

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



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel: +421 (0)2 59 98 41 11
Web: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2025;
- a za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025:
- výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku;
 - výkaz zmien vo vlastnom imaní;
 - výkaz peňažných tokov; a
 - poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie

(„ účtovná závierka“).

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembra 2025, výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa Medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.



Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora“) v rozsahu platnom pre audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu, vrátane etických požiadaviek Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu (ďalej len „nariadenie č. 537/2014“) a zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek nariadenia č. 537/2014 a zákona o štatutárnom audite.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Neidentifikovali sme žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti 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 mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či 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 Medzinárodných audítorských štandardov 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 účtovnej závierky.

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



- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód 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 audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením 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.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o uskutočnených opatreniach na elimináciu ohrozenia nezávislosti alebo o aplikovaných ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“), ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora



k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe a, okrem rozsahu výslovne uvedeného v našej správe, neposkytujeme žiadnu formu uistenia k týmto informáciám.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a v zmysle Etického kódexu audítora

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti dňa 11. decembra 2024 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti dňa 11. novembra 2024. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 4 roky.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre dozornú radu Spoločnosti vykonávajúca funkciu výboru pre audit, ktorú sme vydali 15. mája 2026.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

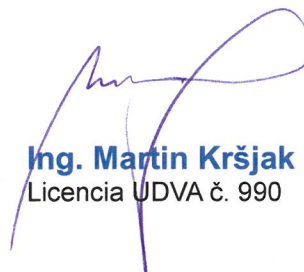


Počas obdobia, na ktoré sa vzťahuje náš štatutárny audit sme neposkytli Spoločnosti žiadne iné služby, ktoré nie sú zverejnené vo výročnej správe alebo v účtovnej závierke Spoločnosti.

Audítorská spoločnosť:

Zodpovedný audítor:

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



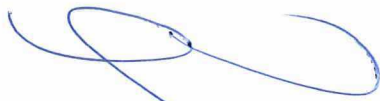
Ing. Martin Kršjak
Licencia UDVA č. 990

Bratislava, 15. mája 2026

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

V tisícoch EUR	Pozn.	31. december 2025	31. december 2024
MAJETOK			
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
MAJETOK SPOLU		288,9	383,7
ZÁVÄZKY			
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
ZÁVÄZKY SPOLU		36,9	27,1
VLASTNÉ IMANIE			
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)
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		252,0	356,6
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY		288,9	383,7

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

V tisícoch EUR	Pozn.	Rok 2025	Rok 2024
VÝNOSY			
Výnosy zo spravovania fondu	14	173,0	173,0
Úrokové výnosy		8,3	2,0
Výnosy z refakturácie prijatých služieb	14	-	1,4
NÁKLADY			
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)	-
Zisk pred zdanením		56,4	45,5
(Náklad)/benefit na daň	10	(11,0)	7,9
Zisk po zdanení		45,4	53,4
Ostatný komplexný výsledok		-	-
Komplexný výsledok		45,4	53,4

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

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

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

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

1 Všeobecné informácie

Táto účtovná závierka je zostavená v súlade s požiadavkami § 17a Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov ("Zákona o účtovníctve") a v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii ("IFRS").

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. (ďalej len "Spoločnosť") bola založená 4. septembra 2016 a do Obchodného registra bola zapísaná 6. októbra 2016 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III oddiel Sro, vložka c. 6460/B). Identifikačné číslo (IČO) Spoločnosti je 50549065. Konečnou ovládajúcou osobou Spoločnosti je pán Ivan Chrenko. Spoločnosť patrí do konsolidovaného celku HB REAVIS Holding S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Camron Holdings Limited. Konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti HB Reavis Holding S.A. možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Konatelia:	Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák Peter Daubner	Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák (od 15.7.2024) Peter Daubner Peter Grančič (do 15.7.2024)
Dozorná rada:	Peter Andrašina Ing. Róbert Fedák Michal Poštrk	Peter Andrašina Ing. Róbert Fedák Michal Poštrk

Spoločnosť bola založená s cieľom vykonávania správy pre HB REAVIS Real Estate Development Fund. Aktuálne má Spoločnosť platnú zmluvu "Management policy" do roku 2027. Spoločnosť má dostatok zdrojov na úhradu svojich záväzkov.

Sídlo Spoločnosti. Adresa Spoločnosti je Mlynské Nivy 5, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 09, Slovenská republika.

Predmet činnosti. Vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov. Spoločnosť od roku 2018 spravuje alternatívny investičný fond HB REAVIS Real Estate Development Fund.

Predstavenstvo spoločnosti dňa 11. decembra 2024 menovalo spoločnosť KPMG Slovensko, spol. s r.o. za audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2025.

Mena účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je prezentovaná v tisícoch EUR zaokrúhlené na 1 desatinné miesto, pokiaľ nie je uvedené inak. Údaje v zátvorkách predstavujú zápornú hodnotu.

2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky. Táto účtovná závierka bola zostavená ako riadna ročná účtovná závierka v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo v znení platnom v Európskej únii. Účtovná závierka bola zostavená na základe princípu historických cien. Spoločnosť môže upraviť túto účtovnú závierku aj po jej schválení predstavenstvom. Základné zásady použité pri zostavení tejto účtovnej závierky sú uvedené nižšie.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sú položky, ktoré sú ľahko zameniteľné za známe sumy peňažných prostriedkov a sú predmetom nevýznamného rizika zmeny hodnoty. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú bankové vklady s pôvodnou splatnosťou do troch mesiacov. Finančné prostriedky, s ktorými je obmedzené disponovanie na obdobie dlhšie ako troch mesiacov, sú vylúčené z peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov pre účely výkazu peňažných tokov. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sú vykazované v umorovanej hodnote.

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 vykázané 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 počiatkoveho 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	31. december 2025	31. december 2024
Krátkodobá pôžička voči spriazneným stranám	14	102,2	-
Pohľadávka za spravovanie fondu	14	172,0	172,1
Finančné pohľadávky		274,2	172,1
Náklady budúcich období		0,3	0,3
Pohľadávky a ostatné krátkodobé aktíva spolu		274,5	172,4

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 dlhodobá 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	-	-	-	-
Finančné pohľadávky spolu		275,8	(1,6)	274,2		173,0	(0,9)	172,1

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
Závazky z obchodného styku spolu		18,5	13,3

7 Záväzky 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>					
Stav k 31. decembru 2023		9,4	0,2	-	9,6
Použitie		(9,4)	(0,2)	-	(9,6)
Tvorba		7,3	-	-	7,3
Stav k 31. decembru 2024		7,3	-	-	7,3
Použitie		(7,3)	-	-	(7,3)
Tvorba		7,3	-	0,7	8,0
Stav k 31. decembru 2025		7,3	-	0,7	8,0

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 audítorskej spoločnosti neprijala iné neaudítorské 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>	Rok 2025	Rok 2024
Zisk pred zdanením	56,4	45,5
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)
Vykázaná daň z príjmov (náklad) / benefit	(11,0)	7,9

(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>	31. december 2025	31. december 2024
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
Stav vykázanej odloženej dane	5,9	11,4

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>	0 až 3 mesiace	3 mesiace až 1 rok	Spolu	Účtovná hodnota
Aktíva z finančných nástrojov				
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
Záväzky z finančných nástrojov				
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)
Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov	162,3	100,6	262,9	256,2

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

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>	31. december 2025	31. december 2024
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>	Rok 2025	Rok 2024
Výnosy zo spravovania fondu*	173,0	173,0
Úroky z poskytnutých pôžičiek	5,2	-
Výnosy z refakturácie prijatých služieb	-	1,4
Výnosy spolu	178,2	174,4

*Spoločnosť obvykle spĺňa 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>	Rok 2025	Rok 2024
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
Náklady spolu	77,1	89,1

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.

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI
HB REAVIS INVESTMENT MANAGEMENT SPRÁV. SPOL., A. S.
ZA ROK 2025

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno	HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Sídlo spoločnosti	Mlynské Nivy 5 , Bratislava - mestská časť Ružinov 821 09
IČO	50 549 065
Právna forma	Akciová spoločnosť
Základné imanie	125 000 EUR
Zápis v obchodnom registri	Mestský súd Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 6460/B

(ďalej len “Spoločnosť”)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 4.9.2016 za účelom vytvárania a spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov na základe povolenia udeleného Národnou bankou Slovenska, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.9.2016.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Spoločnosť v roku 2018 začala spravovať alternatívny investičný fond HB REAVIS Real Estate Development Fund. Predmetom činnosti Spoločnosti, zapísaným v obchodnom registri je:

- (a) vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov; a
- (b) v rámci spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov: a) administrácia, ktorou sa rozumie činnosti podľa § 27 ods. 2 písm. b) zákona o kolektívnom investovaní vo vzťahu k alternatívnym investičným fondom a zahraničným alternatívnym investičným fondom, b) distribúcia cenných papierov a majetkových účastí alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov, c) činnosti súvisiace s aktívami alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, a to služby nevyhnutné na splnenie povinností pri správe majetku alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zariadení, činnosti správy nehnuteľností, poradenstvo podnikom o kapitálovej štruktúre, priemyselnej stratégii a súvisiacich otázkach, poradenstvo a služby týkajúce sa zlúčení a kúpy podnikov a iné služby spojené so správou alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu a spoločností a iných aktív, do ktorých tento fond investoval.

VLASTNÍCKA A ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 100 kusov kmeňových zaknihovaných akcií na meno

Menovitá hodnota jednej akcie: 1 250 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti bola k 31. decembru 2025 nasledovná:

Obchodné meno spoločnosti s kvalifikovanou účasťou	Sídlo	IČO	Podiel na základnom imaní a hlasovacích právach
HBR IM HOLDING LTD	Afroditis 25, 2nd floor, Flat/Office 206, Nikózia 1060, Cyperská republika	HE 282802	100 %

Jediným akcionárom spoločnosti HBR IM HOLDING LTD je spoločnosť HB Reavis Holding S.A., so sídlom na 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, zapísaná v luxemburskom Registri obchodu a spoločností (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B 156287. Konečnou ovládajúcou osobou Spoločnosti je pán Ivan Chrenko. Spoločnosť patrí do konsolidovaného celku HB REAVIS Holding S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Camron Holdings Limited.

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Najvyšším orgánom Spoločnosti je valné zhromaždenie. Radiacim orgánom Spoločnosti je predstavenstvo a dozorným orgánom Spoločnosti je dozorná rada.

Predstavenstvo Spoločnosti

Predstavenstvo malo k 31.12.2025 troch členov volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti:

Tomáš Krajčír - Predseda predstavenstva
Ďumbierska 2636/10
Bratislava 831 01

Mgr. Marcel Sedlák - Podpredseda predstavenstva
Brumovická 6
Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica 841 06

Peter Daubner - Člen predstavenstva
Stupavská 38
Bratislava 831 06

Konanie menom Spoločnosti:

V mene spoločnosti koná predstavenstvo; menom spoločnosti podpisujú ľubovoľní dvaja jeho členovia spoločne.

Dozorná rada Spoločnosti

Dozorná rada je zložená z nasledujúcich osôb:

Peter Andrašina
Slnecná 3714/45
Chorvátsky Grob 900 25

Michal Poštrk
Hanulova 3676/5D
Bratislava 841 01

Ing. Róbert Fedák
Košická 4984/42
Bratislava 821 08

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

V roku 2018 Spoločnosť podala Maďarskej národnej banke žiadosť o udelenie povolenia pre vznik alternatívneho investičného fondu pod názvom HB Reavis Real Estate Development Fund (ďalej len „Fond“). Na základe tejto žiadosti vydala Maďarská národná banka dňa 11. apríla rozhodnutie č. H-KE-III-145/2018, ktorým rozhodla o registrácii Fondu pod registračným číslom 1222-27 a určila Spoločnosť ako správcu Fondu, pričom dňom vydania rozhodnutia Fond právoplatne vznikol.

Spoločnosť dosiahla počas roka 2025 zisk po zdanení vo výške 45,4 tisíc EUR poskytovaním služieb spravovanému fondu.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVAZKOV

Informácie o majetku a záväzkoch Spoločnosti ku 31.12.2025:

Stav majetku správcovskej spoločnosti

31. december 2025

31. december 2024

Hodnota v tisícoch eur

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

RIADENIE FINANČNÝCH RIZÍK V SPOLOČNOSTI

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. Účtovná jednotka zohľadňuje expozíciu úverovému riziku pri tvorbe opravnej položky k pohľadávkami voči spravovanému fondu a poskytnutej krátkodobej pôžičke voči spriazneným stranám.

(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.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Manažment si nie je vedomý žiadnych udalostí 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.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2026

Spoločnosť sa bude v nasledujúcom období zameriavať na aktivity v oblasti vytvárania a spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov a ďalšie činnosti spojené s aktívami jednotlivých fondov.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY ALEBO ROZDELENIE ZISKU

V roku 2025 vykázala Spoločnosť zisk v celkovej výške 45,4 tisíc EUR. O spôsobe vysporiadania výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 rozhodne jediný akcionár spoločnosti pravdepodobne tak, že výsledok hospodárenia Spoločnosti za rok 2025 sa v účtovníctve sa použije na čiastočnú úhradu strát minulých rokov preúčtovaním na účet číslo 429 - Neuhradená strata minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2025 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, a ani v roku 2026 neplánuje investovať finančné prostriedky v tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2025 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

OSTATNÉ DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe mali byť obsiahnuté. K 31. decembru 2025 mala Spoločnosť 8 zamestnancov zamestnaných na čiastočný úväzok (k 31. decembru 2024: 8 zamestnancov). Spoločnosť nemá významný vplyv na životné prostredie a zamestnanosť.


VYHLÁSENIA PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

Tomáš Krajčír, predseda predstavenstva Spoločnosti, a Mgr. Marcel Sedlák, podpredseda predstavenstva Spoločnosti, týmto vyhlasujú, že účtovná závierka a výročná správa Spoločnosti za obdobie končiacie 31. decembrom 2025 boli vypracované v súlade s osobitnými právnymi predpismi a podľa ich najlepších znalostí tieto dokumenty poskytujú pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a výsledku hospodárenia Spoločnosti. Výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

V Bratislave, dňa 15. mája 2026



Tomáš Krajčír
Predseda predstavenstva



Mgr. Marcel Sedlák
Podpredseda predstavenstva