

**HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.**

**Účtovná závierka k 31. decembru 2025  
zostavená podľa Medzinárodných štandardov  
pre finančné výkazníctvo v znení prijatom Európskou Úniou**

## **OBSAH**

### ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2025:

Výkaz o finančnej situácii .....	1
Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku .....	2
Výkaz zmien vo vlastnom imaní .....	3
Výkaz peňažných tokov .....	4

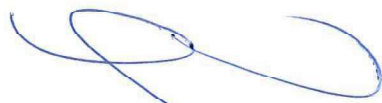
### Poznámky k účtovnej závierke

1	Všeobecné informácie.....	5
2	Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky .....	5
3	Významné účtovné odhady .....	7
4	Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala prvýkrát v roku 2025.....	8
5	Peniaze a peňažné ekvivalenty .....	9
6	Pohľadávky a ostatné krátkodobé aktíva .....	9
7	Závazky z obchodného styku a rezervy .....	10
8	Náklady z hospodárskej činnosti .....	11
9	Osobné náklady .....	11
10	Daň z príjmov .....	12
11	Riadenie finančného rizika .....	13
12	Podmienené záväzky .....	14
13	Riadenie kapitálu.....	14
14	Transakcie so spriaznenými stranami.....	15
15	Udalosti po konci účtovného obdobia .....	16

**HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.**  
**Výkaz o finančnej situácii**

V tisícoch EUR	Pozn.	31. december 2025	31. december 2024
<b>MAJETOK</b>			
Peniaze a peňažné ekvivalenty	5	8,5	199,9
Krátkodobá pôžička voči spriazneným stranám	6	102,2	-
Pohľadávka zo spravovania fondu	6	172,0	172,1
Náklady budúcich období	6	0,3	0,3
Odložená daňová pohľadávka	10	5,9	11,4
<b>MAJETOK SPOLU</b>		<b>288,9</b>	<b>383,7</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>			
Záväzky z obchodného styku	7	18,5	13,3
Rezerva na štatutárny audit	7	7,3	7,3
Ostatné krátkodobé rezervy	7	0,7	-
Záväzky voči zamestnancom		4,7	4,7
Ostatné záväzky		0,9	0,8
Závázok zo splatnej dane z príjmov		4,8	1,0
<b>ZÁVÄZKY SPOLU</b>		<b>36,9</b>	<b>27,1</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE</b>			
Základné imanie	13	125,0	125,0
Zákonný rezervný fond	13	12,5	12,5
Ostatné kapitálové fondy	13	185,0	335,0
Neuhradená strata		(70,5)	(115,9)
<b>VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>252,0</b>	<b>356,6</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>		<b>288,9</b>	<b>383,7</b>

Účtovná závierka bola schválená na zverejnenie dňa 15.5.2026.



Tomáš Krajčír  
Predseda predstavenstva



Mgr. Marcel Sedlák  
Podpredseda predstavenstva

**HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.**  
**Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku**

<i>V tisícoch EUR</i>	Pozn.	<b>Rok 2025</b>	<b>Rok 2024</b>
<b>VÝNOSY</b>			
Výnosy zo spravovania fondu	14	173,0	173,0
Úrokové výnosy		8,3	2,0
Výnosy z refakturácie prijatých služieb	14	-	1,4
<b>NÁKLADY</b>			
Účtovné služby	8	(41,6)	(25,7)
Náklady na zamestnancov	9	(45,6)	(40,4)
Náklady na štatutárny audit	8	(12,2)	(12,1)
Právne služby	8	(8,3)	(8,1)
Náklady na kancelárske priestory	8	(4,0)	(30,2)
Náklady za užívanie softvéru	8	(2,6)	-
Personálne služby	8	(2,7)	-
Ostatné služby	8	(1,8)	(6,2)
Cestovné náhrady	8	-	(1,1)
Nepriame dane a poplatky		(5,4)	(7,1)
Tvorba opravnej položky k pohľadávkam	6	(0,7)	-
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>56,4</b>	<b>45,5</b>
(Náklad)/benefit na daň	10	(11,0)	7,9
<b>Zisk po zdanení</b>		<b>45,4</b>	<b>53,4</b>
<b>Ostatný komplexný výsledok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Komplexný výsledok</b>		<b>45,4</b>	<b>53,4</b>

**HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.**  
**Výkaz zmien vo vlastnom imaní**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Základné imanie</b>	<b>Zákonný rezervný fond</b>	<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>Neuhradená strata</b>	<b>Spolu</b>
<b>Konečný stav k 31. decembru 2023</b>	<b>125,0</b>	<b>12,5</b>	<b>335,0</b>	<b>(169,3)</b>	<b>303,2</b>
Zisk za účtovné obdobie	-	-	-	53,4	<b>53,4</b>
<b>Konečný stav k 31. decembru 2024</b>	<b>125,0</b>	<b>12,5</b>	<b>335,0</b>	<b>(115,9)</b>	<b>356,6</b>
Zisk za účtovné obdobie	-	-	-	45,4	<b>45,4</b>
Zníženie ostatných kapitálových fondov	-	-	(150,0)	-	<b>(150,0)</b>
<b>Konečný stav k 31. decembru 2025</b>	<b>125,0</b>	<b>12,5</b>	<b>185,0</b>	<b>(70,5)</b>	<b>252,0</b>

**HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.**  
**Výkaz peňažných tokov**

<i>V tisícoch EUR</i>	Pozn.	Rok 2025	Rok 2024
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Zisk pred zdanením		56,4	45,5
<b>Úpravy o nepeňažné operácie:</b>			
Úrokové výnosy		(8,3)	-
Tvorba/(použitie) rezerv	7	0,7	(2,3)
Tvorba opravnej položky k pohľadávkam	6	0,7	-
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu		49,5	43,2
<b>Zmena pracovného kapitálu:</b>			
Zmena stavu pohľadávok a ostatných krátkodobých aktív		-	2,0
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		5,3	13,6
<b>Peňažné toky získané / (použitú) z prevádzkovej činnosti:</b>			
Prijaté úroky		5,5	-
Úhrada dane z príjmov		(1,7)	(0,3)
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		<b>58,6</b>	<b>58,5</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>			
Poskytnutý úver spoločnosti v skupine		(250,0)	-
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>		<b>(250,0)</b>	<b>-</b>
<b>(Úbytky) / prírastky peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>		<b>(191,4)</b>	<b>58,5</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		199,9	141,4
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>		<b>8,5</b>	<b>199,9</b>



## **2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)**

**Vzájomné započítavanie finančného majetku.** Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú netto v súvahe len vtedy, ak existuje právna vymožitelnosť vzájomného započítania a je pravdepodobné, že vyrovnanie transakcie sa tiež uskutoční na netto princípe, prípadne zrealizovanie majetku a vyrovnanie záväzku sa realizuje súčasne.

**Finančné aktíva.** Finančné aktíva spoločnosti predstavujú obchodné pohľadávky a účty v bankách. Obchodné pohľadávky sú prvotne vykázané v reálnej hodnote a následne v umorovanej hodnote zníženej o opravnú položku k očakávaným úverovým stratám (ECL model). Spoločnosť používa trojstupňový model zníženia hodnoty finančných aktív na základe zmien v úverovej kvalite od prvotného vykázania. V úrovni 1 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých nedošlo k významnému rastu úverového rizika od počiatocného zaúčtovania. U týchto aktív sú zaúčtované dvanásťmesačné očakávané úverové straty. Úroveň 2 obsahuje také finančné nástroje, pri ktorých došlo k významnému nárastu úverového rizika od počiatocného zaúčtovania, ale neexistuje u nich objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty. V úrovni 3 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých existuje objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty.

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka bude vyhlásený konkurz.

Pri všetkých položkách finančného majetku a finančných záväzkov Spoločnosti je ich reálna hodnota rovná účtovnej hodnote.

**Ostatné krátkodobé aktíva.** Ostatné krátkodobé aktíva sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**Finančné záväzky.** Finančné záväzky predstavujú záväzky z obchodného styku a iné záväzky, ktoré vznikli v rámci bežnej obchodnej činnosti spoločnosti, a to najmä v súvislosti s prijatými službami, záväzkami voči zamestnancom, daňovými povinnosťami a inými krátkodobými záväzkami. Tieto záväzky sú klasifikované ako finančné záväzky v súlade s IFRS 9 – Finančné nástroje. Záväzky z obchodného styku a iné záväzky sú prvotne vykázané v reálnej hodnote protiplnenia, ktorou je spravidla nominálna hodnota prijatej faktúry, a následne oceňované v umorovanej obstarávacej cene použitím efektívnej úrokovej miery, ak je tento rozdiel významný. Krátkodobé záväzky so splatnosťou do 12 mesiacov, pri ktorých je rozdiel medzi reálnou hodnotou a umorovanou obstarávacou cenou nevýznamný, sú oceňované v nominálnej hodnote.

**Rezervy na záväzky a náklady.** Rezervy na záväzky a náklady sú nefinančné záväzky s neistou dobou splatnosti alebo hodnotou. Sú vytvorené, ak vznikne súčasná zmluvná a implicitná povinnosť v dôsledku minulých udalostí, ak je pravdepodobné, že bude potrebný odliv ekonomických úžitkov na vysporiadanie tohto záväzku, a ak sa dá tento záväzok spoľahlivo oceniť. Spoločnosť vytvorila rezervu na zákonnú povinnosť vykonať audit účtovnej závierky za príslušný rok.

V prípade, že existuje viacero podobných záväzkov, pravdepodobnosť, že bude potrebný odliv úžitkov na ich vysporiadanie, sa stanoví pre triedu týchto záväzkov ako celok.

**Dane z príjmov.** Dane z príjmov sú uvedené v účtovnej závierke v súlade s právnymi predpismi uzákonenými v Slovenskej republike ku koncu vykazovaného obdobia. Daň z príjmov zahŕňa splatnú daň a odloženú daň a sú vykázané s vplyvom na zisk alebo stratu, s výnimkou prípadov, kedy sa vykazujú v ostatnom komplexnom výsledku, pretože sa vzťahujú k transakciám, ktoré sú tiež vykázané, v rovnakom alebo odlišnom období, v ostatnom komplexnom výsledku.

Splatná daň z príjmov je suma, o ktorej sa očakáva, že bude zaplatená alebo spätne získaná od daňových úradov, v súvislosti so zdaniteľnými ziskami alebo stratami za bežné a predchádzajúce obdobia. Zdaniteľné zisky alebo straty sú založené na odhadoch, ak je účtovná závierka schválená pred podaním príslušného daňového priznania. Dane iné ako daň z príjmov sú vykázané v prevádzkových nákladoch.

## **2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)**

Odložená daň z príjmov sa účtuje súvahovou záväzkovou metódou z daňových strát umoriteľných v budúcnosti a dočasných rozdielov medzi daňovou základňou majetku a záväzkov a ich účtovnou hodnotou v účtovnej závierke. V súlade s výnimkou pre prvotné vykázanie, odložená daň z príjmov sa nevykazuje z dočasných rozdielov pri prvotnom vykázaní aktíva alebo záväzku pri transakcii inej ako podnikovej kombinácii, ak táto transakcia pri prvotnom zaúčtovaní nemá dopad na účtovný výsledok hospodárenia ani na daňový základ. Odložená daň sa vypočíta použitím sadzby a platných daňových zákonov, resp. zákonov, ktoré sa považujú za platné k súvahovému dňu, a u ktorých sa očakáva, že budú platiť v čase realizácie dočasných rozdielov alebo v čase umorenia daňových strát.

Odložené daňové pohľadávky z odpočítateľných dočasných rozdielov alebo z daňových strát umoriteľných v budúcnosti sa zaúčtujú v rozsahu ich realizovateľnosti, t. j. ak je pravdepodobné že dočasné rozdiely budú uplatnené voči dosiahnutému zdaniteľnému zisku.

**Vykazovanie výnosov.** Výnosy z poplatkov za správu sa vykazujú v priebehu času pri poskytovaní služieb. Poplatky za správu spĺňajú definíciu série rôznych služieb, ktoré sú v podstate rovnaké a majú rovnaký spôsob prevodu na zákazníka. Poplatky za správu za služby poskytované Spoločnosťou predstavujú poskytovanie nepretržitej služby fondu počas zmluvného obdobia. Vzhľadom na splnenie kritérií Spoločnosť účtuje o poplatkoch za správu ako o jedinej povinnosti plnenia.

Spoločnosť posúdila konečného zákazníka vzhľadom na IFRS 15. Za konečného zákazníka Spoločnosti je pokladaný spravovaný fond.

**Náklady na služby.** Náklady na prijaté služby sa účtujú v období, v ktorom boli príslušné služby prijaté. Náklady na kancelárske priestory nespĺňajú definíciu lízingu podľa štandardu IFRS 16, pretože zmluva neobsahuje identifikovateľné aktíva.

## **3 Významné účtovné odhady**

**Zníženie hodnoty aktív v amortizovanej hodnote.** Finančné aktíva, okrem aktív v reálnej hodnote vykazané do zisku alebo straty, sa posudzujú z hľadiska očakávanej úverovej straty (ECL model), vždy od okamihu zachytenia finančného aktíva v účtovníctve. Spoločnosť odhaduje opravnú položku na zníženie hodnoty pohľadávky z obchodného styku na základe pravdepodobnosti zlyhania (PD), expozície zlyhania (EAD) a straty zo zlyhania (LGD). Ocenenie očakávaných úverových strát a zníženie významného nárastu úverového rizika zohľadňuje informácie o minulých udalostiach a súčasných podmienkach, rovnako ako racionálne a podložené predpovede budúcich udalostí a ekonomických podmienok. Odhad a aplikácia informácií ohľadom budúceho vývoja vyžaduje použitie významných odhadov.

**Metóda očakávaných úverových strát na zníženie hodnoty (ECL).** Metóda očakávaných úverových strát a zníženie hodnoty zohľadňuje súčasnú hodnotu všetkých strát spôsobených zlyhaním dlžníka, a to (i) počas nasledujúcich dvanástich mesiacov, alebo (ii) počas očakávanej doby trvania finančného nástroja v závislosti na tom, či došlo k zhoršeniu kreditného rizika od počiatočného zaúčtovania. Model zníženia hodnoty meria opravné položky na úverové straty pomocou trojfázovej metódy založenej na stupni zhoršenia kreditného rizika od počiatočného zaúčtovania:

- úroveň 1 („Stage 1“) – Ak nedošlo k významnému nárastu úverového rizika (SICR) od počiatočného zaúčtovania finančného nástroja, je vykázaná opravná položka vo výške zodpovedajúcej očakávaným úverovým stratám za 12 mesiacov (očakávané úverové straty, ktoré vyplývajú z udalostí, ktoré môžu nastať v priebehu 12 mesiacov po dátume účtovnej uzávierky).
- úroveň 2 („Stage 2“) - Ak došlo k významnému nárastu úverového rizika (SICR) od počiatočného zaúčtovania, ale finančný nástroj nie je v zlyhaní, je vykázaná opravná položka vo výške zodpovedajúcej očakávaným úverovým stratám za celú dobu trvania finančného nástroja (očakávané úverové straty, ktoré sú dôsledkom všetkých možných udalostí vyvolávajúcich stratu po dobu trvania finančného nástroja).
- úroveň 3 („Stage 3“) - V tejto fáze sú zahrnuté finančné nástroje v zlyhaní. Podobne ako pri úrovni 2 je vykázaná opravná položka vo výške zodpovedajúcej očakávaným úverovým stratám za celú dobu trvania finančného nástroja.

### **3 Významné účtovné odhady (pokračovanie)**

**Významný nárast úverového rizika.** Vyhodnotenie významného nárastu úverového rizika je založené na analýze kvalitatívnych a kvantitatívnych faktorov (pozri nižšie).

Kvalitatívne a kvantitatívne faktory brané do úvahy pri hodnotení: (i) Existuje predpoklad, že expozícia bude predaná s významnou ekonomickou stratou súvisiacou s úverovou kvalitou; (ii) Podstata projektu sa zmenila s nepriaznivým dopadom na schopnosť dlžníka generovať hotovostné toky; (iii) Zhoršenie celoživotnej PD voči jej počiatkovej hodnote pri prvotnom vykázaní finančného nástroja, pričom Spoločnosť považuje za významný nárast úverového rizika, ak sa aktuálna PD zvýši o viac ako 100 % v porovnaní s PD pri prvotnom vykázaní (iv) Dlžník nesplnil svoje nefinančné zmluvné záväzky dlhšie ako 90 dní. Ak je finančné aktívum viac ako 30 dní po splatnosti, Spoločnosť posúdi splatenie príslušným dlžníkom v kontexte platobnej morálky v danej krajine. Ak existuje dôvodný predpoklad, podložený historickými vzormi splatenia, že pôžička bude splatená, nie je to považované za významné zvýšenie úverového rizika od počiatkového zaúčtovania. Dopad výhľadových informácií (FLI) bol Spoločnosťou vyhodnotený ako nevýznamný.

**Znaky zlyhania.** Za účelom určenia, či došlo k zlyhaniu finančného aktíva, Spoločnosť posudzuje všeobecné znaky zlyhania: (i) Situácia, keď Spoločnosť podala návrh na začatie konkurzu voči dlžníkovi; (ii) Situácia, keď dlžník podal žiadosť o vyhlásenie konkurzu; (iii) Situácia, keď bol vyhlásený konkurz; (iv) Dlžník vstúpil alebo sa chystá vstúpiť do likvidácie; (v) Súd rozhodol, že dlžník (právnická osoba) nebol založený (neexistuje); (vi) Bol vydaný právoplatný rozsudok súdu alebo správneho orgánu na vykonanie rozhodnutia o predaji majetku dlžníka alebo exekúcii majetku dlžníka; (vii) Situácia, keď je záväzok dlžníka (alebo jeho významná časť) po splatnosti dlhšie ako 90 dní; (viii) Situácia, keď musí byť pohľadávka reštrukturalizovaná; (ix) Je preukázané, že viac ako 20 % finančných prostriedkov, ktoré Spoločnosť poskytla dlžníkovi, dlžník využíva k inému účelu.

**Vykazovanie opravných položiek pre úverové straty vo Výkaze o finančnej pozícii.** U finančných aktív oceňovaných v nabehnutej hodnote je opravná položka odpočítaná od hrubej účtovnej hodnoty finančného aktíva.

**Rezervy.** Výšku rezerv zaúčtovaných ku koncu účtovného obdobia Spoločnosť stanovuje na základe platných zmlúv a dodatkov. Subjektívny vplyv Spoločnosti je v týchto prípadoch minimálny. Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli manažmentom uskutočnené žiadne významné odhady.

### **4 Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala prvýkrát v roku 2025**

Nasledujúce pre Spoločnosť relevantné štandardy, dodatky a interpretácie boli vydané a sú účinné od 1. januára 2025. Tieto nové štandardy, dodatky a interpretácie nemali významný vplyv na účtovnú závierku Spoločnosti.

**Novela štandardu IAS 21: „Nedostatočná vymeniteľnosť“** je účinná pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2025 alebo neskôr

Spoločnosť neočakáva, že nové štandardy a doplnenia budú mať významný vplyv na účtovnú závierku pri ich prvej aplikácii, s výnimkou štandardu IFRS 18 **Prezentácia a zverejňovanie vo finančných výkazoch** („IFRS 18“). IFRS 18 nahradí IAS 1 **Prezentácia finančných výkazov** a bude sa uplatňovať na účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr. Spoločnosť je stále v procese posudzovania vplyvu tohto nového účtovného štandardu, najmä pokiaľ ide o štruktúru výkazu ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku, peňažných tokov a dodatočných zverejnení požadovaných pre výkonnostné ukazovatele definované manažmentom.

#### **4 Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala prvýkrát v roku 2025 (pokračovanie)**

Nové účtovné štandardy, ktoré Spoločnosť predčasne neaplikuje:

**Novela k štandardom IFRS 9 a IFRS 7: „Klasifikácia a ocenenie finančných nástrojov“** je účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr

**Ročné zlepšenia – Zväzok 11** sú účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr

**Novela k štandardom IFRS 9 a IFRS 7: „Zmluvy odkazujúce na elektrinu závislú od prírodných podmienok“** je účinná pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr

**Novela štandardu IFRS 18 – „Prezentácia a zverejňovanie vo finančných výkazoch“** je účinná pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr.

**Novela štandardu IFRS 19 – „Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejňovanie“** je účinná pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr\*

**Novela štandardu IAS 21 – „Vplyvy zmien kurzov cudzích mien: Prepočet do meny vykazovania vykazujúcej hyperinfláciu“** je účinná pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr\*

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

#### **5 Peniaze a peňažné ekvivalenty**

Spoločnosť k 31. decembru 2025 mala peniaze a peňažné ekvivalenty uložené v jednej banke (2024: jednej). Keďže ide o renomovanú finančnú inštitúciu s externým ratingom A3 (2024: A3) od Moody's, Spoločnosť vyhodnotila úverové riziko ako nevýznamné. Vykázaná hodnota peňazí a peňažných ekvivalentov sa nelíšila od reálnej hodnoty. Reálna hodnota peňazí a peňažných ekvivalentov je považovaná za ocenenie úrovne 1 podľa IFRS 13.

#### **6 Pohľadávky a ostatné krátkodobé aktíva**

Zostatok pohľadávok a ostatných krátkodobých aktív tvorí poskytnutá krátkodobá pôžička voči spriazneným stranám, pohľadávky z obchodného styku súvisiace s refakturáciou poradenských služieb spojených s činnosťou fondu na HB REAVIS Real Estate Development Fund a náklady budúcich období. Výnosy Spoločnosti predstavujú poplatky za správu fondu, úrokové výnosy z poskytnutej krátkodobej pôžičky voči spriazneným stranám a v roku 2024 výnosy z refakturácie služieb na fond. Vykázaná hodnota pohľadávok a ostatných krátkodobých aktív sa nelíšila od reálnej hodnoty. Reálna hodnota pohľadávok a ostatných krátkodobých aktív je považovaná za ocenenie úrovne 3 podľa IFRS 13.

<i>V tisícoch EUR</i>	Pozn	<b>31. december 2025</b>	<b>31. december 2024</b>
Krátkodobá pôžička voči spriazneným stranám	14	102,2	-
Pohľadávka za spravovanie fondu	14	172,0	172,1
<b>Finančné pohľadávky</b>		<b>274,2</b>	<b>172,1</b>
Náklady budúcich období		0,3	0,3
<b>Pohľadávky a ostatné krátkodobé aktíva spolu</b>		<b>274,5</b>	<b>172,4</b>

Hodnota pohľadávok k 31. decembru 2025 predstavovala krátkodobú pôžičku voči spriazneným stranám a odmenu za spravovanie fondu za účtovné obdobie roka 2025. Posúdenie zníženia hodnoty pohľadávky z obchodného styku je realizované na individuálnom základe. Opravná položka k pohľadávke bola vypočítaná metódou očakávaných úverových strát na zníženie hodnoty (ECL).

## 6 Pohľadávky a ostatné krátkodobé aktíva (pokračovanie)

Kreditné riziko Spoločnosť posúdila na základe pravdepodobnosti zlyhania (PD) a straty zo zlyhania (LGD). Dopad výhľadových informácií (FLI) bol vyhodnotený ako nevýznamný. Podrobnosti k týmto štatistickým parametrom/vstupom sú nasledovné:

PD – Pravdepodobnosť zlyhania je odhad pravdepodobnosti za dané časové obdobie. Táto pravdepodobnosť bola stanovená na základe analýzy finančných výkazov spravovaného fondu HB REAVIS Real Estate Development Fund a materskej účtovnej jednotky HB Reavis Holding S.A.. Pravdepodobnosť zlyhania (PD) mala k 31. decembru 2025 hodnotu 1,08% (31 december 2024: 0,9901%).

LGD – Strata zo zlyhania je strata, ktorá vzniká v prípade zlyhania na strane dlžníka. Vychádza z rozdielu medzi dlžnými zmluvnými peňažnými tokmi a tými, ktoré veriteľ očakáva, že obdrží, s realizáciou príslušného zabezpečenia. Vzhľadom na nedostatok vstupných a spoľahlivých údajov sa Spoločnosť rozhodla aplikovať LGD vo výške parametrov podľa aktuálneho ročného prehľadu Moody's, v ktorom sa dlhodobo sledujú návratnosti podľa rôznych segmentov priemyslu. V rámci sledovaných odvetví Spoločnosť považuje za najvhodnejší finančný sektor a hodnotu historickej návratnosti pre skupinu nezabezpečených prioritných úverov. K 31. decembru 2025 malo LGD hodnotu 53,70% (31. december 2024: 53,70%)

EAD – Expozícia pri zlyhaní je odhad expozície pri zlyhaní k budúcemu dátumu, s ohľadom na očakávané zmeny v expozícii po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Miera kreditného rizika spoločnosti HB Reavis Holding S.A. bola vypočítaná ako súčin uvedených parametrov, pričom Spoločnosť zohľadnila taktiež rizikovosť celého trhu s nehnuteľnosťami ako je uvedené vyššie. K 31. decembru 2025 bola výška opravnej položky 1 599,66 EUR (31. december 2024: 919,81 EUR).

V tisícoch EUR	31. december 2025				31. december 2024			
	Miera očakávanej straty	Účtovná hodnota (brutto)	Opravná položka	Účtovná hodnota (netto)	Miera očakávanej straty	Účtovná hodnota (brutto)	Opravná položka	Účtovná hodnota (netto)
Pohľadávka za spravovanie fondu	0,58%	173,0	(1,0)	172,0	0,53%	173,0	(0,9)	172,1
Krátkodobá pôžička voči spriazneným stranám	0,58%	102,8	(0,6)	102,2	-	-	-	-
<b>Finančné pohľadávky spolu</b>		<b>275,8</b>	<b>(1,6)</b>	<b>274,2</b>		<b>173,0</b>	<b>(0,9)</b>	<b>172,1</b>

## 7 Závazky z obchodného styku a rezervy

V tisícoch EUR	Pozn.	31. december 2025	31. december 2024
Závazky z obchodného styku – krátkodobé	14	18,5	13,3
<b>Závazky z obchodného styku spolu</b>		<b>18,5</b>	<b>13,3</b>

## **7 Závazky z obchodného styku a rezervy (pokračovanie)**

Tabuľka použitia a tvorby rezerv v rokoch 2025 a 2024:

Pozn.	Rezerva na štatutárny audit	Rezervy na právne a poradenské služby	Ostatné služby	Spolu
<i>V tisícoch EUR</i>				
<b>Stav k 31. decembru 2023</b>	<b>9,4</b>	<b>0,2</b>	-	<b>9,6</b>
Použitie	(9,4)	(0,2)	-	<b>(9,6)</b>
Tvorba	7,3	-	-	<b>7,3</b>
<b>Stav k 31. decembru 2024</b>	<b>7,3</b>	-	-	<b>7,3</b>
Použitie	(7,3)	-	-	<b>(7,3)</b>
Tvorba	7,3	-	0,7	<b>8,0</b>
<b>Stav k 31. decembru 2025</b>	<b>7,3</b>	-	<b>0,7</b>	<b>8,0</b>

## **8 Náklady z hospodárskej činnosti**

Náklady z hospodárskej činnosti predstavujú hlavne náklady na prenájom kancelárskych priestorov od spriaznenej strany HB REAVIS Slovakia a. s., náklady na právne služby poskytované od spriaznenej strany Law & Trust – advokátska kancelária, spol. s r.o., náklady na administratívne služby poskytované od spriaznenej strany HB Reavis Group s.r.o., náklady na štatutárny audit a náklady na právne a poradenské služby súvisiacich so správou fondu. Spoločnosť od audítora alebo inej auditorskej spoločnosti neprijala iné neauditorské služby.

## **9 Osobné náklady**

Osobné náklady predstavujú mzdy, odmeny a náklady na sociálne a zdravotné poistenie zamestnancov Spoločnosti. K 31. decembru 2025 mala Spoločnosť 8 zamestnancov zamestnaných na čiastočný úväzok (k 31. decembru 2024: 8 zamestnancov).

## **10 Daň z príjmov**

### **(a) Odsúhlasenie dane z príjmov a osobitného odvodu zo zisku a daňovej sadzby aplikovanej na účtovnú stratu**

V roku 2025 bola platná sadzba dane z príjmu 21% (2024: 21%).

Odsúhlasenie medzi nákladom na daň z príjmov a sadzbou dane aplikovanou na účtovnú stratu:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Rok 2025</b>	<b>Rok 2024</b>
<b>Zisk pred zdanením</b>	<b>56,4</b>	<b>45,5</b>
Teoretická daň vypočítaná podľa platnej daňovej sadzby 21%	(11,8)	(9,6)
<i>Daňový dopad položiek ovplyvňujúcich daň z príjmov:</i>		
Umorenie/ (rozpustenie) daňových strát, ku ktorým nebola v predchádzajúcom období vykázaná daňová pohľadávka	-	11,2
Prvotné vykázanie odloženej dane z daňových strát	-	7,0
Čiastky, o ktoré sa (zvyšuje) / znižuje výsledok hospodárenia	0,7	0,7
Daňová licencia	-	(1,0)
Zrážková daň	0,1	(0,4)
<b>Vykázaná daň z príjmov (náklad) / benefit</b>	<b>(11,0)</b>	<b>7,9</b>

### **(b) Odložená daň**

Odložená daň z príjmov sa počíta zo všetkých dočasných rozdielov súvahovou metódou s použitím daňovej sadzby platnej na rok 2026, ktorá je 21% (2024: 21%). Analýza odloženej dane podľa druhu dočasných rozdielov:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>31. december 2025</b>	<b>31. december 2024</b>
Daňovo neuznané rezervy	1,7	1,5
Opravná položka k pohľadávkam	0,3	0,2
Neuhradené služby	3,9	2,5
Neumorené daňové straty	-	7,0
Daňová licencia	-	0,2
<b>Stav vykázanej odloženej dane</b>	<b>5,9</b>	<b>11,4</b>

Spoločnosť k 31. decembru 2025 vykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 5,9 tisíc EUR nakoľko Spoločnosť na základe pripraveného rozpočtu na rok 2025 posúdila, že je pravdepodobné, že základ dane, voči ktorému bude možné vyrovnať odloženú daňovú pohľadávku v spomínanej výške je dosiahnuteľný. Daňová strata z minulých období bola v roku 2025 plne uplatnená. Vykazovaná odložená daňová pohľadávka vyplýva z ostatných dočasných rozdielov, najmä z opravných položiek k pohľadávkam, účtovných rezerv a neuhradených záväzkov za služby.

### **(c) Neistoty v daňovej legislatíve**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Spoločnosť preto môže byť vystavená riziku dodatočného zdanenia. Vedenie si nie je vedomé okolností, ktoré by z tohto dôvodu mohli v budúcnosti viesť k významným dodatočným daňovým nákladom.

## **11 Riadenie finančného rizika**

Spoločnosť je vystavená rôznym finančným rizikám. Najvýznamnejšie zložky finančného rizika sú trhové rizikovo, úverové riziko a riziko likvidity. Trhové riziko pozostáva primárne z úrokového rizika. Spoločnosť nemá stanovené ciele a postupy riadenia finančného rizika.

### **(a) Úrokové riziko**

Účtovná jednotka je vystavená riziku zmien úrokových sadzieb v dôsledku poskytnutej krátkodobej pôžičky s variabilnou úrokovou mierou 3M EURIBOR + 2,9%. Zmeny v trhových úrokových sadzbách majú priamy vplyv na výšku úrokových výnosov spoločnosti. Spoločnosť toto riziko monitoruje a v súčasnosti nevyužíva finančné deriváty na jeho zaistenie.

### **(b) Menové riziko**

Účtovná jednotka nemala finančný majetok denominovaný v cudzích menách, a preto nebola vystavená menovému riziku.

### **(c) Úverové riziko**

Účtovná jednotka bola vystavená úverovému riziku z titulu vkladov v jednej slovenskej banke (bod č. 5 poznámok). Účtovná jednotka zohľadňuje expozíciu úverovému riziku pri tvorbe opravnej položky k pohľadávkami voči spravovanému fondu a poskytnutej krátkodobej pôžičke voči spriaznenej strane. (bod č. 6 poznámok).

### **(d) Riziko likvidity**

Riziko likvidity predstavuje riziko, že Spoločnosť nebude schopná splniť svoje finančné povinnosti v čase ich splatnosti z dôvodov rôznej splatnosti finančných aktív a záväzkov. Spoločnosť si riadi likviditu tak, aby čo v najlepšej možnej miere mala dostatok likvidných aktív na vyrovnanie svojich splatných záväzkov, a to v prípade štandardných aj neočakávaných podmienok, bez toho aby jej vznikli neprimerane vysoké náklady.

Zmluvná zostatková splatnosť položiek finančných nástrojov a čistá pozícia je k 31. decembru 2025 nasledovná:

<i>v tisícoch EUR</i>	<b>0 až 3 mesiace</b>	<b>3 mesiace až 1 rok</b>	<b>Spolu</b>	<b>Účtovná hodnota</b>
<b>Aktíva z finančných nástrojov</b>				
Pohľadávka za spravovanie fondu	173,0	-	173,0	172,0
Krátkodobá pôžička voči spriazneným stranám	-	107,9	107,9	102,2
Peniaze a peňažné ekvivalenty	8,5	-	8,5	8,5
<b>Záväzky z finančných nástrojov</b>				
Záväzky z obchodného styku	(18,5)	-	(18,5)	(18,5)
Rezerva na štatutárny audit	-	(7,3)	(7,3)	(7,3)
Ostatné krátkodobé rezervy	(0,7)	-	(0,7)	(0,7)
<b>Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov</b>	<b>162,3</b>	<b>100,6</b>	<b>262,9</b>	<b>256,2</b>

## **11 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Zmluvná zostatková splatnosť položiek finančných nástrojov a čistá pozícia bola k 31. decembru 2024 nasledovná:

<i>v tisícoch EUR</i>	<b>0 až 3 mesiace</b>	<b>3 mesiace až 1 rok</b>	<b>Spolu</b>	<b>Účtovná hodnota</b>
<b>Aktíva z finančných nástrojov</b>				
Pohľadávka za spravovanie fondu	172,1	-	172,1	172,1
Peniaze a peňažné ekvivalenty	199,9	-	199,9	199,9
<b>Závazky z finančných nástrojov</b>				
Závazky z obchodného styku	(13,3)	-	(13,3)	(13,3)
Rezerva na štatutárny audit	-	(7,3)	(7,3)	(7,3)
<b>Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov</b>	<b>358,7</b>	<b>(7,3)</b>	<b>351,4</b>	<b>351,4</b>

Dane z príjmov, záväzky voči zamestnancom, inštitúciám sociálneho, zdravotného zabezpečenia a daňovému úradu sú vyňaté z pôsobnosti IFRS 7, *Finančné nástroje: zverejňovanie*. Tieto položky preto nie sú vykázané vo vyššie uvedených zverejneniach rizík vyplývajúcich z finančných nástrojov.

## **12 Podmienené záväzky**

Suma záväzkov vyplývajúcich zo zmlúv v prípade ich okamžitého vypovedania zo strany Spoločnosti predstavuje 16,2 tisíc EUR (2024: 17,4 tisíc EUR).

## **13 Riadenie kapitálu**

Spoločnosť v roku 2016 vydala 100 kusov kmeňových zaknihovaných akcií na meno, každú v menovitej hodnote 1 250 EUR. Priamym kontrolujúcim akcionárom spoločnosti je HBR IM HOLDING LTD Afroditis 25, 2nd floor, Flat/Office 206, Nikózia 1060, Cyperská republika. Spoločnosť HBR IM HOLDING tiež v roku 2016 uskutočnila peňažný vklad v sume 12 500 EUR do zákonného rezervného fondu, ktorý existuje na krytie budúcich strát a nie je možné ho vyplatiť akcionárom ako dividendy. V roku 2018 Spoločnosť HBR IM HOLDING uskutočnila vklad do ostatných kapitálových fondov vo výške 80 tisíc EUR a 55 tisíc EUR v roku 2017, pričom tieto vklady boli splatené v celkovej výške 105 tisíc EUR do 31. decembra 2018 a zvyšných 30 tisíc EUR bolo splatených v máji 2019. Splatený kapitálový fond z príspevkov akcionárov možno použiť na prerozdelenie medzi akcionárov alebo na zvýšenie základného imania, ak o tom valné zhromaždenie rozhodne. Kapitálový fond z príspevkov akcionárov nemožno použiť na prerozdelenie medzi akcionárov, ak je spoločnosť v kríze alebo ak by sa v dôsledku prerozdelenia kapitálového fondu z príspevkov akcionárov dostala do krízy.

Spoločnosť je zo zákona povinná dodržiavať primeranosť vlastných zdrojov. Vlastné zdroje Spoločnosti sú primerané, ak nie sú nižšie ako a) súčet 125 tisíc EUR a 0,02 % z hodnoty spravovaného majetku prevyšujúcej 250 miliónov EUR (maximálne však 10 miliónov EUR) a b) jedna štvrtina priemerných všeobecných prevádzkových nákladov správcovskej spoločnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Ak správcovská spoločnosť vznikla pred menej ako jedným rokom, jedna štvrtina hodnoty všeobecných prevádzkových nákladov uvedených v jej obchodnom pláne. Zároveň nesmú byť nižšie ako suma potrebná na pokrytie potenciálnych rizík profesijnej zodpovednosti za škody vyplývajúce zo zanedbania odbornej starostlivosti pri správe alternatívnych investičných fondov alebo zahraničných alternatívnych investičných fondov vypočítaná podľa Čl. 14 delegovaného nariadenia (EÚ) č. 231/2013.

Spoločnosť splnila vyššie uvedenú povinnosť dodržiavať primeranosť vlastných zdrojov k 31. decembru 2025 (2024: splnila).

#### **14 Transakcie so spriaznenými stranami**

Strany sú všeobecne považované za spriaznené, ak strany sú pod spoločnou kontrolou alebo jedna strana je schopná kontrolovať alebo spoločne kontrolovať druhú stranu alebo môže vykonávať podstatný vplyv voči druhej strane vo finančných a prevádzkových rozhodnutiach. Pri posudzovaní každého možného vzťahu spriaznenej osoby je pozornosť upriamená na podstatu vzťahu, nielen na právnu formu. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť Camron Holdings Limited, Afroditis 25, 1060, Nicosia, Cypruská republika..

Zostatky so spriaznenými stranami pod spoločnou kontrolou boli k 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>31. december 2025</b>	<b>31. december 2024</b>
Pohľadávky a ostatné krátkodobé aktíva (bod č. 6 poznámok)	274,2	173,0
Závazky z obchodného styku – krátkodobé (bod č.7 poznámok)	18,5	13,1

---

Výnosy so spriaznenými osobami boli nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Rok 2025</b>	<b>Rok 2024</b>
Výnosy zo spravovania fondu*	173,0	173,0
Úroky z poskytnutých pôžičiek	5,2	-
Výnosy z refakturácie prijatých služieb	-	1,4
<b>Výnosy spolu</b>	<b>178,2</b>	<b>174,4</b>

---

\*Spoločnosť obvykle splňa povinnosť plnenia zmluvy postupom času počas doby poskytovania služieb. Štandardná doba splatnosti faktúr je 14 dní.

Náklady so spriaznenými osobami boli nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Rok 2025</b>	<b>Rok 2024</b>
Náklady na kancelárske priestory	3,8	30,2
Užívanie informačného systému	2,6	-
Účtovné služby	32,3	25,0
Právne služby	6,0	6,0
Personálne služby	2,6	-
Ostatné služby	0,7	-
Cestovné náhrady	-	1,1
Mzdové náklady – predstavenstvo	24,3	20,6
Mzdové náklady – dozorná rada	4,8	6,2
<b>Náklady spolu</b>	<b>77,1</b>	<b>89,1</b>

---

Všetky transakcie uvedené v tomto bode boli uzatvorené so spriaznenými stranami pod spoločnou kontrolou Camron Holdings Limited. Transakcie sa zvyčajne uzatvárajú za obvyklých trhových podmienok s cieľom dodržania nezávislého princípu.

**15 Udalošti po konci účtovného obdobia**

Manažment si nie je vedomý žiadnych udalošti alebo transakcií, ktoré by nastali po konci účtovného obdobia 2025, a ktoré by mali zároveň významný vplyv na údaje uvedené v tejto účtovnej závierke.

Dňa 7.5.2026 bol odvolaný Peter Daubner z funkcie člena predstavenstva. Zároveň bol menovaný Andrej Kopčár do funkcie člena predstavenstva.