv. skryté zľavy boli na trhu bežné. Priemerná ponuková cena na konci roku 2023 skončila na úrovni 5 136 EUR/m² s DPH. Štatisticky síce vzrástla, bolo to však spôsobené zmenou štruktúry ponuky smerom k drahším bytom. Celkovo v roku 2023 sa cenovka predaných bytov pohybovala v rozpätí 4 750 – 4 900 EUR/m² s DPH. Priemerný ponúkaný byt dnes v Bratislave stojí takmer 330 tisíc EUR a má rozlohu 63 m².

Očakávame, že aj v priebehu roku 2024 bude trh rezidenčných novostavieb prechádzať „očistnou kúrou“. Rastúce mzdy a stagnujúce ceny zlepšujú dostupnosť bývania. Sadzby hypotekárnych úverov dosiahli svoj vrchol. Prípadný pokles by bol pozitívnym impulzom pre oživenie dopytov a následne aj ponuky na trhu. V roku 2024 sa pravdepodobne dočkáme vyšších predajov aj z dôvodu odložených nákupov vyplývajúcich z neistoty posledných rokov.



SKY PARK 4. Veža

Štvrtá rezidenčná veža projektu SKY PARK prinesie do novovzniknutého downtownu okrem jedinečného autorského rukopisu Zaha Hadid aj unikátne prepojenie s prostredím.

Plánovaný rok dokončenia
2024

Plánovaný počet bytov
264 bytov

Status
Skolaudované

Architekt
Zaha Hadid Architects

Rezidenčný trh

30





SKY PARK Tower

Zmena kancelárskeho projektu na rezidenčný s plánovaným dokončením v roku 2027. Výšková rezidenčná budova od Zaha Hadid Architects sa výškou takmer 120 m a unikátnou architektúrou zaradí medzi dominanty Bratislavy. V projekte SKY PARK tak bude 5. rezidenčnou vežou a stane sa jeho poznávacím znamením.

Plánovaný rok dokončenia
2027

Plánovaný počet bytov
~ 400 bytov

Status
Vo výstavbe

Architekt
Zaha Hadid Architects

Rezidenčný trh

Florian Residence I.

Plánovaný rok dokončenia
2025

Plánovaný počet bytov
73 bytov

Status
Vo výstavbe

Architekt
Gut Gut
Bentham Crouwel

Revitalizácia brownfieldu a dotvorenie lokality na území pod Národnou bankou Slovenska rodinným rezidenčným projektom Florian.

Rezidenčný trh

34





BLOK 5.1

Územie Bloku 5.1 je koncipované ako plynulé pokračovanie ikonických veží Sky Parku a prispieva k vytvoreniu nového priestoru s ponukou vysokokvalitného bývania a najmodernejších komerčných priestorov. Dizajn reflektuje moderné architektonické trendy a zároveň rešpektuje historický kontext lokality.

Plánovaný rok dokončenia
2028 (1.fáza)

Status
V príprave

Architekt
Mecanoo

Rezidenčný trh

Zhodnotenie finančnej situácie

Napriek zhoršenému vývoju na realitnom trhu spoločnosť Alto v roku 2023 vygenerovala čistý zisk po zdanení 8,5 miliónov EUR (2022: 14,4 miliónov EUR)

12 % prepad trhu sa nám podarilo vhodnou anticyklickou stratégiou eliminovať a udržať hodnotu nášho kancelárskeho portfólia na relatívne stabilnej úrovni. Mierny 3,75 % pokles považujeme za výborný výsledok.

Priemerná obsadenosť nášho kancelárskeho portfólia je nad úrovňou 90 % a čistý prevádzkový príjem za rok 2023 dosiahol 19,1 milióna EUR.

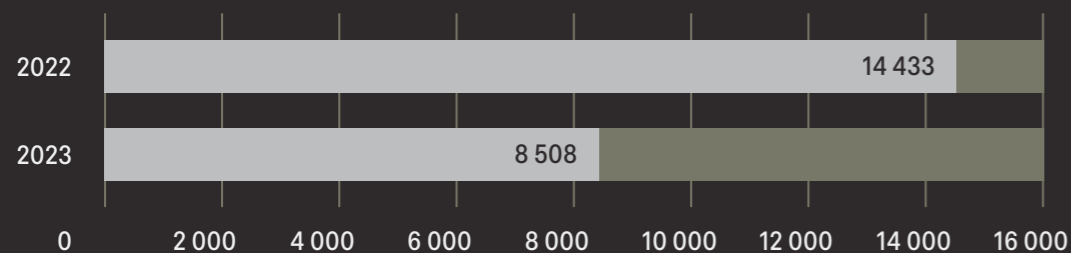
Na druhej strane trhová hodnota nášho developerského portfólia vzrástla o 20,3 milióna EUR, čo hodnotíme rovnako pozitívne.

Celkovo sme dosiahli zisk z precenenia 6,6 milióna EUR (2022: 9,2 milióna EUR).

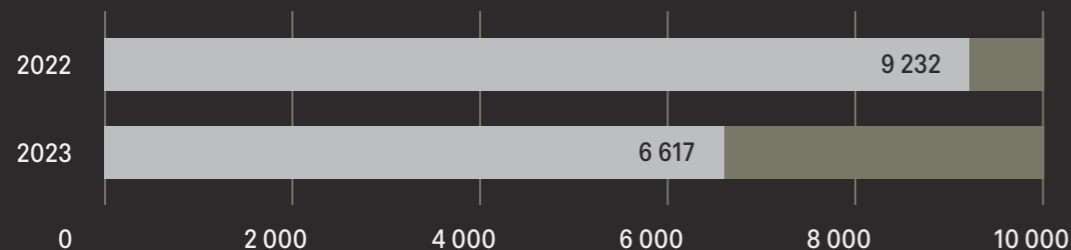
Spojením síl v spoločnom podniku s Tatra Asset Management vzrástla počas dvanástich mesiacov roku 2023 naša upravená čistá hodnota aktív na 292,5 miliónov EUR (2022: 218,2 miliónov EUR) a zároveň celkové aktíva vzrástli na takmer 679 miliónov EUR (2022: 527,8 miliónov EUR)

Celkovú zadlženosť sa nám vďaka refinancovaniu úverov a lepšiemu rozloženiu úverového portfólia podarilo znížiť na 41,9 % (2022: 44,2 %)

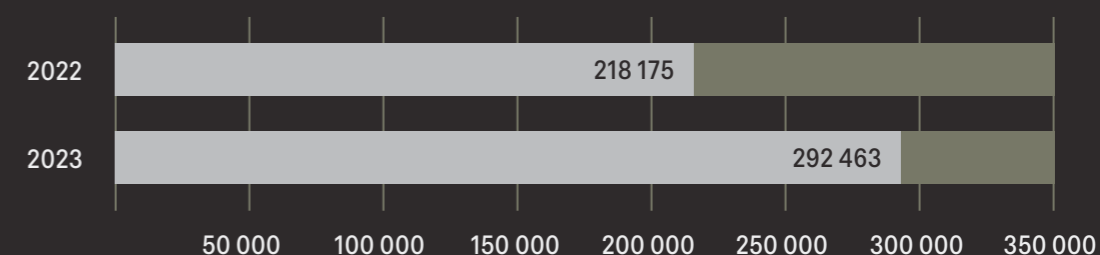
ZISK PO ZDANENÍ (TISÍC EUR)



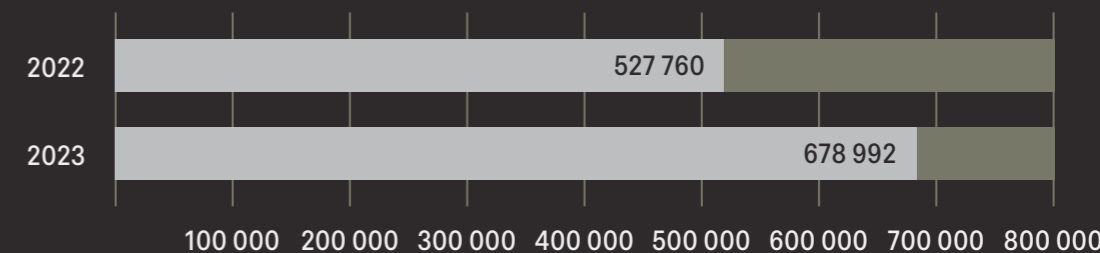
ZISK Z PRECENENIA (TISÍC EUR)



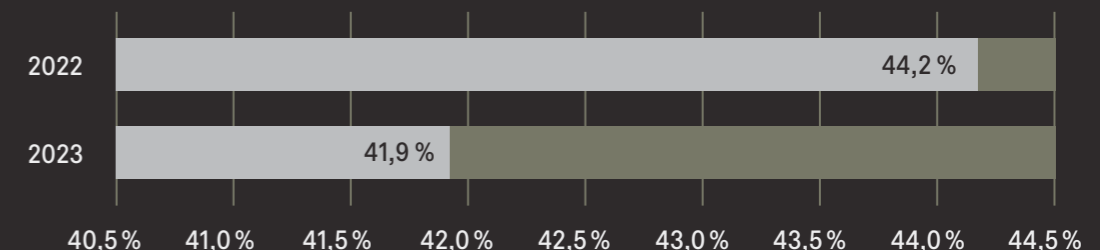
EPRA ČISTÁ HODNOTA AKTÍV (TISÍC EUR)



CELKOVÉ AKTÍVA (TISÍC EUR)



ČISTÁ ZADĽŽENOSŤ (%)



Ľudské zdroje

Oddelenie HR sa v Alto aj v priebehu roku 2023 významným spôsobom podieľalo na chode spoločnosti a zodpovedalo za všetky procesy súvisiace s ľudským kapitálom. HR aktívne pôsobilo pri legislatívnych, náborových, organizačných, vzdelávacích či výkonnostných procesoch v spoločnosti. Okrem toho sa HR oddelenie sústredilo na budovanie a podporu pozitívnej firemnej kultúry.

V roku 2023 sme implementovali efektívne stratégie na nábor nových talentov. Príležitosť získavať prax a skúsenosti v atraktívnom prostredí s dôrazom na kvalitu sme počas roka dávali aj študentom.

Dodržiavali sme zásady rovnakého zaobchádzania pri prijímaní zamestnancov, založené na objektívnych kritériách. Riadenie vzťahov so zamestnancami a ich zapojenie do firemnej kultúry bolo kľúčové pre vytváranie prostredia, kde sa zamestnanci cítia cenení a motivovaní k dosahovaniu najlepších výsledkov. Aj v roku 2023 sme pokračovali v napĺňaní hodnôt našej spoločnosti. Týkalo sa to aj odmeňovacieho a motivačného systému, ktorý je vysoko konkurencieschopný a transparentný.

HR oddelenie ponúklo zamestnancom teambuildingové aktivity nielen na úrovni celej spoločnosti, ale aj jednotlivých oddelení, čo podporilo spoluprácu a tímového ducha. Do spoločných aktivít sme zapájali nielen zamestnancov, ale aj ich rodiny a blízkych.

Implementácia atraktívnych zamestnaneckých benefitov bola ďalším významným krokom v roku 2023. Ponúkali sme širokú škálu benefitov, vrátane zdravotnej starostlivosti, bezplatného občerstvenia na pracovisku a transparentného odmeňovania. Vzhľadom na zvyšujúci sa tlak a stres v pracovnom prostredí sme zaviedli programy na podporu duševného zdravia, flexibilné pracovné hodiny a zabezpečili pracovné prostredie podporujúce spokojnosť a zdravie zamestnancov. Tento prístup nielenže prispieva k lepšej atmosfére v kolektíve, ale tiež zvyšuje lojalitu a produktivitu zamestnancov.

Medzi kľúčové hodnoty skupiny Alto patrí vierohodnosť a odbornosť, preto spoločnosť počas celého roka podporovala profesijný rast a rozvoj zamestnancov prostredníctvom rôznych vzdelávacích programov.

Ženy

31

44,93 %

Muži

38

55,07 %

VEK

21 – 30	15	21,74 %
31 – 40	29	42,03 %
41 – 50	17	24,64 %
Nad 51	8	11,59 %
	69	

Spoločenská zodpovednosť

Ako zodpovedný developer si uvedomujeme rozmer spoločenskej zodpovednosti. Založili sme preto Nadáciu Alto⁷, ktorá má dva základné ciele. Chceme sa venovať podpore najlepších slovenských študentov a podať im pomocnú ruku pri nákladoch spojených so štúdiom na najprestížnejších zahraničných univerzitách. Už minulom roku sme odmenili dvoch najšikovnejších a na rok 2024 sme vyhlásili nový grantový program.

Zároveň si uvedomujeme aj význam fungovania lokálnych komúnit. V rámci tohto cieľa Nadácie Alto podporujeme výsadbu zelene, výstavbu detských ihrísk a podobných verejnoprospešných priestorov.

⁷ Nadácia Alto nie je súčasťou konsolidovaného celku.



Správa nezávislého audítora

Akcionárom a predstavenstvu spoločnosti Alto Investments j. s. a.:

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Investments j. s. a. a jej dcérskych spoločností („skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania, konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné informácie o účtovnej politike.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie skupiny k 31. decembru 2023, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou („IFRS EU“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky*. Od skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš auditorský názor.

Iná skutočnosť

Audit konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny za rok končiaci k 31. decembru 2022 vykonal iný audítora, ktorý 22. augusta 2023 vyjadril k tejto konsolidovanej účtovnej závierke nemoifikovaný názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa IFRS EU a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mala v úmysle skupina zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemala inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

V rámci auditu uskutočneného podľa ISAs, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných politik a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné auditorské dôkazy, týkajúce sa finančných informácií o spoločnostiach v rámci skupiny alebo ich podnikateľských činnostiach, potrebné na vyjadrenie názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Zodpovedáme za riadenie, dohľad a vykonávanie auditu skupiny a zostávame výhradne zodpovední za náš auditorský názor.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“). Náš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie v konsolidovanej výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými v konsolidovanej výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či konsolidovaná výročná správa Skupiny obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.


Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

2. júla 2024
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Dalimil Draganovský, štatutárny audítora
Licencia SKAU č. 893

OBSAH

	Strana
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	3
Konsolidovaný výkaz o komplexnom výsledku hospodárenia	4
Konsolidovaný výkaz o zmenách vo vlastnom imaní	5
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	6
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	7 – 34

Alto Investments j. s. a.

Konsolidovaná účtovná závierka
(pripravená v súlade s Medzinárodnými
štandardmi finančného výkazníctva ako ich
schválila Európska Únia)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
NEOBEŽNÝ MAJETOK			
Investície v nehnuteľnostiach	5	460 827	397 502
Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	6	5 427	3 957
Goodwill	1.6	4 905	0
Pohľadávky z derivátových operácií	7	1 566	6 042
Príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8	1 874	1 492
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	9	0	3 156
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	10	5	5
Odložená daňová pohľadávka	24.3	840	250
Neobežný majetok celkom		475 444	412 404
OBEŽNÝ MAJETOK			
Pohľadávky z derivátových operácií	7	2 371	2 933
Príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8	7 538	5 480
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	9	7 115	5 415
Poskytnuté pôžičky	11	533	513
Zásoby	12	137 781	78 681
Peniaze a peňažné ekvivalenty	13	48 083	21 634
Daň z príjmov		126	699
Obežný majetok celkom		203 547	115 355
AKTÍVA CELKOM			
		678 991	527 760
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	14	1 810	1 000
Zákonný rezervný fond		431	169
Ostatné kapitálové fondy	14	194 166	194 166
Precenenie zabezpečovacích derivátov	14	3 214	7 066
Rezerva z precenenia		67	49
Nerozdelený zisk/straty		21 513	14 419
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		221 201	216 868
Nekontrolné podiely	14	62 048	24
Vlastné imanie celkom		283 249	216 892
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY			
Závazky z derivátových operácií	7	2 318	0
Prijaté úvery a pôžičky	15	284 037	203 754
Vydané dlhopisy	16	10 000	0
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	17	4 658	4 273
Odložený daňový záväzok	24.3	28 496	24 472
Výdavky budúcich období		53	0
Dlhodobé záväzky celkom		329 562	232 499
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY			
Závazky z derivátových operácií	7	36	0
Prijaté úvery a pôžičky	15	18 146	41 509
Vydané dlhopisy	17	83	0
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	16	38 471	24 494
Závazky voči akcionárovi		7 936	10 908
Daň z príjmov		165	1 060
Výdavky budúcich období		1 343	399
Krátkodobé záväzky celkom		66 180	78 369
Závazky celkom		395 742	310 868
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE CELKOM		678 991	527 760

3

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O KOMPLEXNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	2023	2022
Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	18	31 529	20 257
Výnosy z predaja hotových výrobkov		499	0
Zmena stavu hotových výrobkov		-327	0
Spotreba materiálu a energie	19	-4 166	-2 698
Osobné náklady	20	-4 871	-2 493
Nakupované služby	21	-11 149	-5 458
Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	5	6 617	9 232
Výnosy z finančného majetku	10	0	116 422
Zníženie hodnoty finančného majetku	10	0	-116 422
Zisk z výhodnej kúpy	1.6	0	3 018
Ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	22	1 903	1 384
Odpisy		-411	-166
Ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	23	-10 925	-6 341
Zisk pred zdanením		8 699	16 735
Daň z príjmov	24.1	-191	-2 302
Zisk po zdanení		8 508	14 433
OSTATNÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA			
<i>Položky s možnou následnou reklasifikáciou do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):</i>			
Zisk/(strata) z precenenia zabezpečovacích derivátov		-5 912	7 073
<i>Položky, ktoré nebudú následne reklasifikované do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):</i>			
Zmena ocenenia dlhodobého hmotného majetku		18	49
CELKOVÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		2 614	21 555
Zisk pripadajúci na:			
Akcionára spoločnosti		7 814	14 419
Nekontrolné podiely		694	14
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na:			
Akcionára spoločnosti		-3 841	7 114
Nekontrolné podiely		-2 053	8

4

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMENÁCH VO VLASTNOM IMANÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Rezervný fond	Precenenie zabezpečovacích derivátov	Rezerva z precenenia	Nerozdelený zisk	Vlastné imanie pripadajúce na akcionára spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom vlastné imanie
k 1. januára 2023	1 000	194 166	169	7 066	49	14 419	216 868	24	216 892
Čistý zisk/(strata) za obdobie	0	0	0	0	0	7 814	7 814	694	8 508
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia	0	0	0	-3 859	18	0	-3 841	-2 053	-5 894
Celkový komplexný výsledok hospodárenia	0	0	0	-3 859	18	7 814	3 973	-1 359	2 614
Zvýšenie základného imania	810	0	0	0	0	0	810	0	810
Nákup nekontrolných podielov	0	0	0	7	0	0	7	-24	-17
Doplnenie rezervného fondu	0	0	262	0	0	-262	0	0	0
Výplata dividend	0	0	0	0	0	-458	-458	0	-458
Nákup dcérskej spoločnosti	0	0	0	0	0	0	0	11 633	11 633
Príspevok minoritného akcionára	0	0	0	0	0	0	0	1 024	1 024
Predaj podielov v dcérskych spoločnostiach	0	0	0	0	0	0	0	50 750	50 750
k 31. decembri 2023	1 810	194 166	431	3 214	67	21 513	221 201	62 048	283 249

	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Rezervný fond	Precenenie zabezpečovacích derivátov	Rezerva z precenenia	Nerozdelený zisk	Vlastné imanie pripadajúce na akcionára spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom vlastné imanie
k 1. januára 2022	1 000	0	100	0	0	0	1 100	0	1 100
Čistý zisk/(strata) za obdobie	0	0	0	0	0	14 419	14 419	14	14 433
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia	0	0	0	7 066	49	0	7 114	8	7 122
Celkový komplexný výsledok hospodárenia	0	0	0	7 066	49	14 419	21 533	22	21 555
Doplnenie rezervného fondu	0	0	69	0	0	0	69	0	69
Ostatné	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Zvýšenie ostatných kapitálových fondov	0	194 166	0	0	0	0	194 166	0	194 166
k 31. decembri 2022	1 000	194 166	169	7 066	49	14 419	216 868	24	216 892

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou konsolidovaných finančných výkazov.

5

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOV
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	2023	2022
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI:			
Zisk/ (strata) pred zdanením daňou z príjmov		8 699	16 735
Úpravy na odsúhlasenie straty pred zdanením daňou z príjmov a čistých peňažných tokov z prevádzkovej činnosti:			
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku		411	166
Zisk z predaja investícií v nehnuteľnostiach	22	-128	-14
Opravné položky k pohľadávkam, zásobám, odpis pohľadávok a záväzkov		110	211
Zníženie hodnoty finančného majetku	10	0	116 422
Výnosy z finančného majetku	10	0	-116 422
Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	5	-6 617	-9 232
Zisk z výhodnej kúpy	1.6	0	-3 018
Nákladové úroky	23	13 669	4 720
Výnosové úroky	23	-677	-76
Zmeny pracovného kapitálu:			
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		788	68 658
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky		10 187	-253
Zásoby		-19 619	-15 445
Časové rozlíšenie		-2 528	-3 039
Prevádzkové peňažné toky pred úrokmi a daňami, netto		4 295	59 413
(Zaplatená)/prijatá daň z príjmov		-294	-3 527
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti, netto		4 001	55 886
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI:			
Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	6	-361	-700
Výdavky na obstaranie investícií v nehnuteľnostiach	5	-8 521	-16 404
Príjmy z predaja investícií v nehnuteľnostiach	22	871	427
Výdavky na nákup akcií v iných spoločnostiach	10	0	-116 426
Príjmy z predaja akcií iných spoločností	10	0	44 983
Prijaté dividendy z finančného majetku	10	0	116 422
Príjem z predaja podielov v dcérskych spoločnostiach	1.6	50 068	0
Výdavky na obstaranie dcérskych spoločností po odrátaní nadobudnutej hotovosti a peňažných ekvivalentov	1.6	-37 656	-256 359
Peňažné toky z investičnej činnosti, netto		4 401	-228 058
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI:			
Príjem zo zvýšenia základného imania	14	810	0
Výplata dividend		-458	0
Príjem do/výdavky z ostatných kapitálových fondov		-1 974	198 074
Vklad minoritného akcionára	14	1 024	0
Prijaté úvery a pôžičky	15	79 877	155 606
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	15	-57 795	-156 301
Príjem z vydaných dlhopisov	16	10 000	0
Prijaté úroky		658	45
Zaplatené úroky	15	-14 095	-4 718
Peňažné toky z finančnej činnosti, netto		18 047	192 706
Zmena stavu peňazí a peňažných ekvivalentov, netto		26 449	20 535
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		21 634	1 100
PEŇIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBIA	13	48 083	21 634

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou konsolidovaných finančných výkazov.

6

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1.1. Popis materskej spoločnosti a Skupiny

Alto Investments j. s. a. („materská spoločnosť“) je jednoduchá spoločnosť na akcie založená zakladateľskou listinou zo dňa 10. mája 2022 a následne dňa 1. júna 2022 bola aj zapísaná do Obchodného registra v Slovenskej republike.

Materská spoločnosť sa zaoberá buď priamo alebo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností (ďalej „Skupina“) najmä činnosťou súvisiacou so:

- správou a prenájmom nehnuteľností, a to najmä kancelárskych priestorov v administratívnych budovách Digital Park I, Digital Park II, SKY PARK Offices, CBC 3,4,5 a Jurkovičová tepláreň; správou a prenájmom obchodných priestorov nachádzajúcich sa pod troma vežami SKY PARK,
- výstavbou a predajom rezidenčných apartmánov v štvrtjej veži SKY PARK (Projekt SKY PARK Residence) a v piatej veži SKY PARK (Projekt SKY PARK Tower),
- výstavbou a predajom rezidenčných apartmánov v Starom meste na Školskej ulici (Projekt Florian Residence),
- výstavbou administratívnych priestorov v Bratislave a ďalších projektoch, ktoré sú v procese získavania stavebných povolení, prípadne prípravy projektovej dokumentácie.

Viac informácií o štruktúre Skupiny je uvedených v pozn. 1.6.

K 31. decembru 2023 mala materská spoločnosť sídlo na adrese Bottova 1/1, 811 09 Bratislava, IČO: 54 633 788, DIČ: 21 21 746 792, registrovaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka č. 226/B.

1.2. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 bola štruktúra akcionárov nasledovná:

Akcionári	Hlasovacie práva		Podiel na základnom imaní k 31.12.2023		Podiel na základnom imaní k 31.12.2022	
	v %	v tis. EUR	v %	v tis. EUR	v %	v tis. EUR
Mgr. Jozef Oravkin	100	1 000	55,2	1 000	100	1 000
Koinvestmenty členov predstavenstva	0	810	44,8	0	0	0

Členovia predstavenstva v rámci tzv. koinvestičnej schémy nadobudli osobitnú triedu akcií a to na základe svojho vkladu do základného imania spoločnosti. Cieľom spomenutej koinvestičnej schémy je zainteresovať členov predstavenstva na hospodárení Skupiny a zosúladiť tak ich záujmy so záujmami majoritného akcionára. S uvedenou osobitnou triedou akcií nie sú spojené hlasovacie práva. Pokiaľ ide o majetkové práva, koinvestícia nesie rovnakú mieru zhodnotenia, akou sa zhodnocuje vlastné imanie majoritného akcionára spoločnosti na základe konsolidovanej účtovnej závierky skupiny (ROE, return on equity).

1.3. Členovia orgánov materskej spoločnosti

Predstavenstvo k 31. decembru 2023:

- Mgr. Jozef Oravkin – predseda predstavenstva
- Ing. Rastislav Valovič, PhD. – podpredseda predstavenstva
- Ing. Ján Bryndza – člen predstavenstva
- Juraj Šturdík – člen predstavenstva

Predstavenstvo k 31. decembru 2022:

- Mgr. Jozef Oravkin – predseda predstavenstva

1.4. Podniky, v ktorých je materská spoločnosť neobmedzene ručiacim spoločníkom

Materská spoločnosť nie je v žiadnej spoločnosti neobmedzene ručiacim spoločníkom.

1.5. Zamestnanci

K 31. decembru 2023 Skupina zamestnávala 63 zamestnancov (k 31. decembru 2022: 56 zamestnancov), z toho výkonný manažment tvorilo 16 zamestnancov (k 31. decembru 2022: 12 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa k 31. decembru 2023 bol 58 (za rok končiaci sa k 31. decembru 2022 bol 28).

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

1.6. Dôvod a spôsob zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky

Túto konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2023 zostavila Skupina podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (ďalej „IFRS“) tak, ako boli schválené na použitie v Európskej únii. Mena vykazovania Skupiny je euro (EUR). Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti. Súčasťou Skupiny sú tieto dcérske spoločnosti:

	Spôsob nadobudnutia	Krajina založenia	Vlastnícky podiel		Hlasovacie práva	
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Alto Property j. s. a.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
Digital Park I, a.s.	kúpa 2022	Slovensko	67,00%	99,90%	67,00%	99,90%
Digital Park II, a.s.	kúpa 2022	Slovensko	67,00%	99,90%	67,00%	99,90%
SKY PARK OFFICES a.s.	kúpa 2022	Slovensko	67,00%	99,90%	67,00%	99,90%
SKY PARK Pamiatka a.s.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
SKY PARK RETAIL s.r.o.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
CBC Development a.s. *)	kúpa 2023	Slovensko	60,00%	-	60,00%	-
CBC HoldCo a.s. *)	kúpa 2023	Slovensko	-	-	-	-
BURAO HOLDINGS LIMITED	nepeňažný vklad 2022	Cyprus	99,995%	99,995%	99,995%	99,995%
Alto Real Estate j. s. a.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
SKY PARK TOWER, s.r.o.	kúpa 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
SKY PARK RESIDENCES s.r.o.	kúpa 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
Florian Residence s.r.o. (predtým "FP solutions s.r.o.") **)	kúpa 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
Dreamer s.r.o. **)	kúpa 2022	Slovensko	-	99,90%	-	99,90%
Florian Offices, s.r.o.	kúpa 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
Alto RE SPV 6, s.r.o.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	99,90%	100,00%	99,90%
Alto RE SPV 7, s.r.o.	založenie 2023	Slovensko	100,00%	-	100,00%	-
Alto RE SPV 8, s.r.o.	založenie 2023	Slovensko	100,00%	-	100,00%	-
Alto RE SPV 10, s.r.o.	založenie 2023	Slovensko	100,00%	-	100,00%	-
Alto Funding, s.r.o.	založenie 2023	Slovensko	100,00%	-	100,00%	-
Smart City Office VIII s.r.o.	kúpa 2023	Slovensko	100,00%	-	100,00%	-
Smart City Office IX s.r.o.	kúpa 2023	Slovensko	100,00%	-	100,00%	-
Twin City VIII s.r.o. ***)	kúpa 2023	Slovensko	-	-	-	-
Smart City Parking s.r.o. ***)	kúpa 2023	Slovensko	-	-	-	-
Alto RE SPV 11, s.r.o. ***)	založenie 2023	Slovensko	100,00%	-	100,00%	-

*) Na základe zmluvy o zlúčení sa k 1. júlu 2023 zlúčila spoločnosť CBC Development a.s. so spoločnosťou CBC HoldCo a.s., ktorá k tomuto dátumu zanikla.

***) Na základe zmluvy o zlúčení sa k 2. januáru 2023 zlúčila spoločnosť Florian Residence s.r.o. so spoločnosťou Dreamer s.r.o., ktorá k tomuto dátumu zanikla.

****) Na základe zmluvy o splynutí spoločnosť Twin City VIII, s.r.o. splynula k 1. aprílu 2023 so spoločnosťou Smart City Parking s.r.o. Obe tieto spoločnosti zanikli splynutím a nástupníckou spoločnosťou sa stala spoločnosť Alto RE SPV 11, s.r.o.

Rok 2023:

V roku 2023 Skupina nadobudla 60%-né podiely v spoločnostiach CBC HoldCo a.s. a CBC Development a.s. (ďalej „Projekt CBC 3,4,5“). Tieto spoločnosti primárne vlastnili k dátumu ich obstarania kancelárske priestory v administratívnej budove CBC. Taktiež v roku 2023 Skupina nadobudla 100%-né podiely v spoločnostiach Smart City Office VIII s.r.o., Smart City Office IX s.r.o., Twin City VIII s.r.o. a Smart City Parking s.r.o. (ďalej „Projekt MNB“), ktoré vlastnili k dátumu ich obstarania pozemky určené na výstavbu. Skupina nadobudla tieto podiely za celkovú protihodnotu 42 153 tis. EUR.

V priebehu roku 2023 Skupina taktiež založila nasledovné spoločnosti:

- Alto Funding, s.r.o. ktorá v priebehu roku 2023 vydala dlhopisy za účelom financovania Skupiny,
- Alto RE SPV 11, s.r.o. ktorá sa stala nástupníckou spoločnosťou po splynutí spoločností Twin City VIII, s.r.o. a Smart City Parking s.r.o.,
- Alto RE SPV 7, s.r.o., Alto RE SPV 8, s.r.o. a Alto RE SPV 10, s.r.o., ktoré nemali žiadnu aktivitu v roku 2023.

V priebehu roku 2023 Skupina predala 33%-né podiely v spoločnostiach Digital Park I, a.s., Digital Park II, a.s. a SKY PARK OFFICES a.s. za celkovú protihodnotu 50 750 tis. EUR. Kupujúci 33% podielu je oprávnený doručiť Skupine písomnú výzvu na kúpu dodatočných maximálne 7% akcií do 13 mesiacov od vysporiadanie prvej transakcie.

K 31. decembru 2023 Skupina evidovala z celkovej protihodnoty 50 750 tis. EUR pohľadávku vo výške 682 tis. EUR, ktorá je splatná v roku 2024.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Rok 2022:

V roku 2022 Skupina nadobudla podiely v spoločnostiach Digital Park I, a.s., Digital Park II, a.s. a SKY PARK OFFICES a.s. Tieto spoločnosti primárne vlastnili k dátumu ich obstarania kancelárske priestory v administratívnych budovách Digital Park I, Digital Park II a Sky Park Offices a Jurkovičová tepláreň za účelom ich prenájmu. Taktiež v roku 2022 Skupina nadobudla podiely v spoločnostiach SKY PARK TOWER, s.r.o., SKY PARK RESIDENCES s.r.o., Florian Residence s.r.o., Dreamer s.r.o., Florian Offices, s.r.o. Tieto spoločnosti primárne vlastnili k dátumu ich obstarania rozostavané projekty alebo pozemky určené na výstavbu, a to najmä rozostavané rezidenčné byty/apartmány a administratívne priestory. Skupina nadobudla tieto podiely za celkovú protihodnotu 210 683 tis. EUR.

V roku 2022 akcionár Skupiny vložil do Skupiny formou nepeňažného vkladu 99,995% podiel na akciách spoločnosti BURAO HOLDINGS LIMITED vo výške 61 076 tis. EUR.

V priebehu roku 2022 Skupina taktiež založila nasledovné spoločnosti:

- Alto Property j. s. a. za účelom vlastníctva dcérskych spoločností, ktoré sa zaoberajú správou a prenájomom nehnuteľností,
- Alto Real Estate j. s. a. za účelom vlastníctva dcérskych spoločností, ktoré sa zaoberajú výstavbou nehnuteľností, t.j. rezidenčných bytov/apartmánov a administratívnych priestorov,
- SKY PARK Pamiatka a.s., na ktorú k 31. decembru 2022 previedla časť podniku vrátane administratívnej budovy Jurkovičová tepláreň zo spoločnosti SKY PARK OFFICES a.s.,
- Alto RE SPV 6, s.r.o., ktorá v priebehu roku 2022 obstarala pozemok za účelom ďalšej výstavby,
- SKY PARK RETAIL s.r.o., ktorá nemala žiadnu aktivitu v roku 2022.

Peňažné toky súvisiace s obstaraním dcérskych spoločností po odpočítaní nadobudnutej hotovosti a peňažných ekvivalentov:

	31.12.2023	31.12.2022
Zaplatená protihodnota za nadobudnuté dcérske spoločnosti	-42 153	-268 176
Zaplatená zľava z obstarania podielov v roku 2022	2 262	0
Peniaze a peňažné ekvivalenty dcérskych spoločností k dátumu obstarania	2 236	11 818
Peňažné toky, netto	-37 656	-256 359

V rámci akvizícií Skupina nadobudla nasledujúce identifikovateľné aktíva, prevzala nasledujúce záväzky a zaplatila nasledujúce protihodnoty:

	Projekt 1	Projekt 2	31.12.2023 Celkom	31.12.2022 Celkom
Investície v nehnuteľnostiach	64 317	24 000	88 317	372 279
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	0	0	0	44 987
Nehuteľnosti, stroje a zariadenia	0	0	0	3 351
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	620	382	1 001	72 023
Pohľadávky voči akcionárovi	0	0	0	14 080
Poskytnuté úvery	0	0	0	483
Zásoby	0	0	0	63 236
Peniaze a peňažné ekvivalenty	2 000	236	2 236	11 818
Daň z príjmov	0	124	124	199
Ostatné aktíva	55	1	56	3 931
Prijaté úvery a pôžičky	-34 000	0	-34 000	-245 866
Záväzky voči akcionárovi	0	0	0	-22 998
Daň z príjmov	0	0	0	-3 007
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-2 813	-33	-2 846	-27 246
Odložený daňový záväzok	-4 144	-761	-4 905	-21 107
Ostatné pasíva	-1 094	-8	-1 101	-387
Celkom nadobudnuté čisté aktíva	24 940	23 941	48 881	265 777
Zaplatená protihodnota Skupinou			42 153	268 176
Zaplatená protihodnota minoritného akcionára			11 633	0
Pohľadávky z kúpy obchodných podielov			0	-5 418
Nadobudnuté čisté aktíva			-48 881	-265 777
Goodwill / (Zisk z výhodnej kúpy)			4 905	-3 018

Skupina k dátumu obstarania podielov ocenila nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky v reálnych hodnotách. Na ocenenie investícií v nehnuteľnostiach a zásob použila znalecké posudky pripravené nezávislým znalcom.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

9

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Ak Skupina získa v priebehu roka od akvizícií nové informácie ohľadne podmienok a faktov, ktoré existovali k dátumu akvizícií a identifikuje zmeny hore uvedených reálnych hodnôt alebo identifikuje nejaké rezervy, ktoré existovali k dátumu akvizícií, potom upraví účtovanie akvizícií.

2. APLIKÁCIA NOVÝCH A REVIDOVANÝCH MEDZINÁRODNÝCH ŠTANDARDOV FINANČNÉHO VÝKAZNÍCTVA

Nové a upravené Účtovné štandardy IFRS, ktoré sú účinné pre bežné účtovné obdobie

V bežnom roku Skupina uplatnila viaceré dodatky k Účtovným štandardom IFRS, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB - International Accounting Standards Board) a prijala EÚ, ktoré sú povinné pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr. Ich uplatnenie nemalo významný dopad na zverejnenia ani na sumy vykázané v tejto konsolidovanej účtovnej závierke.

IFRS 17 „Poistné zmluvy“, vydaný IASB dňa 18. mája 2017. Nový štandard vyžaduje, aby sa poistné záväzky oceňovali v súčasnej hodnote plnenia, a poskytuje jednotnejší prístup k oceňovaniu a vykazovaniu všetkých poistných zmlúv. Tieto požiadavky sú určené na to, aby sa dosiahlo konzistentné účtovanie poistných zmlúv na základe princípov. IFRS 17 nahrádza IFRS 4 „Poistné zmluvy“ a súvisiace interpretácie v prípade uplatnenia. Dodatky k IFRS 17 „Poistné zmluvy“, vydané IASB dňa 25. júna 2020 odkladajú dátum prvého uplatnenia IFRS 17 o dva roky na účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr. Dodatky vydané dňa 25. júna 2020 zároveň prinášajú zjednodušenia a vysvetlenia požiadaviek tohto štandardu a poskytujú dodatočné úľavy pri uplatňovaní IFRS 17 po prvýkrát.

Dodatky k IFRS 17 „Poistné zmluvy“ – Prvé uplatnenie IFRS 17 a IFRS 9 – Porovnávacie informácie, vydané IASB dňa 9. decembra 2021. Ide o dodatky s úzkym rozsahom pôsobnosti zamerané na prechodné požiadavky podľa IFRS 17 pre účtovné jednotky, ktoré zároveň po prvýkrát uplatňujú IFRS 17 a IFRS 9.

Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ – Zverejňovanie účtovných politík, vydané IASB dňa 12. februára 2021. Dodatky vyžadujú, aby účtovné jednotky zverejňovali významné informácie o svojich účtovných politikách, a nie svoje významné účtovné politiky, a aby poskytovali usmernenie a príklady, ktoré pomôžu zostavovateľom účtovnej závierky pri rozhodovaní, ktoré účtovné politiky zverejniť v účtovnej závierke.

Dodatky k IAS 8 „Účtovné politiky, zmeny v účtovných odhadoch a chyby“ – Definícia účtovných odhadov, vydané IASB dňa 12. februára 2021. Tieto dodatky sa zameriavajú na účtovné odhady a poskytujú usmernenie, ako rozlišovať medzi účtovnými politikami a účtovnými odhadmi.

Dodatky k IAS 12 „Dane z príjmov“ – Odložená daň týkajúca sa pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z jednej transakcie, vydané IASB dňa 6. mája 2021. Podľa týchto dodatkov sa oslobodenie od prvotného vykázania nevzťahuje na transakcie, v ktorých pri prvotnom vykázaní vznikajú odpočítateľné aj zdaniiteľné dočasné rozdiely, ktoré majú za následok vykázanie rovnakých odložených daňových pohľadávok a záväzkov.

Dodatky k IAS 12 „Dane z príjmov“ – Medzinárodná daňová reforma – Modelové pravidlá druhého piliera, vydané IASB dňa 23. mája 2023. Dodatky zaviedli dočasné výnimky z účtovania odložených daní vyplývajúcich z jurisdikcií, ktoré zavádzajú globálne daňové pravidlá, a požiadavky na zverejňovanie týkajúce sa expozície spoločnosti voči daniam z príjmov vyplývajúcim z reformy, najmä prv, než legislatíva zavádzajúca tieto pravidlá nadobudne účinnosť.

Nové a revidované Účtovné štandardy IFRS, ktoré boli vydané a ktoré prijala EÚ, ale zatiaľ nenadobudli účinnosť

K dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina neuplatňovala tieto revidované Účtovné štandardy IFRS, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) a prijala EÚ a ktoré zatiaľ nenadobudli účinnosť.

Dodatky k IFRS 16 „Lízingy“ – Lízingový záväzok z transakcie predaja a spätného lízingu, vydané IASB dňa 22. septembra 2022. Dodatky k IFRS 16 vyžadujú od predávajúceho – nájomcu, aby následne ocenil lízingové záväzky vyplývajúce zo spätného lízingu tak, aby nevykazoval žiadny zisk ani stratu súvisiacu s užívacím právom, ktoré si ponecháva. Nové požiadavky nebránia predávajúcemu – nájomcovi vykazovať vo výkaze ziskov a strát zisk alebo stratu z čiastočného alebo úplného ukončenia lízingu.

Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ – Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé, vydané IASB dňa 23. januára 2020, a **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ – Dlhodobé záväzky s podmienkami**, vydané IASB dňa 31. októbra 2022. Dodatky vydané v januári

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

10

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

2020 poskytujú všeobecnejší prístup ku klasifikácii záväzkov podľa IAS 1 na základe zmluvných dohôd platných k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Dodatky vydané v októbri 2022 vysvetľujú, ako podmienky, ktoré musí účtovná jednotka spĺňať počas dvanástich mesiacov od skončenia účtovného obdobia, ovplyvňujú klasifikáciu záväzku, a stanovujú dátum účinnosti obidvoch dodatkov na účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr.

Nové a revidované Účtovné štandardy IFRS, ktoré boli vydané, ale EÚ ich neprijala

V súčasnosti sa Účtovné štandardy IFRS tak, ako boli prijaté EÚ, významne neodlišujú od IFRS prijatých Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) okrem nasledujúcich nových štandardov a dodatkov k existujúcim štandardom, ktoré neboli prijaté EÚ k dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Dodatky k IAS 7 „Výkaz o peňažných tokoch“ a IFRS 7 „Finančné nástroje: zverejňovanie“ – Dohody o platbách dodávateľom, vydané IASB dňa 25. mája 2023. Dodatky dopĺňajú požiadavky na zverejňovanie a usmernenia v rámci existujúcich požiadaviek na zverejňovanie kvalitatívnych a kvantitatívnych informácií o dohodách o platbách dodávateľom.

Dodatky k IAS 21 „Vplyvy zmien kurzov cudzích mien“ – Chýbajúca konvertibilita, vydané IASB dňa 15. augusta 2023. Dodatky obsahujú usmernenie, ktoré vysvetľuje, kedy je mena vymeniteľná a ako určiť výmenný kurz, keď nie je vymeniteľná.

IFRS 14 „Účty časového rozlíšenia pri regulácii“, vydaný IASB dňa 30. januára 2014. Tento štandard má umožniť účtovným jednotkám, ktoré uplatňujú IFRS po prvýkrát a v súčasnosti vykazujú účty časového rozlíšenia pri regulácii v súlade s ich predchádzajúcimi účtovnými štandardmi, aby v tom pokračovali aj po prechode na IFRS.

Dodatky k IFRS 10 „Konsolidovaná účtovná závierka“ a IAS 28 „Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov“ – Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom, vydané IASB dňa 11. septembra 2014. Dodatky sa zaoberajú konfliktom medzi požiadavkami IAS 28 a IFRS 10 a objasňujú, že pri transakcii zahŕňajúcej pridruženú spoločnosť alebo spoločný podnik závisí rozsah vykázania zisku alebo straty od toho, či predané alebo vložené aktíva predstavujú podnik.

Skupina neočakáva, že prijatie uvedených štandardov bude mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny v budúcich obdobiach.

Účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch v súvislosti s portfóliom finančných aktív a záväzkov, ktorého zásady EÚ zatiaľ neprijala, zostáva naďalej neupravené. Na základe odhadov Skupiny uplatnenie účtovania o zabezpečovacích nástrojoch v súvislosti s portfóliom finančných aktív alebo záväzkov podľa IAS 39 „Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie“ by nemalo významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku, ak by sa uplatnilo k dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

3. ZHRNUTIE VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A POSTUPOV

a. *Východiská pre účtovníctvo*

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo (ďalej „IFRS“) tak, ako boli schválené EÚ. IFRS tak, ako boli schválené pre použitie v rámci EÚ, sa v súčasnosti výrazne neodlišujú od IFRS, ktoré boli vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB).

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na báze historických cien, pričom investície v nehnuteľnostiach a finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou boli precenené na ich reálnu hodnotu cez výsledok hospodárenia. Informácie o použitých základných účtovných postupoch sa uvádzajú v ďalšom texte. Priložená konsolidovaná účtovná závierka zohľadňuje niektoré úpravy a reklasifikácie, ktoré neboli začítované v účtovných záznamoch spoločnosti Skupiny, s cieľom transformovať účtovné závierky vypracované v súlade s účtovnými postupmi platnými v Slovenskej republike a inými účtovnými postupmi na účtovné závierky vypracované v súlade s IFRS tak, ako boli schválené EÚ.

Mena vykazovania a funkčná mena je Euro. Údaje v konsolidovanej účtovnej závierke sú uvedené v tisícoch EUR, pokiaľ nie je uvedené inak.

Konsolidovaná účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Skupiny. Kroky manažmentu Skupiny na zachovanie nepretržitého pokračovania činnosti Skupiny sa ďalej popisujú v pozn. 27.4.

Účtovné metódy a zásady použité v súlade s IAS/IFRS boli Skupinou konzistentne aplikované.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

11

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky podľa IFRS v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov. Tieto majú vplyv na sumy vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa však pravdepodobne budú odlišovať od týchto odhadov. Zásadne účtovné odhady a úsudky uskutočnené manažmentom, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy v budúcom účtovnom období, sú opísané v pozn. 4 – Dôležité účtovné rozhodnutia a kľúčové zdroje neistoty pri odhadoch.

b. *Základ konsolidácie*

Skupina konsoliduje účtovné závierky všetkých dcérskych spoločností, viď pozn. 1.6.

i. Podnikové kombinácie

Skupina účtuje o podnikových kombináciách používajúc obstarávaciu metódu, ak sa do Skupiny presunie kontrola. Zaplatená protihodnota prevedená do obstarania sa oceňuje v reálnej hodnote ako obstarané identifikovateľné čisté aktíva. Akýkoľvek vzniknutý goodwill je každoročne testovaný na zníženie hodnoty. Akýkoľvek zisk z výhodnej kúpy sa ihneď účtuje do ziskov a strát. Transakčné náklady sa účtujú do nákladov v čase ich vzniku, okrem nákladov súvisiacich s emisiou dlhových alebo majetkových cenných papierov.

Identifikovateľný obstaraný majetok a prevzaté záväzky obstarávaného subjektu, ktoré spĺňajú podmienky vykázania podľa IFRS 3, sú vykázané v ich reálnej hodnote k dátumu akvizície.

Goodwill je ocenený vo výške prebytku súhrnu prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolného podielu obstarávaného subjektu a reálnej hodnoty, ktorú mal k dátumu akvizície predtým vlastnený podiel nadobúdateľa na vlastnom imaní obstarávaného subjektu (ak taký bol) nad rozdielom medzi hodnotami identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície. V opačnom prípade sa vzniknutý rozdiel prehodnotí a zostávajúca časť (pre účely tejto konsolidovanej účtovnej závierky ďalej označovaný ako zisk z výhodnej kúpy) je vykázaná ako zisk priamo do výsledku hospodárenia.

Zaplatená protihodnota nezahŕňa čiastky súvisiace s vysporiadaním už existujúcich vzťahov. Takéto čiastky sa zvyčajne účtujú do ziskov a strát.

Akékoľvek odložené platenie sa oceňuje v reálnej hodnote ku dňu obstarania. Ak povinnosť zaplatiť odložené platenie, ktoré spĺňa definíciu finančného nástroja, je klasifikovaná ako vlastné imanie, neprečunuje sa a vysporiadanie sa účtuje v rámci vlastného imania. Inak sa odložené platenie prečunuje na reálnu hodnotu vždy k dátumu vykazovania a následné zmeny v reálnej hodnote odloženého platenia sa účtujú do ziskov a strát.

ii. Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú účtovné jednotky kontrolované Skupinou. Skupina kontroluje účtovnú jednotku, ak má právo na variabilné výnosy zo svojej angažovanosti v účtovnej jednotke a má schopnosť ovplyvniť tieto výnosy prostredníctvom svojho vplyvu v účtovnej jednotke. Účtovné závierky dcérskych spoločností sa zahŕňujú do konsolidovanej účtovnej závierky od dátumu začiatku vplyvu v účtovnej jednotke do dátumu ukončenia vplyvu.

iii. Nekontrolné podiely

Skupina oceňuje nekontrolné podiely pri každej podnikovej kombinácii k dátumu nadobudnutia nekontrolných podielov v reálnej hodnote. Zmeny podielu Skupiny v dcérskej spoločnosti, ktorých výsledkom nie je strata kontroly, sú účtované ako operácie vo vlastnom imaní.

iv. Strata kontroly

Ak Skupina stratí kontrolu v dcérskej spoločnosti, odúčtuje aktíva a pasíva dcérskej spoločnosti a akékoľvek súvisiace nekontrolné podiely a ostatné zložky vlastného imania. Akýkoľvek výsledný zisk alebo strata sa začítuje do ziskov a strát. Akýkoľvek ponechaný podiel v bývalej dcérskej spoločnosti sa oceňuje v reálnej hodnote ak Skupina stratí kontrolu.

v. Podiely v spoločnostiach účtovaných spôsobom vlastného imania

Podiely Skupiny v spoločnostiach účtovaných spôsobom vlastného imania zahŕňajú podiely v spoločnostiach s podstatným vplyvom a joint venture.

c. *Nehnutelnosti, stroje a zariadenia (dlhodobý hmotný majetok)*

Dlhodobý hmotný majetok sa pri prvotnom účtovaní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena zahŕňa náklady, ktoré priamo súvisia s obstaraním majetku, iné náklady súvisiace s uvedením majetku do prevádzkyschopného stavu na jeho plánovaný účel a náklady na demontáž a vyradenie majetku

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

12

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

a uvedenie miesta, v ktorom sa nachádza, do pôvodného stavu ("aktivované náklady na vyradenie"). Náklady na majetok vytvorený vlastnou činnosťou zahŕňajú aj materiálové náklady a priame mzdové náklady spotrebované počas procesu výstavby.

Dlhodobý hmotný majetok nadobudnutý prostredníctvom podnikovej kombinácie a určený na používanie pri výrobe a dodávke tovaru alebo služieb alebo na administratívne účely sa vykazuje v súvahe v reálnej hodnote určenej k dátumu akvizície dcérskej spoločnosti, ktorá predstavuje obstarávaciu cenu.

Položky dlhodobého hmotného majetku sa odpisujú podľa predpokladanej zostávajúcej doby životnosti. Predpokladaná ekonomická životnosť najvýznamnejších položiek dlhodobého hmotného majetku podľa jednotlivých kategórií:

Trieda dlhodobého hmotného majetku	Predpokladaná životnosť
Administratívna budova	40 rokov
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	4-6 rokov

Následne po prvotnom vykázaní Skupina vykazuje dlhodobý hmotný majetok zaradený v kategórii „Administratívna budova“ v precenenej hodnote, ktorá predstavuje jeho reálnu hodnotu ku dňu precenenia zníženú o akékoľvek následné oprávky či straty zo zníženia hodnoty. Precenenie sa vykonáva vždy k dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky.

Akýkoľvek prírastok vyplývajúci z precenenia dlhodobého hmotného majetku sa vykáže vo vlastnom imaní v rezerve z precenenia, okrem prípadov, kedy sa zruší úbytok z precenenia toho istého majetku, ktorý bol predtým vykázaný v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia, pričom v tomto prípade sa prírastok zúčtuje v prospech konsolidovaného výkazu o komplexnom výsledku hospodárenia v rozsahu predtým vykázaného úbytku. Zníženie účtovnej hodnoty vyplývajúce z precenenia dlhodobého hmotného majetku sa zúčtuje na ťarchu konsolidovaného výkazu o komplexnom výsledku hospodárenia v rozsahu, v ktorom prevyšuje prípadný zostatok rezervy z precenenia tohto majetku súvisiacej s predchádzajúcim precenením tohto majetku.

Ostatný dlhodobý hmotný majetok sa po prvotnom vykázaní oceňuje v obstarávacej cene zníženej o akékoľvek následné oprávky či straty zo zníženia hodnoty.

Zisky a straty vznikajúce pri vyradení dlhodobého hmotného majetku sú stanovené porovnaním výnosov z ich vyradenia s účtovnou hodnotou dlhodobého majetku a sú vykázané v netto čiastke v rámci ostatných prevádzkových nákladov/výnosov v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia v období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

d. Investície v nehnuteľnostiach

Investície v nehnuteľnostiach predstavujú majetok držaný Skupinou za účelom získania výnosov z prenájmu alebo jeho kapitálového zhodnotenia, alebo za obidvoma týmito účelmi. Investície v nehnuteľnostiach sú vykázané v reálnej hodnote, ktorá je určená nezávislým znalcom. Reálna hodnota je založená na súčasných cenách podobného majetku na aktívnom trhu v tej istej lokalite a za tých istých podmienok, alebo ak nie sú tieto dostupné, tak sa použijú všeobecne aplikovateľné oceňovacie modely ako napríklad výnosová metóda. Každý zisk alebo strata vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty je vykázaná vo výsledku hospodárenia.

Majetok, ktorý je postavený alebo vyvinutý za účelom jeho budúceho využitia ako investície v nehnuteľnostiach je ocenený v reálnej hodnote za predpokladu, že sa táto dá spoľahlivo určiť.

Podrobnosti o ocenení investícií v nehnuteľnostiach sú bližšie špecifikované v pozn. 4 – Dôležité účtovné rozhodnutia a kľúčové zdroje neistoty pri odhadoch - Ocenenie investícií v nehnuteľnostiach.

Skupina uskutočňuje presun do (alebo z) investícií v nehnuteľnostiach iba vtedy, keď disponuje podkladmi/rozhodnutiami o zmene využitia týchto investícií. V prípade prevodu investícií v nehnuteľnostiach do zásob, sa tieto zásoby ocenia v reálnej hodnote k dátumu zmeny využitia týchto investícií. V prípade ak sa zásoby stanú investíciami v nehnuteľnostiach, rozdiel medzi reálnou hodnotou investícií v nehnuteľnostiach k dátumu prevodu a jeho predchádzajúcou účtovnou hodnotou sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia.

e. Dlhodobý majetok určený na predaj a vyradované skupiny aktív a záväzkov

Dlhodobý majetok a vyradované skupiny aktív a záväzkov sa klasifikujú ako určené na predaj, keď ich účtovnú hodnotu možno realizovať skôr predajom než nepretržitým používaním. Táto podmienka sa považuje za splnenú, len keď je predaj vysoko pravdepodobný, pričom majetok (alebo skupina aktív a záväzkov určených na predaj) je k dispozícii na okamžitý predaj v stave, v akom sa práve nachádza. Vedenie sa musí usilovať o realizáciu predaja, o ktorom by sa malo predpokladať, že splní kritériá na vykávanie skončeného predaja do jedného roka od dátumu takejto klasifikácie.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Ak je Skupina rozhodnutá o pláne predaja, ktorý zahŕňa stratu kontroly nad dcérskou spoločnosťou, všetky aktíva a záväzky tejto dcérskej spoločnosti sa klasifikujú ako určené na predaj, ak sú splnené vyššie uvedené kritériá.

Dlhodobý majetok určený na predaj (a skupina aktív a záväzkov určených na predaj) sa oceňuje predchádzajúcou účtovnou hodnotou majetku alebo reálnou hodnotou mínus náklady na predaj, podľa toho, ktorá hodnota je nižšia.

V prípade, ak sa zmení plán predaja, Skupina ocení neobežný majetok, ktorý už neklasifikuje ako dlhodobý majetok určený na predaj v jeho zostatkovej hodnote, ktorú mal pred jeho preradením do tejto kategórie a upraví jeho hodnotu o príslušné odpisy, amortizáciu alebo revaluáciu alebo ho ocení v jeho reprodukčnej hodnote, ktorú by mal v deň nasledujúci rozhodnutiu o jeho preradení z majetku určeného na predaj.

f. Nehmotný majetok

Nehmotný majetok s obmedzenou životnosťou obstaraný samostatne sa oceňuje obstarávacou cenou zníženou o oprávky a kumulované straty zo znehodnotenia. Odpisuje sa rovnomerne počas odhadovanej ekonomickej životnosti. Ekonomická životnosť a metóda odpisovania sa prehodnocuje ku dňu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky. Nehmotný majetok s neobmedzenou životnosťou obstaraný samostatne sa oceňuje obstarávacou cenou zníženou o kumulované straty zo znehodnotenia.

Nehmotný majetok s neobmedzenou životnosťou a nehmotný majetok, ktorý ešte nebol zaradený do používania sa testujú na znehodnotenie aspoň raz ročne a vždy keď existuje náznak, že majetok by mohol byť znehodnotený.

g. Finančný lízing

Majetok obstaraný v rámci lízingu sa účtuje do aktív vo výške jeho obstarávacej ceny, ku dňu obstarania. Súvisiaci záväzok z lízingu sa prvotne oceňuje súčasnou hodnotou lízingových splátok splatných počas doby trvania lízingu a je diskontovaný sadzbou v rámci lízingu (implicitná úroková miera lízingu), ak ju možno jednoducho určiť. Ak sa táto sadzba nedá jednoducho určiť, nájomca použije svoju úrokovú sadzbu pôžičky. Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný ako záväzok z lízingu. Finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovým záväzkom z lízingu a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia počas doby trvania lízingu (IFRS 16).

IFRS 16 „Lízingy“- vydaný IASB dňa 13. januára 2016 – účinnosť za účtovné obdobie od 1. januára 2019 definuje lízing ako zmluvu alebo časť zmluvy, ktorá poskytuje právo kontrolovať používanie identifikovaného aktíva počas určitého obdobia za odplatu. Pri vzniku zmluvy Skupina posudzuje, či zmluva je lízingom alebo či obsahuje lízing. Zmluva je lízingom alebo obsahuje lízing, ak so zmluvou postupuje právo riadiť užívanie identifikovaného aktíva na nejaké časové obdobie výmenou za protihodnotu.

h. Finančný majetok

Finančný majetok sa klasifikuje do týchto kategórií: Finančný majetok následne oceňovaný v amortizovaných nákladoch, finančný majetok následne oceňovaný v reálnej hodnote cez ostatný súhrnný zisk (FVOCI) a finančný majetok následne oceňovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok (FVTPL).

Skupina vykazuje finančný majetok následne oceňovaný v amortizovaných nákladoch. Finančný majetok je následne oceňovaný v amortizovaných nákladoch pomocou metódy efektívnej úrokovej miery po zohľadnení akéhokoľvek zníženia hodnoty a zahrňuje obchodné pohľadávky. Výnosové úroky sa vykazujú pomocou efektívnej úrokovej miery, okrem krátkodobých pohľadávok, pri ktorých by vykávanie úrokov nebolo významné.

Zníženie hodnoty finančného majetku

Skupina uplatňuje zjednodušený model posudzovania a účtovania strát zo zníženia hodnoty finančného majetku, podľa ktorého sa zaúčtuje opravná položka vo výške očakávaných úverových strát počas celej doby životnosti pohľadávok z obchodného styku v momente ich prvého vykávania. Tieto odhady sa aktualizujú ku súvahovému dňu.

Účtovná hodnota finančného majetku sa znižuje o stratu zo zníženia hodnoty priamo pri všetkých položkách finančného majetku okrem pohľadávok z obchodného styku, ktorých účtovná hodnota sa znižuje pomocou účtu opravných položiek. V prípade, že pohľadávka z obchodného styku je nedobytná, odpíše sa oproti účtu opravných položiek. Následné výnosy z odpísaných pohľadávok sa účtujú ako zníženie opravných položiek. Zmeny v účtovnej hodnote účtu opravných položiek sa vykazujú v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Ukončenie vykazovania finančného majetku

Skupina ukončí vykazovanie finančného majetku len vtedy, keď vypršia zmluvné práva na peňažné toky z majetku alebo keď finančný majetok a všetky podstatné riziká a ekonomické úžitky vlastníctva tohto majetku prevedie na iný subjekt.

i. Finančné záväzky

Finančné záväzky sa klasifikujú ako finančné záväzky oceňované v amortizovaných nákladoch a finančné záväzky „v reálnej hodnote zúčtované cez výkaz ziskov a strát“ (FVTPL).

Skupina vykazuje finančné záväzky v kategórii "Finančné záväzky oceňované amortizovanými nákladmi". Finančné záväzky oceňované amortizovanými nákladmi (vrátane pôžičiek) sa následne oceňujú amortizovanými nákladmi pomocou metódy efektívnej úrokovej miery. Metóda efektívnej úrokovej miery sa používa na výpočet amortizovaných nákladov finančného záväzku a na rozdelenie nákladových úrokov počas príslušného obdobia. Efektívna úroková miera je sadzba, ktorá presne diskontuje predpokladanú výšku budúcich peňažných platieb (vrátane všetkých poplatkov a bodov zaplatených alebo prijatých, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť efektívnej úrokovej miery, transakčných nákladov a ostatných prémie alebo diskontov) počas predpokladanej ekonomickej životnosti finančného záväzku, prípadne počas kratšieho obdobia na čistú účtovnú hodnotu pri prvotnom vykázaní.

Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne amortizovanými nákladmi pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby.

Bankové úvery, pôžičky a vydané dlhopisy

Bankové úvery, pôžičky a vydané dlhopisy sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne amortizovanými nákladmi. Rozdiel medzi hodnotou, v ktorej sa úvery, pôžičky a vydané dlhopisy splatia a amortizovanými nákladmi, sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia rovnomerne počas doby trvania úverového vzťahu. Úvery, pôžičky a vydané dlhopisy splatné do jedného roka sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky. Úvery, pôžičky a vydané dlhopisy so splatnosťou nad jeden rok sa klasifikujú ako dlhodobé záväzky.

Odúčtovanie finančných záväzkov

Finančné záväzky sú odúčtované, keď povinnosť súvisiaca s daným záväzkom je splnená, zrušená alebo zanikla.

j. Peniaze a peňažné ekvivalenty

Peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peňažnú hotovosť a zostatky na bežných účtoch vo finančných inštitúciách. Peniaze a peňažné ekvivalenty sú ocenené v amortizovaných nákladoch.

k. Zásoby

Zásoby sa vykazujú v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zahŕňa náklady na priamy materiál, ostatné priame náklady a súvisiace režijné náklady. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou FIFO. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhadovanú predajnú cenu pri bežných podmienkach obchodovania, po odpočítaní odhadovaných nákladov na dokončenie a nákladov, ktoré sa vynaložia na marketing, predaj a distribúciu.

l. Časové rozlíšenie

Skupina odhaduje náklady a záväzky, ktoré neboli fakturované ku dňu súvahy. Tieto náklady a záväzky sa časovo rozlišujú v účtovných záznamoch a vykazujú v konsolidovanej účtovnej závierke v období, s ktorým súvisia.

m. Rezervy

Rezervy sa tvoria, keď má Skupina súčasný (právný alebo implicitný) záväzok, ktorý je výsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že Skupina bude musieť tento záväzok vyrovať a že výšku takéhoto záväzku možno spoľahlivo odhadnúť.

Suma vykázaných rezerv sa určuje na základe najlepšieho odhadu sumy potrebnej na úhradu súčasného záväzku k dátumu súvahy po zohľadnení rizík a neistôt spojených s daným záväzkom. Ak sa rezervy určujú pomocou odhadu peňažných tokov potrebných na úhradu súčasného záväzku, účtovná hodnota rezerv sa rovná súčasnej hodnote týchto peňažných tokov.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

15

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Ak sa predpokladá, že časť alebo všetky ekonomické úžitky potrebné na vyrovnanie rezerv sa získajú od tretej strany, pohľadávka sa vykáže na strane aktív, ak je skoro isté, že Skupina získa odškodnenie, a že výšku takejto pohľadávky možno spoľahlivo určiť.

Skupina netvorí rezervu na dlhodobé zamestnanecké požitky keďže vzhľadom na nízky priemerný vek zamestnancov a mieru fluktuácie nie je významná. Podľa slovenského zákonníka práce a v súlade ním platí Skupina svojim zamestnancom požitky pri odchode do dôchodku vo výške 1 priemernej mesačnej mzdy. Náklady na tieto zamestnanecké požitky Skupina vykazuje v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia v období kedy vznikli.

n. Deriváty

Skupina vstupuje do derivátových finančných nástrojov s cieľom riadiť vystavenie sa úrokovému riziku a to prostredníctvom úrokových swapov. Bližšie informácie ohľadom derivátov sú v pozn. 7. Deriváty sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou k dátumu zmluvy a následne sú prehodnotené na reálnu hodnotu ku dňu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky. Zisky alebo straty sú vykázane vo výsledku hospodárenia ihneď s výnimkou, ak sú deriváty zamýšľané ako zabezpečovacia nástroje. V takom prípade vykázanie zisku alebo straty závisí od charakteru zabezpečovacieho vzťahu.

o. Účtovanie výnosov

Skupina účtuje o tržbách v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že ekonomické úžitky budú plynúť do Skupiny a tieto tržby sa dajú spoľahlivo oceniť. Tržby sú účtované v reálnej hodnote. Tržby sa časovo rozlišujú v závislosti od toho, počas akého obdobia bola služba poskytnutá. Tržby za poskytnuté služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod).

Výnosy z prenájmu

Skupina má tržby z prenájmu a podnájmu majetku. Tržby z prenájmu majetku, ktorý je klasifikovaný ako Investície v nehnuteľnostiach Skupina vykazuje v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia ako výnosy z prenájmu. Výnosy z prenájmu sú vykazované po dobu trvania nájmu, pričom sa časovo rozlišujú.

Výnosy z predaja hotových výrobkov

Tržby z predaja hotových výrobkov predstavujú najmä tržby z realitných projektov, o ktorých Skupina účtuje v prípade ak splní povinnosť plnenia zmluvy prevodom nehnuteľnosti na zákazníka. Predaj nehnuteľností je vykázaný v tržbách Skupiny dňom podpisu preberacieho protokolu, prípadne zápisom na katastri na základe rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva, podľa toho čo nastane skôr.

Dividendy a úrokové výnosy

Dividendový výnos z investícií je vykazovaný keď vznikne nárok akcionára na platbu (za predpokladu, že do Skupiny budú plynúť ekonomické úžitky a ich výška sa dá spoľahlivo oceniť).

Úrokový výnos z finančného majetku je vykazovaný keď je pravdepodobné, že do Skupiny budú plynúť ekonomické úžitky a ich výška sa dá spoľahlivo oceniť. Úrokový výnos je časovo rozlišovaný na základe nesplatennej istiny a platnej úrokovej sadzby, ktorou sa diskontujú odhadované budúce príjmy, plynúce počas očakávanej životnosti finančného majetku, na čistú účtovnú hodnotu pri prvotnom ocenení.

p. Sociálne zabezpečenie a zamestnanecké požitky

Skupina odvádza príspevky na zákonné zdravotné, dôchodkové a nemocenské poistenie a zabezpečenie v nezamestnanosti z objemu hrubých miezd podľa sadzieb platných počas roka. Na týchto príspevkoch sa podieľajú aj zamestnanci. Náklady na sociálne zabezpečenie sa účtujú do konsolidovaného výkazu o komplexnom výsledku hospodárenia v rovnakom období ako príslušné mzdové náklady. Skupina nemá záväzok odvádzať z objemu hrubých miezd prostriedky do týchto fondov nad zákonom stanovený rámec.

q. Náklady na úvery a pôžičky

Náklady na úvery a pôžičky, ktoré sa dajú priamo priradiť k nadobudnutiu, zhotoveniu alebo výrobe majetku spĺňajúceho kritériá, tvoria súčasť obstarávacej ceny tohto majetku. Skupina preruší kapitalizáciu nákladov na prijaté úvery a pôžičky počas období, v ktorých preruší aktívnu výstavbu majetku spĺňajúceho kritériá. Ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa vykazujú ako náklad.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

16

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

r. Transakcie v cudzích menách

Prepočítavajú sa podľa určeného a vyhláseného referenčného kurzu Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenská v deň prechádzajúci dňu uskutočnenia transakcie. Vyplyvajúce kurzové rozdiely sa vykazujú ako náklady, resp. výnosy v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia. Ku dňu súvahy riadnej konsolidovanej účtovnej závierky sa peňažné aktíva a záväzky vyjadrené v cudzích menách prepočítavajú na menu euro referenčným kurzom určeným a vyhláseným ECB alebo NBS.

Nerealizované zisky a straty v dôsledku pohybu výmenných kurzov sú plne zohľadnené v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro sa používa kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Pri konsolidácii sa aktíva a pasíva zahraničných dcérskych spoločností prepočítajú kurzom platným k súvahovému dňu. Výnosy a náklady sa prepočítajú priemerným kurzom za príslušné obdobie, pokiaľ výmenné kurzy nezaznamenali v tomto období významné výkyvy. V takom prípade sa použije výmenný kurz platný k dátumu uskutočnenia účtovného prípadu. Vznikajúce kurzové rozdiely sú zahrnuté vo vlastnom imaní v položke kurzové rozdiely. Táto položka kurzových rozdielov sa rozpúšťa do konsolidovaného výkazu o komplexnom výsledku hospodárenia v momente predaja príslušnej dcérskej spoločnosti.

s. Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov slovenských dcérskych spoločností sa vypočítava z účtovného zisku zisteného podľa účtovných postupov platných v Slovenskej republike po zohľadnení určitých položiek pre daňové účely s použitím sadzby dane z príjmov vo výške 21 %. Daň v daňových systémoch iných krajín sa počíta na základe daňovej sadzby platnej v týchto daňových systémoch.

t. Odložená daň z príjmov

O odloženej dani z príjmov sa účtuje zo všetkých dočasných rozdielov medzi daňovou a účtovnou zostatkovou hodnotou aktív a daňovou a účtovnou hodnotou pasív záväzkovou metódou. Pri výpočte odloženej dane sa používa sadzba dane z príjmov očakávaná v období, v ktorom sa má vyrovnať príslušná pohľadávka alebo záväzok. Odložená daň sa účtuje v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia s výnimkou tých pohľadávok a záväzkov, ktoré sa účtujú priamo s protizápisom vo vlastnom imaní; v takomto prípade sa aj odložená daň účtuje s protizápisom vo vlastnom imaní. Na určenie výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období a uzákonená v čase zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, t.j. 21 % pre slovenské subjekty.

Najvýznamnejšie dočasné rozdiely vznikajú ako dôsledok rozdielov medzi daňovou a reálnou hodnotou investícií v nehnuteľnostiach. Odložené daňové záväzky sa vykazujú všeobecne pre všetky dočasné rozdiely. O odloženej daňovej pohľadávke sa účtuje, ak sa v budúcnosti očakáva daňový základ, oproti ktorému sa budú môcť dočasné rozdiely realizovať.

Odložená daň sa účtuje v prípade dočasných rozdielov, ktoré vznikajú z finančných investícií v dcérskych a pridružených spoločnostiach a spoločných podnikoch, okrem prípadov, keď spoločnosť má kontrolu nad realizáciou dočasných rozdielov a dočasné rozdiely sa nebudú realizovať v blízkej budúcnosti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa navzájom zúčtujú, ak existuje právny nárok na zúčtovanie splatných daňových pohľadávok so splatnými daňovými záväzkami a ak súvisia s daňou z príjmov vyrubenou tým istým daňovým úradom, pričom Skupina má v úmysle zúčtovať svoje splatné daňové pohľadávky a záväzky na netto báze.

Na určenie výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období a uzákonená v čase zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky, ako uvádza nasledujúca tabuľka:

Krajina	2023	2022
Slovenská republika	21%	21%
Cyprus	12,5%	12,5%

4. DÔLEŽITÉ ÚČTOVNÉ ROZHODNUTIA A KLÚČOVÉ ZDROJE NEISTOTY PRI ODHADDOCH

Pri uplatňovaní účtovných zásad Skupiny uvedených v pozn. 3 sa od vedenia Skupiny vyžaduje, aby prijalo rozhodnutia a vypracovalo odhady a predpoklady o výške účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, ktorá nie je okamžite zrejmá z iných zdrojov. Odhady a príslušné predpoklady sa realizujú na základe skúseností z minulých období a iných faktorov, ktoré sa v danom prípade považujú za relevantné. Skutočné výsledky sa od týchto odhadov môžu líšiť.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Odhady a príslušné predpoklady sa pravidelne preverujú. Opravy účtovných odhadov sa vykazujú v období, v ktorom bol daný odhad upravený (ak má oprava vplyv iba na príslušné obdobie), alebo v období vykonania opravy a v budúcich obdobiach (ak má oprava vplyv na bežné aj budúce obdobia).

Skupina eviduje neistoty súvisiace s účtovnými odhadmi v nasledovných oblastiach:

- **Opravné položky k pohľadávkam:** Skupina pravidelne preveruje vymožitelnosť a úverovú bonitu svojich nájomcov/zákazníkov, aby určila primeranú opravnú položku na pohľadávky. Nevymožiteľné pohľadávky by mohli presiahnuť výšku súčasných alebo budúcich opravných položiek. Pohľadávky sa odpisujú v závislosti od individuálneho prípadu, pričom sa berie do úvahy pravdepodobnosť, či uvedené sumy môžu byť inkasované. K 31. decembru 2023 Skupina vytvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 538 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 309 tis. EUR), viď pozn. 9.

- **Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny:** Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti alebo časti podniku sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia celkovej ceny obstarania pre jednotlivé položky obstaraných čistých aktív pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov alebo vedením Skupiny. Ocenenie je založené na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na predpokladoch manažmentu ohľadom budúceho vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí. Prehľad o podnikových kombináciách a alokácii kúpnej ceny za aktuálne obdobie je popísaný v pozn. 1.6.

- **Goodwill a testovanie zníženia hodnoty:** Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu. V prípade, že nie je zistený indikátor možného zníženia hodnoty, Skupina v súlade s IAS 36 testuje goodwill vykázaný pri podnikovej kombinácii počas bežného účtovného obdobia a goodwill vykázaný už v minulých obdobiach, na možné zníženie hodnoty raz ročne k 31. decembru, teda ku dňu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. K 31. decembru 2023 Skupina neidentifikovala indikátory možného zníženia hodnoty goodwillu.

- **Ocenenie investícií v nehnuteľnostiach:** Investície v nehnuteľnostiach sú vykazované v reálnej hodnote. Reálna hodnota investícií v nehnuteľnostiach je určená nezávislým znalcom (viď Zhrnutie významných účtovných zásad a postupov, pozn. 3d), a ocenenie je založené na aktuálnych trhových hodnotách a podmienkach. Trhová hodnota predstavuje odhadovanú hodnotu, za ktorú by bolo možné majetok v deň ocenenia vymeniť medzi potenciálnym predávajúcim a potenciálnym kupujúcim, a to vo forme transakcie na báze nezávislých strán po primeranom marketingu, v ktorom každá zo zúčastnených strán koná informovane, obozretne a bez prinútenia.

Prehľad investícií v nehnuteľnostiach je popísaný v pozn. 5 - Investície v nehnuteľnostiach, kde sa uvádzajú aj kľúčové predpoklady použité na určenie reálnej hodnoty investícií v nehnuteľnostiach a analýzy citlivosti.

Obdobne Skupina postupuje pri oceňovaní Nehnuteľností, strojov a zaradení zaradených v kategórii „Administratívne budovy“, viď pozn. 6.

- **Odložené daňové pohľadávky:** Ocenenie odložených daňových pohľadávok vo všeobecnosti a odložených daňových pohľadávok z realizovaných daňových strát sú základom očakávaní manažmentu Skupiny s ohľadom na výšku plánovaných budúcich zdaniteľných príjmov. Rozhodnutie o zaúčtovaní odloženej daňovej pohľadávky na jednej strane vychádza z predpokladov o načasovaní zrušenia odložených daňových záväzkov a na druhej strane z očakávaných budúcich základov dane v päťročnom plánovacom období.

- **Podmienené záväzky:** Podmienené záväzky zo záruk a iných podmienených záväzkov, ktoré nie sú evidované v súvahe Skupiny sú pravidelne vyhodnocované vzhľadom na ich pravdepodobnosť vzniku. Ak úbytok zdrojov stelesňujúcich ekonomické úžitky nie je dostatočne pravdepodobný na to, aby boli vytvorené rezervy alebo nie je možné urobiť dostatočne spoľahlivý odhad výšky povinnosti, Skupina vykáže podmienený záväzok.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

5. INVESTÍCIE V NEHNUTEĽNOSTIACH

Investície v nehnuteľnostiach pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2023:

	Dokončené investície v nehnuteľnostiach	Rozostavané investície v nehnuteľnostiach	Celkom
k 1. januáru 2023	361 946	35 556	397 502
Akvízie	64 317	24 000	88 317
Prírastky	2 963	5 558	8 521
Vyradenie	-720	0	-720
Presun do nehnuteľností, strojov a zariadení	-1 360	-97	-1 457
Presun do zásob	0	-37 953	-37 953
Precenenie na reálnu hodnotu	-13 287	19 904	6 617
k 31. decembru 2023	413 859	46 968	460 827

Investície v nehnuteľnostiach pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2022:

	Dokončené investície v nehnuteľnostiach	Rozostavané investície v nehnuteľnostiach	Celkom
k 1. januáru 2022	0	0	0
Akvízie	348 719	23 561	372 279
Prírastky	5 117	11 288	16 404
Vyradenie	-413	0	-413
Precenenie na reálnu hodnotu	8 525	707	9 232
k 31. decembru 2022	361 946	35 556	397 502

Dokončené investície v nehnuteľnostiach tvoria administratívne budovy Digital Park I, Digital Park II, Sky Park Offices, Jurkovičová tepláreň a CBC 3,4,5, a obchodné priestory a parkovacie stojiská nachádzajúce sa pod tromi vežami SKY PARK, ktoré vlastní dcérska spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s.r.o. Skupina drží tieto nehnuteľnosti s cieľom získavania nájomného najmä z prenájmu týchto priestorov.

Rozostavané investície v nehnuteľnostiach predstavujú najmä nedokončenú výstavbu administratívnych priestorov a pozemky určené na ďalšiu výstavbu v katastrálnom území Bratislavy, ktoré Skupina drží na zatiaľ neurčené použitie.

V priebehu roku 2023 akcionár Skupiny rozhodol o zmene účelu projektu, ktorý realizuje dcérska spoločnosť SKY PARK TOWER, s.r.o. z projektu výstavby administratívnych priestorov na rezidenčný projekt, v dôsledku čoho Skupina preradila tento projekt z investícií v nehnuteľnostiach do zásob v hodnote 37 953 tis. EUR.

Reálnu hodnotu investícií v nehnuteľnostiach k 31. decembru 2023 vo výške 460 827 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 397 502 tis. EUR) stanovil nezávislý znalec.

Reálna hodnota investícií v nehnuteľnostiach vstupuje do úrovne 3 v hierarchii reálnej hodnoty.

Pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach znalec použil výnosovú metódu. Pri tejto metóde bol príjem každého nájomcu kapitalizovaný počas trvania nájomnej zmluvy. Po skončení každého prenájmu sa ocenenie vrátilo na trhovú hodnotu prenájmu a tento príjem bol kapitalizovaný na základe informácií o sadzbe odvodenej od trhu. Pri stanovovaní reálnej hodnoty boli zobrazené do úvahy nasledovné predpoklady:

- obsadenosť prenajatých priestorov,
- mesačný nájom za 1 m² berúc do úvahy rôznych typov prenajatých priestorov,
- celkové ročné odhadované tržové nájomné k dátumu ocenenia,
- yield v rozsahu od 5,76% do 7,0% podľa typu a polohy administratívnej budovy (k 31. decembru 2022: od 5,25% do 6,5%).

Analýza citlivosti

- Ak by sa znížilo celkové ročné odhadované tržové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 50 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 17 188 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2023 (k 31. decembru 2022: o 14 896 tis. EUR nižšia).

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

19

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

- Ak by sa zvýšilo celkové ročné odhadované tržové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 50 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 17 181 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2023 (k 31. decembru 2022: o 14 896 tis. EUR vyššia).
- Ak by sa znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 17 171 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2023 (k 31. decembru 2022: o 16 857 tis. EUR vyššia).
- Ak by sa zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 15 911 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2023 (k 31. decembru 2022: o 15 466 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa znížilo celkové ročné odhadované tržové nájomné o 50 základných bodov a zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 32 324 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2023 (k 31. decembru 2022: o 29 612 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa zvýšilo celkové ročné odhadované tržové nájomné o 50 základných bodov a znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 35 192 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2023 (k 31. decembru 2022: o 32 572 tis. EUR vyššia).

Pri stanovení reálnej hodnoty väčšiny rozostavaných investícií v nehnuteľnostiach znalec použil reziduálnu metódu. Tento prístup ocenenia je založený na stanovení (1) Gross Development Value (odhadovaná hrubá tržová hodnota nového projektu v čase jeho predpokladaného dokončenia), od ktorej znalec odpočítal (2) odhadované náklady na výstavbu nového projektu a (3) zisk developera:

- Gross Development Value (GDV) bola v prípade budúceho komerčného projektu určená ako podiel odhadovaného ročného tržového nájomného (Estimated Rental Value alebo ERV) a miery kapitalizácie (yield). V prípade plánovaného rezidenčného projektu je základom pre výpočet odhadovanej tržovej predajnej ceny. Všetky uvedené veličiny (ERV, yield aj predajné ceny) boli odhadnuté na základe aktuálnych trhových benchmarkov so zohľadnením kvality a polohy nového projektu.
- Odhadované náklady na výstavbu boli znalcom stanovené vo výške stavebných rozpočtov poskytnutých Skupinou ALTO. Zvyšné náklady znalec odhadol na základe relevantných trhových benchmarkov.
- Zisk developera odráža riziko spojené s budúcim projektom, predovšetkým riziko povoľovacieho procesu a výstavby. Štandardne sa pohybuje v rozmedzí 2,5% (projekt blízko termínu kolaudácie) až 25% (pozemok bez povolení). V prípade projektov Skupiny znalec aplikoval zisk developera v rozmedzí 7,5% - 30% v závislosti od stavu rozpracovanosti projektu.

Zábezpeka

Časť investícií v nehnuteľnostiach v nadväznosti na čerpanie úverových liniek a charakter podnikateľskej činnosti slúžia ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 15.

Hodnoty vykazované vo výsledku hospodárenia týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach

	2023	2022
Výnosy z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach	31 343	20 257
Priame prevádzkové náklady (vrátane opravy a údržby) vznikajúce z investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas obdobia vytvárali výnos z prenájmu:		
- spotreba materiálu a energie	-4 135	-2 453
- nakupované služby vrátane opráv a údržby	-8 497	-3 138
Priame prevádzkové náklady (vrátane opravy a údržby) vznikajúce z investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas obdobia nevytvárali výnos z prenájmu	0	0
Zisk z investícií v nehnuteľnostiach ocenených v reálnej hodnote	18 711	14 666

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

20

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

6. NEHNUTEĽNOSTI, STROJE A ZARIADENIA

Nehnutel'nosti, stroje a zariadenia pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2023:

	<i>Administratívna budova</i>	<i>Ostatný majetok</i>	<i>Celkom</i>
k 1. januáru 2023	2 934	1 023	3 957
Akvízie	0	0	0
Presun z investícií v nehnuteľnostiach	1 360	97	1 457
Prírastky	20	341	361
Odpisy	-145	-225	-370
Precenenie na reálnu hodnotu	22	0	22
k 31. decembru 2023	4 191	1 236	5 427

Nehnutel'nosti, stroje a zariadenia pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2022:

	<i>Administratívna budova</i>	<i>Ostatný majetok</i>	<i>Celkom</i>
k 1. januáru 2022	0	0	0
Akvízie	2 923	428	3 351
Prírastky	0	700	700
Odpisy	-51	-105	-156
Precenenie na reálnu hodnotu	61	0	61
k 31. decembru 2022	2 934	1 023	3 957

Ako sa uvádza v pozn. 3c, Skupina preceňuje nehnuteľnosti, stroje a zariadenia zaradené v kategórii „Administratívna budova“ na reálnu hodnotu k dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky. Reálnu hodnotu administratívnej budovy k 31. decembru 2023 vo výške 4 191 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 2 934 tis. EUR) stanovil nezávislý znalec. Táto reálna hodnota vstupuje do úrovne 3 v hierarchii reálnej hodnoty.

Zábezpeka

Časť nehnuteľností, strojov a zariadení v nadväznosti na čerpanie úverových línií a charakter podnikateľskej činnosti slúži ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 15.

7. POHLÁDÁVKY Z DERIVÁTOVÝCH OPERÁCIÍ - ZABEZPEČOVACIE DERIVÁTY

Zmluvy o úrokových swapoch

Na základe zmlúv o úrokových swapoch sa Skupina zaviazala vymeniť rozdiel medzi výškou úroku podľa fixnej a variabilnej úrokovej sadzby vypočítaný z dohodnutých istín, ktoré zohľadňujú načasovanie a sumy splatné na základe úverových zmlúv. Tieto zmluvy umožňujú Skupine zmierňovať riziko angažovanosti peňažných tokov voči dlhovým nástrojom s variabilnou sadzbou. Reálna hodnota úrokového swapu na konci účtovného obdobia sa určuje diskontovaním budúcich peňažných tokov pomocou kriviek ku koncu účtovného obdobia a úverového rizika vyplývajúceho zo zmlúv.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje dohodnuté istiny a ďalšie podmienky zmluvy o úrokových swapoch, ktoré sú otvorené ku koncu účtovného obdobia a z toho vyplývajúce pohľadávky z derivátových operácií:

<i>Otvorené úrokové swapy (príjem variabilnej a platba fixnej sadzby)</i>	<i>Dohodnutá fixná úroková sadzba</i>	<i>Dohodnutá istina</i>	<i>Dohodnutá istina</i>	<i>Reálna hodnota</i>	<i>Reálna hodnota</i>
	<i>%</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
		<i>tis. EUR</i>	<i>tis. EUR</i>	<i>tis. EUR</i>	<i>tis. EUR</i>
Úrokový swap	1,01%-1,5%	3 753	3 661	1 437	1 826
Úrokový swap	1,51%-2,0%	1 645	2 097	842	1 012
Úrokový swap	2,51%-3,0%	1 297	525	76	95
Úrokový swap	3,01%-3,5%	580	0	16	0
Krátkodobé pohľadávky z derivátových operácií				2 371	2 933
Úrokový swap	3,01%-3,5%	680	0	-36	0
Krátkodobé záväzky z derivátových operácií				-36	0

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

21

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

<i>Otvorené úrokové swapy (príjem variabilnej a platba fixnej sadzby)</i>	<i>Dohodnutá fixná úroková sadzba</i>	<i>Dohodnutá istina</i>	<i>Dohodnutá istina</i>	<i>Reálna hodnota</i>	<i>Reálna hodnota</i>
	<i>%</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
		<i>tis. EUR</i>	<i>tis. EUR</i>	<i>tis. EUR</i>	<i>tis. EUR</i>
Úrokový swap	1,01%-1,5%	81 900	85 653	1 196	3 728
Úrokový swap	1,51%-2,0%	54 195	55 389	370	2 207
Úrokový swap	2,51%-3,0%	0	13 866	0	107
Dlhodobé pohľadávky z derivátových operácií				1 566	6 042
Úrokový swap	2,51%-3,0%	21 797	0	-554	0
Úrokový swap	3,01%-3,5%	50 480	0	-1 765	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií				-2 318	0
Celkom pohľadávky z derivátových operácií, netto				1 583	8 975

8. PRÍJMY BUDÚCICH OBDOBÍ A OSTATNÉ AKTÍVA

Príjmy budúcich období a ostatné aktíva pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2023	31.12.2022
Príjmy budúcich období - nájomné prázdniny	2 074	1 488
Príjmy budúcich období - prefakturované prevádzkové náklady	6 523	4 981
Ostatné aktíva	620	403
Právo na užívanie aktíva	9	17
Dlhodobý nehmotný majetok	186	83
Celkom príjmy budúcich období a ostatné aktíva	9 412	6 972
z toho		
- dlhodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva	1 874	1 492
- krátkodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva	7 538	5 480

9. POHLÁDÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHLÁDÁVKY

Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2023	31.12.2022
Pohľadávky z podnikových kombinácií	0	3 156
Celkom dlhodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	0	3 156
z toho		
- dlhodobé pohľadávky splatné od 2 - 5 rokov	0	3 156

Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2023	31.12.2022
Pohľadávky z obchodného styku	2 155	1 569
Opravné položky k pohľadávkam	-538	-309
Daňové a ostatné pohľadávky	1 521	1 777
Poskytnuté preddavky	139	116
Pohľadávky z podnikových kombinácií	3 156	2 262
Pohľadávky z predaja podielov v dcérskych spoločnostiach	682	0
Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7 115	5 415

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok:

	31.12.2023	31.12.2022
V splatnosti	6 314	4 932
Po splatnosti do 30 dní	634	268
Po splatnosti viac ako 30 dní	167	215
Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7 115	5 415

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

22

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Zábezpeka

Časť pohľadávok v nadväznosti na čerpanie úverových liniek a charakter podnikateľskej činnosti slúžia ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 15.

10. FINANČNÝ MAJETOK V REÁLNEJ HODNOTE PRECEŇOVANÝ CEZ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát pozostáva z nasledujúcich položiek:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
k 1. januáru	5	0
Akvizície	0	44 983
Nákup akcií	0	116 426
Odkup akcií	0	-44 983
Zníženie hodnoty akcií	0	-116 422
k 31. decembru	<u>5</u>	<u>5</u>

Skupina vlastní 99% v spoločnosti BURAO HOLDINGS LIMITED. Táto zahraničná spoločnosť odkúpila uvedených 1 054 prioritných odvolateľných akcií triedy A za celkovú cenu 44 983 tis. EUR, čím Skupine vznikol zisk 2 EUR.

Dňa 28. apríla 2022 Skupina odkúpila od svojho akcionára 2 728 ks odvolateľných akcií triedy F v zahraničnej spoločnosti v kúpnej cene 116 426 tis. EUR. V priebehu roku 2022 Skupina obdržala mimoriadnu dividendu z akcií uvedenej zahraničnej spoločnosti vo výške 116 422 tis. EUR. Zároveň táto zahraničná spoločnosť vyhlásila, že akcie triedy F nebudú mať v budúcnosti nárok na dividendy ani iné benefity (okrem podielu na likvidačnom zostatku). Na základe tejto skutočnosti Skupina zaúčtovala zníženie hodnoty uvedených akcií v celkovej výške 116 422 tis. EUR a vykazuje tieto akcie v ich nominálnej hodnote 1,71 EUR za akciu, t.j. v celkovej hodnote 5 tis. EUR.

11. POSKYTNUTÉ PÔŽIČKY

Skupina poskytla nasledovné krátkodobé pôžičky:

	<u>Úroková miera</u>	<u>Splatnosť</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Úroková miera</u>	<u>Splatnosť</u>	<u>31.12.2022</u>
Poskytnuté pôžičky	6,05%	30.11.2024	533	4,5%	16.9.2023	513
Celkom poskytnuté pôžičky			<u>533</u>			<u>513</u>

12. ZÁSoby

Zásoby pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Materiál na sklade	0	1 435
Poskytnuté preddavky na nákup zásob	175	711
Byty, pozemky a garážové stojiská na predaj	137 607	76 535
Celkom zásoby	<u>137 781</u>	<u>78 681</u>

Byty, pozemky a garážové stojiská na určené na predaj tretím stranám predstavujú najmä:

- Projekt SKY PARK Residence - 264 rezidenčných bytov/apartmánov a 9 komerčných jednotiek vrátane pozemkov a garážových stojísk v štvrtnej veži SKY PARK, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s.r.o. Výnos z predaja bytov a pozemkov bude vykázaný v roku 2024, prípadne neskôr.
- Projekt Florian Residence - 312 rezidenčných bytov/apartmánov a 6 komerčných jednotiek vrátane pozemkov a garážových stojísk v Bratislave - Staré mesto na Školskej ulici, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť Florian Residence s.r.o. v dvoch fázach. Výnos z predaja bytov a pozemkov je plánovaný pre prvú fázu v roku 2026, a pre druhú fázu v roku 2027.
- Projekt SKY PARK Tower - v priebehu roku 2023 akcionár Skupiny rozhodol o zmene účelu projektu, ktorý realizuje dcérska spoločnosť SKY PARK TOWER, s.r.o. z projektu výstavby administratívnych

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

priestorov na rezidenčný projekt, v dôsledku čoho Skupina k 30. novembru 2023 preradila tento projekt z investícií v nehnuteľnostiach do zásob v hodnote 37 953 tis. EUR (viď pozn. 5). Nový projekt zahŕňa 393 rezidenčných bytov/apartmánov vrátane pozemkov a garážových stojísk v piatej veži SKY PARK pričom výnos z predaja je plánovaný na rok 2028.

Zábezpeka

Časť zásob v nadväznosti na čerpanie úverových liniek a charakter podnikateľskej činnosti slúžia ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 15.

13. PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Pokladne a ceniny	16	16
Termínované vklady	18 200	0
Bežné bankové účty	29 867	21 618
Celkom peniaze a peňažné ekvivalenty	<u>48 083</u>	<u>21 634</u>

Skupina môže voľne disponovať s bankovými účtami, s výnimkou bankových účtov vo výške 8 323 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 3 603 tis. EUR), pri ktorých je použitie peňažných prostriedkov špecificky definované v bankových zmluvách.

Termínované vklady Skupiny majú splatnosť 3. januára 2024.

14. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 31. decembru 2023 vo výške 1 810 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 1 000 tis. EUR) pozostávalo z 1 000 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu a z 810 akcií s osobitnými právami v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu (k 31. decembru 2022: 1 000 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu).

Precenenie zabezpečovacích derivátov

Skupina využíva derivátové nástroje, ktoré jej umožňujú zmierňovať riziko angažovanosti peňažných tokov voči dlhovým nástrojom s variabilnou sadzbou. Viac informácií o týchto derivátových nástrojoch preceňovaných na reálnu hodnotu je popísaných v pozn. 7.

Ostatné kapitálové fondy

V priebehu roku 2022 akcionár Skupiny vložil do ostatných kapitálových fondov vklad v celkovej výške 194 166 tis. EUR. K 31. decembru 2023 zostala hodnota kapitálových fondov nezmenená.

Nekontrolné podiely

K 31. decembru 2022 nekontrolné podiely v hodnote 24 tis. EUR predstavovali 0,1% podiel p. Oravkina na dcérskych spoločnostiach Skupiny. V priebehu roku 2023 Skupina odkúpila tento podiel.

K 31. decembru 2023 nekontrolné podiely predstavujú podiel nového minoritného akcionára na nasledovných dcérskych spoločnostiach:

- 33%-ný podiel v spoločnosti Digital Park I, a.s. („DPI“)
- 33%-ný podiel v spoločnosti Digital Park II, a.s. („DPII“)
- 33%-ný podiel v spoločnosti SKY PARK OFFICES a.s. („SPO“)
- 40%-ný podiel v spoločnosti CBC Development a.s. („CBC 3,4,5“)

Tieto dcérske spoločnosti sa zaoberajú činnosťou súvisiacou so správou a prenájmom nehnuteľností, a to kancelárskych priestorov v administratívnych budovách.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Pohyb nekontrolných podielov nového minoritného akcionára:

	DPI	DPII	SPO	CBC 3,4,5	31.12.2023
k 1. januáru 2023	0	0	0	0	0
Nákup dcérskej spoločnosti	0	0	0	11 633	11 633
Získané podielov v dcérskych spoločnostiach	4 471	28 441	17 838	0	50 750
Príspevok minoritného akcionára	0	0	0	1 024	1 024
Podiel na čistom zisku/(strate)	280	169	-347	592	694
Podiel na ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia	-149	-784	-710	-410	-2 053
Celkom nekontrolné podiely k 31.12.2023	4 602	27 826	16 781	12 839	62 048

Informácie o významných nekontrolných podieloch

	DPI	DPII	SPO	CBC 3,4,5	31.12.2023
Investície v nehnuteľnostiach	33 350	171 450	114 440	65 950	385 190
Peniaze a peňažné ekvivalenty	1 253	9 572	4 622	2 609	18 057
Ostatný majetok	1 074	11 364	3 923	785	17 145
Majetok celkom	35 677	192 386	122 985	69 344	420 392
Prijaté úvery a pôžičky	18 089	85 861	65 422	33 660	203 033
Ostatné záväzky	4 070	19 081	10 560	8 051	41 762
Záväzky celkom	22 159	104 942	75 983	41 711	244 795

Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	3 286	16 480	7 103	2 795	29 664
Zisk / (strata) za účtovné obdobie	824	308	-5 339	1 479	-2 729
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-387	-2 368	-1 851	-1 026	-5 632
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	437	-2 060	-7 190	453	-8 361
Zisk / (strata) patriaci nekontrolným podielom	848	513	-1 050	1 479	1 789
Percento nekontrolných podielov	33%	33%	33%	40%	
Zisk / (strata) pripadajúci na nekontrolné podiely	280	169	-347	592	694
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia patriaci nekontrolným podielom	-452	-2 376	-2 150	-1 026	-6 004
Percento nekontrolných podielov	33%	33%	33%	40%	
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolné podiely	-149	-784	-709	-410	-2 053
Čistý prírastok / (úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	664	4 093	3 596	610	8 963

15. PRIJATÉ ÚVERY A PÔŽIČKY

Všetky prijaté úvery a pôžičky Skupiny boli denominované v mene EUR a boli úročné nasledovne:

	31.12.2023	31.12.2022	Finálna splatnosť
1M Euribor + marža 3,0 - 3,5% p.a.	10 922	0	2025
3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	7 315	9 539	2024
3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	24 692	13 542	2026
3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	164 823	161 342	2027
3M Euribor + marža 2,0-2,5% p.a.	51 749	8 501	2028
3M Euribor + marža 2,0-2,5% p.a.	0	21 999	2024
3M Euribor + marža 2,5-3,0% p.a.	10 000	0	2026
12M Euribor + marža 3,0 - 3,5% p.a.	30 615	30 340	2025
Fixný úrok 5,5% p.a.	2 067	0	2024
Celkom prijaté úvery a pôžičky z toho	302 183	245 263	
- dlhodobé prijaté úvery a pôžičky	284 037	203 754	
- krátkodobé prijaté úvery a pôžičky	18 146	41 509	

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

25

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Prijaté úvery a pôžičky sú podľa platných úverových zmlúv splatné nasledovne:

	31.12.2023	31.12.2022
Splatné do 1 roka	18 146	17 408
Splatné od 2 - 5 rokov	284 037	203 754
Splatné od 2 - 5 rokov (vykázané ako krátkodobé prijaté úvery)	0	24 101
Celkom prijaté úvery a pôžičky	302 183	245 263

V roku 2022 Skupina v rámci krátkodobých úverov evidovala dva dlhodobé úvery v celkovej výške 24 101 tis. EUR, pretože nespĺňala úverové podmienky k 31. decembru 2022. K 31. decembru 2023 Skupina spĺňala všetky úverové podmienky špecifikované bankami.

Pohyb prijatých úverov a pôžičiek:

	31.12.2023	31.12.2022
k 1. januáru	245 263	0
Akvízie	34 000	245 866
Prijatá istina	79 877	155 605
Zaplatená istina	-57 795	-156 301
Úrokové náklady z prijatých úverov a pôžičiek	13 586	4 720
Kapitalizácia úrokov	1 347	91
Zaplatené úroky	-14 095	-4 718
k 31. decembru	302 183	245 263

Zábezpeka

Bankové úvery Skupiny sú zabezpečené záložným právom k investíciám k nehnuteľnostiach, k nehnuteľnostiam, strojom a zariadeniam, k zásobám a k pohľadávkam a k akciám a obchodným podielom. K 31. decembru 2023 celková výška založených aktív predstavovala hodnotu 571 489 tis. EUR (31. december 2022: 478 944 tis. EUR). Vybrané úvery Skupiny sú taktiež založené akciami materskej spoločnosti Alto Investments j.s.a.

16. VYDANÉ DLHOPISY

Skupina dňa 9. novembra 2023 emitovala prvú emisiu dlhopisov Alto Funding 2026 I v celkovom objeme 10 000 tis. EUR s úrokovou sadzbou 5,70% p.a. a splatnosťou v roku 2026. Celá emisia bola do konca roku 2023 zobchodovaná.

Názov	ISIN	Dátum emisie	Dátum splatnosti	Nominálna hodnota emisie v tis EUR	Úroková sadzba p.a. v %	Efektívna úroková sadzba p.a. v %	Zostatková hodnota k 31.12.2023
Dlhopisy Alto Funding 2026 I	SK4000023933	09.11.2023	09.11.2026	10 000	5,70%	6,03%	10 083
z toho							83
Krátkodobé vydané dlhopisy							10 000

Dlhopisy predstavujú zaknihovaný cenný papier na doručiteľa a ich vydanie bolo schválené Národnou bankou Slovenska. Sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,70 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 9. novembru každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 9. novembra 2024. Dlhopisy sú splatné jednorazovo 9. novembra 2026. Platby z dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi. Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave.

Získané finančné prostriedky z emisie dlhopisov Skupina následne formou pôžičky poskytla ostatným spoločnostiam v Skupine.

Zábezpeka

Záväzky z Dlhopisov sú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Real Estate j.s.a. v prospech všetkých majiteľov dlhopisov do celkovej výšky 15 000 tis. EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému dlhopisu do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného dlhopisu a (ii) záložným právom v prospech Slovenskej sporiteľni, a.s., ako agenta pre zabezpečenie na pozemky v celkovej hodnote 17,6 mil. EUR, ktoré vlastní spoločnosť Florian Residence s.r.o.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

26

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

17. ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY

Dlhodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2023	31.12.2022
Záväzky z obchodného styku	3 716	4 264
Prijaté preddavky	942	0
Záväzky z lízingu	0	9
Celkom dlhodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	4 658	4 273
z toho		
- dlhodobé záväzky splatné od 2 - 5 rokov	3 625	4 066
- dlhodobé záväzky splatné po 5 rokoch	1 033	207

Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2023	31.12.2022
Záväzky z obchodného styku	11 792	7 115
Prijaté preddavky	22 990	15 317
Nevyfakturované dodávky	619	339
Záväzky spojené so zamestnancami, poistením a daňami	1 734	972
Daňové záväzky	1 117	381
Záväzky z lízingu	9	8
Ostatné záväzky	211	362
Celkom krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	38 471	24 494
z toho		
- krátkodobé záväzky do lehoty splatnosti	35 105	23 186
- krátkodobé záväzky po lehote splatnosti	3 366	1 308

K 31. decembru 2023 Skupina eviduje v rámci krátkodobých a dlhodobých prijatých preddavkov:

- Prijaté preddavky na nákup rezidenčných bytov/apartmánov v štvrtej veže SKY PARK v celkovej hodnote 12 942 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 7 850 tis. EUR).
- Záväzky zo zábezpek prijatých od nájomcov v celkovej výške 4 780 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 3 545 tis. EUR),
- Zvyšná časť prijatých preddavkov sa týka najmä preddavkov súvisiacich s prevádzkovými nákladmi týkajúcimi sa prenajatých a spoločných priestorov, ktoré platia nájomcovia v priebehu roku a sú zúčtované v prvej polovici nasledujúceho kalendárneho roka.

18. VÝNOSY Z PRENÁJMU A OSTATNÉ SÚVISIACE VÝNOSY

	2023	2022
Výnosy z prenájmu	23 402	15 124
Ostatné výnosy súvisiace s prenájomom	8 127	5 055
Výnosy z predčasne ukončených nájomných zmlúv	0	78
Celkom výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	31 529	20 257

19. SPOTREBA MATERIÁLU A ENERGIE

	2023	2022
Spotreba materiálu	10	302
Spotreba energie	4 156	2 396
Celkom spotreba materiálu a energie	4 166	2 698

20. OSOBNÉ NÁKLADY

	2023	2022
Mzdové náklady	3 549	1 870
Zdravotné a sociálne odvody	1 212	578
Ostatné osobné a sociálne náklady	110	45
Celkom osobné náklady	4 871	2 493

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

27

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

K 31. decembru 2023 Skupina zamestnávala 63 zamestnancov (k 31. decembru 2022: 56 zamestnancov), z toho výkonný manažment tvorilo 16 zamestnancov (k 31. decembru 2022: 12 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa k 31. decembru 2023 bol 58 (za rok končiaci sa k 31. decembru 2022 bol 28).

21. NAKUPOVANÉ SLUŽBY

	2023	2022
Služby technickej správy budov	1 650	1 069
Projektový manažment	0	260
Služby spojené s prenájomom (strážna služba, upratovanie, recepcia)	1 305	1 076
Sprostredkovateľská provízia	0	170
Právne, notárske a iné poradenské služby	1 176	1 083
Účtovné a daňové služby	186	110
Audit	145	131
Opravy a údržby	4 363	72
Ostatné služby	2 324	1 487
Celkom nakupované služby	11 149	5 458

22. OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

	2023	2022
Daň z nehnuteľností	-503	-324
Ostatné dane a poplatky	-33	-26
Opravná položka k pohľadávkam	-290	-211
Ostatné operatívne náklady	-254	-445
Výnosy z predaja investícií v nehnuteľnostiach	871	427
Zostatková hodnota predaných investícií v nehnuteľnostiach	-743	-413
Výnosy zo služieb	84	210
Aktivácia	2 052	1 665
Ostatné operatívne výnosy	719	501
Celkom ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	1 903	1 384

23. OSTATNÉ FINANČNÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

	2023	2022
Nákladové úroky - prijaté úvery	-13 586	-4 720
Nákladové úroky - vydané dlhopisy	-83	0
Bankové poplatky a ostatné náklady na finančnú činnosť	-600	-618
Náklady z derivátových operácií	-3 501	-1 571
Výnosy z derivátových operácií	6 168	492
Výnosové úroky	677	76
Celkom ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	-10 925	-6 341

24. DAŇ Z PRÍJMOV

24.1. Daň z príjmov

Daň z príjmov pozostáva z nasledujúcich položiek:

	2023	2022
Splatná daň - bežné účtovné obdobie	470	1 080
Splatná daň - minulé účtovné obdobie	-375	0
Odložená daň	96	1 222
Celkom daň z príjmov	191	2 302

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

28

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

24.2. Odsúhlasenie dane z príjmov

Odsúhlasenie dane z príjmov vypočítanej zákonnou 21% sadzbou, ktorá sa účtovala do nákladov:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Výsledok hospodárenia pred daňou z príjmov	8 699	16 735
Daň z príjmov pri sadzbe 21%	1 827	3 514
Vplyv rozdielnych daňových sadzieb dcérskych spoločností	57	-350
Vplyv úprav z trvalých zmien medzi účtovnými a daňovými hodnotami	-3 325	-3 147
Nevyužitá daňová strata	27	185
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky z daňových strát	1 664	2 138
Vplyv minuloročnej dane	-375	0
Ostatné	315	-38
Celkom daň z príjmov	<u>191</u>	<u>2 302</u>

24.3. Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov zahŕňa tieto položky k 31. decembru:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Investície v nehnuteľnostiach a Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	-20 749	-16 699
Zásoby	-9 744	-7 232
Zabezpečovacie deriváty	-309	-1 729
Závazky a nezaplatené náklady	1 239	39
Opravné položky k pohľadávkam	107	64
Daňové straty	1 800	1 334
Odložený daňový (záväzok)/pohľadávka celkom, netto	<u>-27 655</u>	<u>-24 222</u>

Skupina k 31. decembru 2023 nevykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 4 537 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 2 890 tis. EUR), ktorá sa vzťahuje na možnosť umorovať daňové straty v budúcnosti, keďže nepredpokladá, že v budúcnosti dosiahne základ dane, voči ktorému bude možné tieto straty odpočítať.

V súlade s účtovnými zásadami Skupina vzájomne kompenzovala odložené daňové pohľadávky a odložené daňové záväzky iba v tom istom zdaňovanom subjekte. Nasledujúca tabuľka zobrazuje odsúhlasenie netto odloženej dane s odloženou daňovou pohľadávkou a odloženým daňovým záväzkom vykázaným v súvahe.

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Odložená daňová pohľadávka	840	250
Odložený daňový záväzok	-28 496	-24 472
Odložený daňový (záväzok) celkom, netto	<u>-27 656</u>	<u>-24 222</u>

24.4. Pohyb odloženej dane z príjmov

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
k 1. januáru	-24 222	0
Akvízie	-4 905	-21 107
Odložená daň zaúčtovaná cez výsledok hospodárenia	-96	-1 222
Odložená daň zaúčtovaná cez ostatný komplexný výsledok hospodárenia	1 567	-1 893
k 31. decembru	<u>-27 656</u>	<u>-24 222</u>

25. VÝZNAMNÉ TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Medzi spriaznené osoby patrí akcionár Skupiny, členovia predstavenstva, kľúčový manažment a spoločnosti prepojené cez akcionára spoločnosti, pridružené a spoločné podniky. Transakcie medzi Skupinou a spriaznenými osobami sa uskutočňujú za obvyklých trhových podmienok a obvyklé ceny.

Mzdy vyplatené riaditeľom a odmeny za výkon funkcie vyplatené členom orgánov Skupiny počas roka 2023 predstavujú 2 548 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 1 269 tis. EUR). K 31. decembru 2023 Skupina evidovala záväzky voči členom vrcholového manažmentu v hodnote 105 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 103 tis. EUR).

Zostatky a transakcie medzi materskou spoločnosťou a jej dcérskymi spoločnosťami, ktoré sú spriaznenými osobami, boli eliminované počas konsolidácie a nie sú uvedené v tejto poznámke.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

29

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

K 31. decembru 2023 Skupina vykázala voči spriazneným osobám bez členov vrcholového manažmentu nasledovné zostatky:

	<u>Pohľadávky</u>	<u>Závazky</u>	<u>Poskytnuté úvery</u>	<u>Výnosy</u>	<u>Náklady</u>
Spriaznené osoby	14	-8 008	-2 063	16	-3

K 31. decembru 2022 Skupina vykázala voči spriazneným osobám bez členov vrcholového manažmentu nasledovné zostatky:

	<u>Pohľadávky</u>	<u>Závazky</u>	<u>Poskytnuté úvery</u>	<u>Výnosy</u>	<u>Náklady</u>
Spriaznené osoby	0	-10 980	0	0	0

26. ZÁVÄZNÉ VZŤAHY A MOŽNÉ ZÁVÄZKY

26.1. Dane

Daňové prostredie, v ktorom Skupina na Slovensku pôsobí, závisí od bežnej daňovej legislatívy a praxe s relatívne nízkym počtom precedensov. Pretože daňové úrady neposkytujú oficiálny výklad daňových zákonov, existuje riziko, že daňové úrady môžu požadovať úpravy základu dane.

Daňové priznania ostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú daňové priznania slovenských podnikov v Skupine za roky 2019 až 2023 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

26.2. Investičné výdavky

V rámci investícií v nehnuteľnostiach Skupina eviduje dve hlavné skupiny (viď pozn. 5):

- Dokončené investície v nehnuteľnostiach (t.j. administratívne budovy a obchodné priestory určené na prenájom) – pri týchto investíciách Skupina nezostavuje investičný plán pre nasledujúci rok. Realizácia projektov závisí od priebežného posúdenia potrieb ako aj požiadaviek nájomcov. V priebehu roku 2023 Skupina začala s realizáciou opravy fasády na administratívnej budove Digital Park II, pričom k 31. decembru 2023 Skupina evidovala otvorené objednávky v súvislosti s touto opravou vo výške 1 965 tis. EUR.
- Rozostavané investície v nehnuteľnostiach, ktoré predstavujú výstavbu administratívnych priestorov a pozemky určené na ďalšiu výstavbu - sú momentálne vo väčšine prípadov v procese získavania stavebných povolení, prípadne prípravy projektovej dokumentácie. K 31. decembru 2023 Skupina evidovala otvorené objednávky v súvislosti s týmito projektami vo výške 386 tis. EUR.

26.3. Záležitosti súvisiace so životným prostredím

Vedenie Skupiny je presvedčené, že Skupina spĺňa príslušné platné legislatívne predpisy a normy. Vedenie Skupiny neočakáva, že Skupine vznikne v budúcnosti povinnosť platiť významné pokuty súvisiace so životným prostredím.

26.4. Súdne spory

Materská spoločnosť vrátane svojich dcérskych spoločností nie sú účastníkmi žiadnych významných súdnych sporov, z ktorých by Skupine ako žalovanej strane vznikol ku dňu konsolidovanej účtovnej závierky významný súčasný záväzok.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

30

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

27. RIADENIE FINANČNÝCH RIZÍK

Skupina je vystavená rôznym finančným rizikám, ktoré zahŕňajú dôsledky úrokových sadzieb z úverov, úverové riziko, kapitálové riziko, riziko likvidity a prevádzkové riziko. V roku 2023 a 2022 Skupina okrem úrokových swapov nevyužívala iné derivátové finančné nástroje.

Súhrnný prehľad o finančných nástrojoch podľa kategórií podľa stavu k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Zostatková cena	Reálna hodnota	Zostatková cena	Reálna hodnota
Pohľadávky z derivátových operácií	3 937	3 937	8 975	8 975
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7 115	7 115	8 571	8 571
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	5	5	5	5
Poskytnuté pôžičky	533	533	513	513
Peniaze a peňažné ekvivalenty	48 083	48 083	21 634	21 634
Finančný majetok	59 673	59 673	39 699	39 699
Prijaté úvery a pôžičky	302 183	302 183	245 262	245 262
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	43 129	43 129	28 768	28 768
Závazky voči akcionárovi	7 936	7 936	10 908	10 908
Vydané dlhopisy	10 083	10 083	0	0
Závazky z derivátových operácií	2 354	2 354	0	0
Finančné záväzky	365 685	365 685	284 938	284 938

27.1. Odhad reálnej hodnoty

Reálna hodnota je peňažná čiastka, za ktorú môže Skupina určitý druh majetku vymeniť, alebo za ktorú zaplatí Skupina záväzok voči druhej strane za cenu obvyklú.

Finančné nástroje sú po počiatočnom ocenení ocenené v reálnej hodnote podľa nasledujúcej hierarchie reálnych hodnôt:

- úroveň 1 ocenenia reálnymi hodnotami predstavuje tie, ktoré sú odvodené z cien podobných majetkov alebo záväzkov kótovaných na aktívnych trhoch,
- úroveň 2 ocenenia reálnymi hodnotami predstavuje tie, ktoré sú odvodené zo vstupných údajov iných ak kótované ceny zahrnuté v úrovni 1, ktoré sú pozorovateľné na trhu pre majetky alebo záväzky priamo (napr. ceny) alebo nepriamo (napr. odvodené z cien),
- úroveň 3 ocenenia reálnymi hodnotami predstavujú tie, ktoré sú odvodené z oceňovacích modelov zahŕňajúce subjektívne vstupné údaje pre majetky alebo záväzky, ktoré nie sú založené na trhových dátach.

Nominálne hodnoty finančného majetku a záväzkov znížené o prípadné úpravy s dobou splatnosti kratšou ako jeden rok sa približne rovnajú svojej reálnej hodnote. Reálna hodnota finančných záväzkov je na účely vykázania v poznámkach stanovená na základe diskontovaných budúcich zmluvných peňažných tokov pri súčasnej trhovej úrokovej sadzbe, ktorú má Skupina k dispozícii pre podobné finančné nástroje.

Podľa vedenia Skupiny sa účtovné hodnoty finančného majetku a finančných záväzkov vykázaných vo finančných výkazoch v upravenej cene obstarania približujú k ich reálnym hodnotám. Skupina eviduje nasledovné finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou: (i) pohľadávky z derivátových operácií (k 31. decembru 2023: 1 583 tis. EUR, k 31. decembru 2022: 8 975 tis. EUR – vid' pozn. 7), pri ktorých Skupina vypočítala reálnu hodnotu ako súčasnú hodnotu očakávaných budúcich peňažných tokov a (ii) finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát (k 31. decembru 2023: 5 tis. EUR, k 31. decembru 2022: 5 tis. EUR – vid' pozn. 10).

27.2. Riadenie kapitálu

Skupina riadi svoj kapitál tak, aby zabezpečila, že bude schopná pokračovať v činnosti, aby prinášala návratnosť kapitálu akcionárovi Skupiny, a aby bola schopná platiť svoje záväzky v čase, keď sú splatné.

Skupina monitoruje štruktúru kapitálu na základe ukazovateľa úverovej zaťaženia. Tento ukazovateľ sa vypočítava ako pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu. Čistý dlh sa vypočíta ako celková hodnota dlhu mínus peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Dlh sa pre tento účel definuje ako dlhodobé a krátkodobé prijaté úvery a pôžičky a vydané dlhopisy.

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Ukazovateľ úverovej zaťaženia k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

	31.12.2023	31.12.2022
Dlh	312 266	245 262
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-48 083	-21 634
Čistý dlh	264 183	223 628
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov spoločnosti	221 201	216 868
Pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu	119%	103%

27.3. Úverové riziko

Úverové riziko zohľadňuje riziko, že zmluvná strana nedodrží svoje zmluvné záväzky, v dôsledku čoho Skupina utrpí stratu. Skupina prijala zásadu, že bude obchodovať len s dôveryhodnými zmluvnými partnermi a že podľa potreby musí získať dostatočné zabezpečenie ako prostriedok na zmiernenie rizika finančnej straty v dôsledku nedodržania záväzkov.

27.4. Riziko nedostatočnej likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Skupina nebude schopná plniť finančné záväzky v splatnosti. Skupina pristupuje obozretne k riziku likvidity, čo predpokladá zabezpečenie dostatočného objemu peňažných prostriedkov, resp. voľné úverové linky v prípade potreby financovania prevádzkových potrieb. V roku 2023 a 2022 Skupina využívala na financovanie svojich prevádzkových potrieb nielen vlastné zdroje financovania, ale aj úvery od komerčných bánk. V roku 2023 taktiež Skupina využila na financovania svojej aktivity dlhopisy, ktoré vydala v nominálnej hodnote 10 000 tis. EUR (vid' pozn. 16).

Nasledujúca tabuľka znázorňuje zostatkovú dobu splatnosti nederivátového finančného majetku a záväzkov Skupiny. Tabuľka bola zostavená na základe nediskontovaných peňažných tokov finančných pohľadávok a záväzkov so zohľadnením najskorších termínov, keď sa od Skupiny očakáva splatenie pohľadávok a môže žiadať vyplatenie záväzkov. Tabuľka zahŕňa peňažné toky z úrokov a istiny počas platnosti úverovej zmluvy. Skupina nediskontovala dlhodobé pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné dlhodobé pohľadávky a záväzky z dôvodu ich nevýznamnej hodnoty diskontu.

K 31. decembru 2023 mali nederivátový finančný majetok a záväzky Skupiny nasledovnú splatnosť:

	Do 1 roka	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov	Úroky	Účtovná hodnota
Finančný majetok					
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	7 115	0	0	0	7 115
Poskytnuté pôžičky	561	0	0	-28	533
Peniaze a peňažné ekvivalenty	48 083	0	0	0	48 083
Celkom	55 759	0	0	-28	55 731
Finančné záväzky					
Prijaté úvery a pôžičky	-30 118	-312 534	0	40 469	-302 183
Vydané dlhopisy	-570	-11 143		1 630	-10 083
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	-38 471	-3 625	-1 033	0	-43 129
Závazky voči akcionárovi	-7 936	0	0	0	-7 936
Celkom	-77 094	-327 302	-1 033	42 099	-363 330

K 31. decembru 2022 mali nederivátový finančný majetok a záväzky Skupiny nasledovnú splatnosť:

	Do 1 roka	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov	Úroky	Účtovná hodnota
Finančný majetok					
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5 415	3 156	0	0	8 571
Poskytnuté pôžičky	526	0	0	-13	513
Peniaze a peňažné ekvivalenty	21 634	0	0	0	21 634
Celkom	27 576	3 156	0	-13	30 719
Finančné záväzky					
Prijaté úvery a pôžičky	-28 114	-250 290	0	33 142	-245 262
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	-24 495	-4 066	-207	0	-28 768
Závazky voči akcionárovi	-10 908	0	0	0	-10 908
Celkom	-63 517	-254 357	-207	33 142	-284 938

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

Skupina doteraz riadila, a aj v roku 2024 bude riadiť likviditu tak, aby bola schopná plniť svoje finančné záväzky. Podstatnú časť prijatých úverov a pôžičiek tvoria úvery na nájomné projekty, ktoré sú štruktúrované tak, že príjem z nájomného pokrýva splátky týchto úverov aj s dostatočnou rezervou, a preto nie sú potrebné dodatočné / iné zdroje na splátky v danom roku. Pri úveroch s maturitou v roku 2024 Skupina predpokladá ich prolongáciu/nahradenie developerským úverom a/alebo refinancovanie, avšak vzhľadom na dobrú likviditnú situáciu nevyklučuje ani ich splatenie.

Na likviditu v roku 2024 majú podstatný vplyv skutočnosti uvedené v poznámke 28 („Udalosti po dátume súvahy“), ktoré nastali, resp. nastanú po dátume zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky. Okrem uvedených skutočností, ktorých agregovaný dopad na likviditu je pozitívny, možno za ďalší potenciálny zdroj financovania označiť aj majetok, ktorým Skupina disponuje, a ktorý nie je zaťažený úverom, nakoľko ho v prípade náhlej potreby likvidity vie využiť ako kolaterál pre získanie bankového financovania. V prípade potreby doplnenia likvidity pre zabezpečenie udržania činnosti Skupiny a plnenia záväzkov, je akcionár Skupiny pripravený Skupinu podporiť.

27.5. Riziko menových kurzov

Menové riziko vzniká dôsledkom vplyvu zmien kurzov cudzích mien na hodnotu finančných aktív a záväzkov. Skupina nie je vystavená riziku menových kurzov, keďže pôsobí výhradne na trhu Slovenskej republiky a všetky jej transakcie sú v mene euro.

27.6. Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplýva z prijatých úverov, ktoré sú úročené variabilnou úrokovou sadzbou a vystavujú Skupinu riziku zmeny reálnych úrokových sadzieb (viď pozn. 15).

Pri niektorých prijatých úveroch Skupina využíva derivátové finančné nástroje na zaistenie úrokových rizík, viď pozn. 7. Všetky poskytnuté úvery sú úročené pevnou úrokovou sadzbou, viď pozn. 11.

Analýza citlivosti uvedená nižšie sa stanovila na základe angažovanosti voči úrokovým sadzbám na záväzkoch a pohľadávkach s variabilnou sadzbou. Analýza bola pripravená pre všetky neuhradené záväzky a pohľadávky k dátumu súvahy. Analýza sa vypracovala pri záväzkoch s variabilnou sadzbou a za predpokladu, že výška neuhradeného záväzku k dátumu súvahy bola neuhradená celý rok. Zvýšenie alebo zníženie o 50 bázických bodov predstavuje odhad vedenia Skupiny týkajúci sa novej zmeny úrokových sadzieb. Keby boli úrokové sadzby o 50 bázických bodov vyššie alebo nižšie a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, výsledok hospodárenia Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2023 by sa znížil, respektíve zvýšil o 415 tis. EUR (k 31. decembru 2022 by sa výsledok hospodárenia Skupiny znížil, respektíve zvýšil o 418 tis. EUR).

27.7. Prevádzkové riziko

Prevádzkové riziko je riziko straty vyplývajúcej zo sprenevery, neautorizovaných aktivít, chýb, omylov, neefektívnosti alebo zlyhania systémov. Toto riziko vzniká pri všetkých aktivitách Skupiny a čelia mu všetky spoločnosti v rámci Skupiny.

Cieľom Skupiny je riadiť prevádzkové riziko tak, aby sa zabránilo finančným stratám a ujám na dobrom mene Skupiny v rámci efektivity nákladov vynaložených na splnenie tohto cieľa a vyhnúť sa pritom opatreniam brániacim iniciatíve a kreativite.

Hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkového rizika má manažment Skupiny. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovaním štandardov na riadenie prevádzkového rizika spoločného pre celú Skupinu. Prevádzkové riziko sa riadi systémom smerníc, zápisov z porád a kontrolných mechanizmov. Skupina má vytvorené oddelenie kontrolingu, ktoré sa pravidelnými kontrolami snaží eliminovať všetky prevádzkové riziká.

27.8. Vojnový konflikt na Ukrajine

Prebiehajúca vojenská operácia na Ukrajine a súvisiace sankcie namierené proti Ruskej federácii môžu mať dopad na európske hospodárstvo a na celý svet. Skupina nemá žiadnu priamu expozíciu voči Ukrajine, Rusku ani Bielorusku. Dopad na všeobecnú ekonomickú situáciu si však môže vyžadovať prehodnotenie určitých predpokladov a odhadov. Táto záležitosť môže viesť k významným úpravám účtovnej hodnoty určitých aktív a pasív v nasledujúcom účtovnom období. V tejto fáze nie je vedenie Skupiny schopné spoľahlivo odhadnúť dopad.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2023
(v tisícoch EUR)

28. UDALOSTI PO DÁTUME SÚVAHY

Do dňa predloženia konsolidovanej účtovnej závierky nenastali po 31. decembri 2023 žiadne udalosti, ktoré by významne ovplyvnili aktíva a pasíva Skupiny prezentované v konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2023.

V roku 2024 akcionár Skupiny rozhodol o zvýšení základného imania materskej spoločnosti zo súčasných 1 810 tis. EUR na sumu 10 000 tis. EUR upísaním nových akcií podľa ustanovenia § 203 Obchodného zákonníka, na základe rozhodnutia zo dňa 15. mája 2024.

Dňa 29. apríla 2024 Skupina úspešne emitovala dlhopisy v celkom objeme 25 mil. EUR. Emitentom je spoločnosť Alto Funding s.r.o. Splatnosť dlhopisov je 3 roky od vydania, s možnosťou predčasného splatenia po 2 rokoch. Kupónový výnos je 5,50% p.a. Vydané dlhopisy sú zabezpečené pozemkami projektu SKY PARK Tower a ručením spoločnosti Alto Real Estate j.s.a.

Spoločnosti Alto Investments j.s.a. bol v priebehu roku 2024 schválený nový holdingový úver v hodnote 10 mil. EUR so splatnosťou 3 roky. Skupina predpokladá, že daný úver začne čerpať v júli 2024.

V druhom kvartáli roku 2024 sa Skupina rozhodla predčasne splatiť nasledovné bankové úvery:

- úver poskytnutý spoločnosti SKY PARK TOWER s.r.o. vo výške 10 mil. EUR s dátumom splatnosti celej istiny 5. septembra 2026. K predčasnému splateniu došlo dňa 30. apríla 2024,
- časť úveru vo výške 2,2 mil. EUR poskytnutého spoločnosti Alto RE SPV 11, s.r.o. v celkovej výške 10,9 mil. EUR s dátumom splatnosti celej istiny 26. mája 2025. Predčasná dobrovoľná splátka bola zrealizovaná dňa 31. mája 2024,
- časť úveru vo výške 8 mil. EUR poskytnutého spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s.r.o. v celkovej výške 24,7 mil. EUR s dátumom finálnej splatnosti 30. septembra 2026. Predčasná dobrovoľná splátka bola zrealizovaná dňa 31. mája 2024.

V apríli 2024 Skupina skolaudovala rezidenčnú budovu SKY PARK 4.veža, ktorej byty sa začnú odovzdávať v druhom kvartáli 2024. Výnos z predaja bude použitý na splatenie zvyšnej časti úveru (19,7 mil. EUR) s dostatočným prebytkom peňažných prostriedkov, ktoré zlepšia likviditnú situáciu Skupiny.

29. ĎALŠIE DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE DO POZNÁMOK POŽADOVANÉ PODĽA SLOVENSKEJ LEGISLATÍVY

Tieto údaje sa požadujú podľa slovenskej legislatívy nad rámec informácií, ktoré sú zahrnuté v konsolidovanej účtovnej závierke pripravenej v súlade s IFRS ako ich schválila Európska Únia. Ďalšie údaje, ktoré sa požadujú, sú obsiahnuté v predchádzajúcich poznámkach.

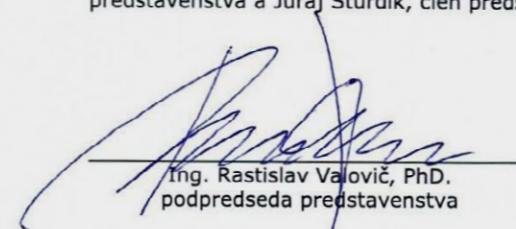
Vykazujúca jednotka – spoločnosť Alto Investments j.s.a. zostavila túto konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s IFRS ako ich schválila Európska Únia, ako riadnu konsolidovanú účtovnú závierku na základe zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Konsolidovaná účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2023 bude uložená v registri účtovných závierok.

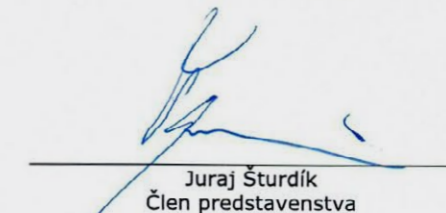
Ostatné doplňujúce údaje za Skupinu:

- Materská spoločnosť a dcérske spoločnosti majú poistený všetok hnutelný a nehnuteľný majetok,
- Skupina neobstarala žiadny majetok v privatizáciách,
- K 31. decembru 2023 Skupina evidovala záväzky zo sociálneho fondu vo výške 23 tis. EUR (k 31. decembru 2022: 7 tis. EUR).

30. SCHVÁLENIE KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Konsolidovanú účtovnú závierku na stranách 3 až 34 schválili a podpísali v mene predstavenstva spoločnosti Alto Investments j.s.a. dňa 2. júla 2024 Ing. Rastislav Valovič, PhD., podpredseda predstavenstva a Juraj Šturdík, člen predstavenstva.


Ing. Rastislav Valovič, PhD.
podpredseda predstavenstva


Juraj Šturdík
Člen predstavenstva

ALTO Real Estate

Jurkovičova Tepláreň
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika

altorealestate.sk

ALTO