ALTO
REAL ESTATE



Výročná správa 2025

Obsah

06 ALTO v číslach

09 Úvodné slovo

10 Dôležité udalosti roka 2025

14 Najbližšie výzvy skupiny ALTO

20 Kancelárske portfólio

22 Rezidenčné portfólio

24 Naše kľúčové projekty

56 Zhodnotenie finančnej situácie

62 ESG

64 Nadácia ALTO

66 Správa audítora

70 Účtovná závierka

55 %

kupujúcich sú existujúci klienti SKY PARK. Zámer kúpy je bývanie a aj investícia v porovnateľnom pomere.

ALTO v číslach

Portfólio komerčných nehnuteľností

TRHOVÁ HODNOTA
428 mil. EUR (2024: 408 mil. EUR)

KOMERČNÉ PLOCHY V SPRÁVE (KANCELÁRIE + OBCHODNÉ PRIESTORY)
138 000 m²

POZÍCIA NA TRHU
4. najväčší správca komerčných nehnuteľností v Bratislave

PRIEMERNÁ OBSADENOSŤ PRIESTOROV
93 % (2024: 92,5 %)

PRENAJATÁ PLOCHA V ROKU 2025
48 000 m² (2024: 26 000 m²)

PODIEL NA TRHU V OBJEME PRENAJATÝCH M² V ROKU 2025
18 % (2024: 13 %)

Portfólio developmentu

POČET PREDANÝCH BYTOV
150 v hodnote 82 mil. EUR (2024: 101 v hodnote 48 mil. EUR)

PODIEL NA TRHU S PRÉMIOVÝMI NEHNUTEĽNOSTAMI [1]
25 % (2024: 20 %)

BYTY VO VÝSTAVBE
678 (2024: 460)

BYTY V PRÍPRAVE
696 (2024: 438)

PRÍMESTSKÁ LOGISTIKA VO VÝSTAVBE
27 000 m² (2024: 0 m²)

726 mil. EUR
Celkové aktíva (2024: 680 mil. EUR)

346 mil. EUR
Čistá hodnota aktiv skupiny ALTO (EPRA) [2] (2024: 309 mil. EUR)

260 mil. EUR
Čistá hodnota aktiv bez minoritných podielov (EPRA) [2] (2024: 239 mil. EUR)

103 mil. EUR
Akvizície od vzniku (2024: 71 mil. EUR)

27 mil. EUR
Zisk po zdanení (2024: 23 mil. EUR)

38 %
Čistá celková zadlženosť (2024: 37 %)

81
Počet zamestnancov (2024: 70)

[1] Podsegment prémiového bývania je definovaný priemernou predajnou cenou presahujúcou 6 000 EUR/m² s DPH

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

k 31. 12. 2025



Úvodné slovo

Rok 2025 sa niesol v znamení pretrvávajúcej neistoty. Svet čelí zložitej geopolitickej situácii, fragmentácii globálnych vzťahov a napätiu, ktoré sa čoraz výraznejšie premieta aj do ekonomických rozhodnutí, investičných stratégií a správania trhov, ako aj jednotlivcov. V takomto prostredí rastie význam stability, predvídateľnosti a partnerov, ktorí dokážu konať pokojne aj v čase, keď je okolie vystavené tlaku rýchlych zmien.

Pre skupinu ALTO Real Estate bol rok 2025 rokom preverenia podstaty. Trh s nehnuteľnosťami sa stal selektívnejším a náročnejším – klienti, nájomcovia aj investori sa rozhodovali opatrnejšie, s dôrazom na kvalitu, finančnú disciplínu a dôveryhodnosť partnera. V takomto prostredí sa potvrdilo, že dlhodobá hodnota nevzniká z reakcií na krátkodobé impulzy, ale z konzistentného prístupu, odbornosti a zodpovedných rozhodnutí.

ALTO vstupovalo do tohto obdobia s jasným presvedčením, že našou konkurenčnou výhodou nie je objem ani tempo rastu, ale kvalita. Kvalita architektúry, kvalita a rozmanitosť štandardu, ktorý dávame naším klientom bez príplatku, kvalita vyhotovenia, kvalita verejného priestoru a kvalita správy aktív. Tieto princípy nás sprevádzajú od vzniku spoločnosti a práve v neistých časoch sa ukazuje ich skutočná hodnota. Dôvera klientov, ktorí sa k nám opakovane vracajú, ako aj dlhodobé partnerstvá s nájomcami v kancelárskom portfóliu potvrdzujú, že stabilita a konzistentnosť majú v rozhodovaní čoraz väčšiu váhu.

V roku 2025 sme dosiahli vyvážené výsledky naprieč všetkými segmentmi nášho portfólia. Rezidenčné projekty potvrdili, že dopyt po nadštandardnom kvalitnom mestskom bývaní pretrváva aj v opatrnejšom trhovom prostredí. Kancelárske budovy si udržali nadpriemernú obsadenosť a aktívny asset management sa premietol do stabilných výnosov. Zároveň sme posilnili finančnú pozíciu skupiny a vytvorili pevný základ pre realizáciu rozpracovaných developmentov v nasledujúcich rokoch.

Osobitnú pozornosť sme venovali udržateľnosti a odolnosti portfólia. Vnímame ich ako nevyhnutný predpoklad dlhodobej stability – nielen z environmentálneho, ale aj z ekonomického a spoločenského hľadiska. Udržateľnosť pre nás nie je reakciou na trend, ale nástrojom, ako pripravovať budovy, projekty aj celé územia na budúcnosť, ktorá bude menej predvídateľná než minulosť.

Do ďalšieho obdobia vstupujeme s rešpektom k vonkajšiemu prostrediu, no aj s pokojnou sebadôverou. Našou ambíciou zostáva byť stabilným a zodpovedným partnerom – pre klientov, investorov, mestá aj komunity, ktorých sme súčasťou. Verím, že aj táto výročná správa je dôkazom toho, že v neistých časoch má najväčšiu hodnotu kontinuita, odbornosť a schopnosť robiť rozhodnutia s dlhodobým horizontom.

Rastislav Valovič
CEO, ALTO Real Estate



Dôležité udalosti roka 2025

VSTUP DO PROJEKTU CHALUPKOVA OFFICES

V novembri ALTO Real Estate vstúpilo do projektu Chalupkova od Penta Real Estate ako minoritný partner so 49 % podielom. Zároveň sa stalo prvým nájomcom kancelárskej budovy Chalupkova Offices, prvej fázy pripravovaného rozvojového územia v bratislavskom downtowne. Tento krok predstavoval strategické partnerstvo dvoch silných developerov, ktoré prepojilo skúsenosti Penta Real Estate s realizáciou veľkých mestských projektov a investičnú kapacitu skupiny ALTO. Pre ALTO išlo o prirodzené rozšírenie pôsobenia v lokalite a potvrdenie dôvery v potenciál downtownu.



PREDSTAVENIE 2. ETAPY PROJEKTU FLORIAN RESIDENCES

Koncom roka 2025 ALTO Real Estate uviedlo na trh druhú etapu prémiového projektu Florian Residences, ktorá nadviazala na úspešnú prvú fázu a rozšírila ponuku moderného mestského bývania v lokalite, kde boli nové rezidenčné príležitosti dlhodobo limitované. Projekt prinesie 224 bytov v dvojici osempodlažných domov, obchodný priestor a podzemnú garáž s takmer 400 parkovacími miestami. Florian Residences pokračuje so dôtazom na nadčasovú architektúru, prémiové materiály, technologický štandard a kultiváciu verejného priestoru. Vďaka zeleni, vnútrobloku, predzáhradkám a detskému ihrisku vytvorí pokojné mestské prostredie, ktoré podporí komunitný život a zároveň zachová súkromie rezidentov.

OBHÁJENIE CERTIFIKÁCIE LEED PLATINUM PRE DIGITAL PARK II

Kancelárska budova Digital Park II opätovne obhájila najvyššiu úroveň certifikácie udržateľnosti LEED Platinum v4.1 v kategórii Operations & Maintenance: Existing Buildings. Potvrdila tak svoju pozíciu jednej z najvyspelejších administratívnych budov na Slovensku z pohľadu environmentálne zodpovednej prevádzky a dlhodobej správy.

V aktuálnom hodnotení dosiahol 84 zo 100 bodov, čím sa zaradil medzi špičku udržateľných kancelárskych projektov v strednej Európe. Certifikácia zohľadnila reálnu prevádzku budovy, jej energetickú efektívnosť, hospodárenie s vodou, kvalitu vnútorného prostredia aj celkový vplyv na životné prostredie.

Obnovenie certifikátu nadviazalo na dlhodobú stratégiu ALTO Real Estate pristupovať k Digital Parku ako k stabilnej investícii s dôrazom na kvalitu, komfort nájomcov a udržateľnosť. Súčasťou tohto prístupu bola aj nedávna revitalizácia fasády, ktorá prispela k vyššej energetickej efektívnosti budovy a podporila jej atraktivitu pre firmy, zamestnancov aj investorov.

STAVEBNÉ POVOLENIE A SPUSTENIE VÝSTAVBY PROJEKTU STORE.TO

Projekt STORE.TO v roku 2025 úspešne zavŕšil povoľovací proces — získal územné aj stavebné povolenie a bezodkladne spustil výstavbu. Projekt tak vstúpil do fázy aktívnej realizácie a napreduje podľa plánu.

EMISIE DLHOPISOV

Spoločnosť Alto nadviazala na úspešné predchádzajúce emisie dlhopisov ďalšími významnými krokmi v oblasti financovania. V priebehu roka 2025 spoločnosť ALTO prostredníctvom spoločnosti ALTO Funding 2 úspešne upísala tretiu emisiu dlhopisov v nominálnej hodnote 15 miliónov eur a následne na konci roka aj štvrtú emisiu dlhopisov v nominálnej hodnote 10 miliónov eur, pričom obe tranže boli emitované so splatnosťou 3 roky.

Tieto emisie predstavovali významný míľnik v ďalšom rozvoji finančnej stratégie skupiny. Vďaka holdingovému charakteru financovania spoločnosť posilnila stabilitu svojho kapitálového zabezpečenia, rozšírila možnosti diverzifikácie finančných zdrojov a podporila ďalší rozvoj investičného a developerského portfólia.

SPUSTENIE PREDAJA BYTOV V SKY PARK TOWER

V marci 2025 sme spustili predaj bytov v projekte SKY PARK Tower – najvyššej rezidenčnej veži v rámci SKY PARK Residence a zároveň poslednom diele štúdia Zaha Hadid Architects na Slovensku. Významný milník projektu sme dosiahli v novembri 2025, kedy sme prekročili hranicu 100 predaných bytov. Tento výsledok potvrdil silný dopyt a výnimočné postavenie projektu na bratislavskom rezidenčnom trhu, vrátane dôvery v kvalitu bývania na jednej z najvýraznejších adries v meste. Míľnik zároveň splnil podmienku na získanie bankového financovania.

ÚSPEŠNÝ DOPREDAJ PROJEKTU SKY PARK 4. VEŽA

Ku koncu roka 2025 bol úspešne dopredaný projekt 4. veža SKY PARKu, čím sa zavŕšila ďalšia významná etapa rozvoja ikonickej štvrte SKY PARK. Úspešný dopredaj podčiarkol stabilnú pozíciu projektu SKY PARK a ALTO na rezidenčnom trhu.



Najbližšie výzvy pre skupinu ALTO

KOLAUDÁCIA A ODOVZDANIE BYTOV V PROJEKTE FLORIAN RESIDENCES

Rok 2026 bude pre projekt Florian Residences jedným z kľúčových míľnikov. Čaká nás kolaudácia 1. etapy projektu a následné postupné odovzdávanie bytov novým majiteľom. Tým sa završí významná etapa výstavby jedného z najdôležitejších rezidenčných projektov ALTO Real Estate v historickom centre Bratislavy.

Florian Residences prinesie do srdca Starého Mesta prémiové mestské bývanie s dôrazom na architektonickú kvalitu, nadčasové materiály, moderné technológie a vysoký komfort každodenného života. Pre nás pôjde o významný moment, ktorý potvrdí náš dlhodobý dôraz na detail, kvalitu realizácie a vytváranie projektov s trvalou hodnotou.



SKY PARK SQUARE ROZVOJ ÚZEMIA A MESTOTVORNÉHO POTENCIÁLU

V roku 2026 sa budeme usilovať o rozvoj územia pre projekt SKY PARK Square, ktorá by umožnila naplno rozvinúť potenciál územia nadväzujúceho na existujúcu štvrť SKY PARK. Našou ambíciou je vytvoriť kompaktnejšie, kvalitnejšie a mestotvornejšie prostredie pre bývanie, ktoré prirodzene doplní jednu z najvýraznejších lokalít bratislavského downtownu

Navrhovaná zmena má priniesť vyššiu kvalitu verejných priestorov, lepšie prepojenie s okolím a premyslenú kombináciu bývania, služieb a zelene. SKY PARK Square vnímame ako prirodzené pokračovanie aj zavŕšenie celého územia. Projekt bude nadväzovať na hodnoty, ktoré formovali SKY PARK od začiatku – kvalitnú architektúru, otvorený verejný priestor, dôraz na zeleň a vytváranie živej mestskej štvrte pre rezidentov aj širšiu komunitu.

REGIONÁLNA EXPANZIA POĽSKO A ČESKÁ REPUBLIKA

Popri rozvoji kľúčových projektov na domácom trhu bude rok 2026 významný aj z pohľadu prípravy regionálnej expanzie. Zameriame sa na systematické preskúmanie príležitostí na vybraných trhoch strednej Európy, predovšetkým v Poľsku a Českej republike.

Cieľom expanzie je rozšíriť naše developerské a investičné aktivity do vyspelých trhov s výraznejšou škálou projektov a dlhodobým rastovým potenciálom. Aj v nových regiónoch chceme uplatniť rovnaký dôraz na kvalitu projektu, architektúru a finančnú disciplínu, ktorý formuje naše pôsobenie na Slovensku.

V priebehu roka 2026 sa zameriame najmä na:

- identifikáciu vhodných lokalít a projektových príležitostí,
- analýzu miestnych regulačných a trhových špecifík,
- vytváranie partnerstiev s lokálnymi developermi a odborníkmi,
- prípravu prvých pilotných projektov, ktoré by mohli byť realizované v nasledujúcich rokoch.

Regionálnu expanziu vnímame ako strategický krok z pohľadu diverzifikácie portfólia, posilnenia odolnosti skupiny voči cyklickým výkyvom jednotlivých trhov a vytvárania dlhodobej hodnoty pre akcionárov.

DIGITÁLNA TRANSFORMÁCIA A AI INICIATÍVY

V roku 2026 budeme systematicky rozvíjať využívanie umelej inteligencie a automatizácie naprieč celou spoločnosťou. Cieľom týchto iniciatív je zefektívniť interné procesy, znížiť administratívnu záťaž a zvýšiť kvalitu rozhodovania vo všetkých kľúčových oblastiach – od financií a reportingu, cez development a správu nehnuteľností, až po obchod a zákaznícky servis.

AI riešenia budeme zavádzať ako praktický nástroj každodennej práce. Zameriame sa najmä na automatizáciu rutinných činností, prácu s dátami a podporu odborných tímov. Týmto krokom reagujeme na rýchly technologický vývoj v odvetví a potvrdzujeme našu ambíciu zostať na špici trhu nielen kvalitou projektov, ale aj moderným, dátovo riadeným spôsobom fungovania spoločnosti.

BUDOVY OVERENÉ BUDÚCNOSŤOU FUTURE-PROOF BUILDINGS

V roku 2026 predstavíme a začneme systematicky uplatňovať vlastný koncept Budovy overené budúcnosťou – Future-Proof Buildings. Jeho cieľom je zrozumiteľne pomenovať náš prístup k tvorbe dlhodobo hodnotných developerských projektov a posunúť diskusiu o kvalite budov od všeobecných označení smerom ku konkrétnym a merateľným riešeniam.

Namiesto nejednoznačných pojmov ako „zelený“ či „ekologický“ sa chceme sústrediť na rozhodnutia, ktoré majú reálny dopad na kvalitu bývania, komfort používateľov, prevádzkové náklady a hodnotu nehnuteľnosti v čase. Pre klientov má byť tento koncept praktickým kompasom, vďaka ktorému budú môcť projekty hodnotiť nielen cez vizualizácie alebo cenu za meter štvorcový, ale aj cez to, ako bude budova fungovať o desať či dvadsať rokov.

Future-Proof Buildings zároveň otvára tému väčšej transparentnosti v developmente. Reagujeme ním na rastúci greenwashing na trhu a zdôrazňujeme, že udržateľnosť má byť výsledkom overiteľných rozhodnutí – od výberu lokality a urbanistického kontextu, cez architektúru a technológie, až po energetiku, správu budovy a kvalitu priestoru pre ľudí.

ALTO RENTAL RESIDENCES ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA

V roku 2026 nadviažeme na úspešné prenajímanie bytov v projekte SKY PARK spustením novej online platformy ALTO Rental Residences. Platforma vytvorí centralizované a prehľadné miesto pre ponuku nájomného bývania v projektoch skupiny ALTO.

Našou ambíciou je zjednodušiť klientom prístup ku kvalitným nájomným bytom v atraktívnych lokalitách Bratislavy a priniesť modernejší, transparentnejší a komfortnejší spôsob vyhľadávania bývania na prenájom. Platformu budeme postupne rozširovať o ďalšie rezidenčné projekty z nášho portfólia. Ako prvé budú do ponuky zaradené byty z projektu Florian Residences a v priebehu roka 2026 plánujeme vytvoriť pilotné portfólio približne 40 nájomných bytov.





43 % predajov v SKY PARKU pochádzalo od vracajúcich sa klientov a na základe osobného odporúčania. Najsilnejší predajný kanál ALTO sú naši spokojní zákazníci, ktorí oceňujú našu kvalitu, transparentnosť, zodpovednosť.

Rezidenčný development

KĽÚČOVÉ UKAZOVATELE (REZIDENČNÝ SEGMENT):

150
predaných bytov

27 %
vracajúcich sa klientov

82
mil. € bez DPH

18 %
predaja na odporúčanie



Rok 2025 potvrdil, že dopyt po kvalitnom mestskom bývaní nezmizol – trh sa však stal selektívnejší. Kupujúci porovnávajú hodnotu, kvalitu a schopnosť developera doručiť to, čo sľubuje.

V roku 2025 sme predali 150 bytov v celkovom objeme približne 82 milióna eur bez DPH. Priemerná predajná cena dosiahla približne 6 080 €/m² bez DPH (takmer 7 470 €/m² s DPH). Výsledok potvrdzuje, že kvalitný produkt v silnej lokalite si nachádza klienta aj v prostredí vyššej opatrnosti.

SKY PARK Tower bol hlavným motorom predaja. Predajný míľnik potrebný na načerpanie bankového financovania (predaj 25 % projektu) sme dosiahli za 7 mesiacov. Kombinácia ikonickej architektúry, centrálnej lokality a reputácie developera sa opäť ukázala ako jasná konkurenčná výhoda.

V roku 2025 sme úspešne uzavreli aj dopredaj SKY PARK 4. Uplné vypredanie potvrdzuje, že projekty so silnou urbanistickou víziou a kvalitným prevedením si udržia dopyt aj po kolaudácii – a vytvárajú predpoklad pre plnohodnotný mestský život.

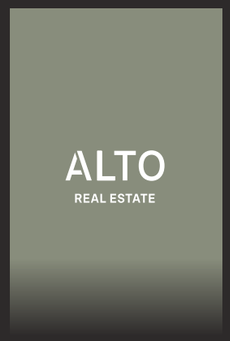
Dôležitým ukazovateľom kvality značky je aj štruktúra predajov. V SKY PARK Tower a SKY PARK 4 tvorili približne 27 % kupujúcich existujúci klienti z predchádzajúcich veží a ďalších 18 % prišlo na základe odporúčania. Dôvera a pozitívna skúsenosť sa tak stali jedným z našich najsilnejších predajných kanálov. Florián Residence I pokračoval stabilným predajným tempom – v roku 2025 sme predali 23 bytov. V roku 2026 nás čaká dopredaj posledných bytov a ich postupné odovzdávanie klientom. Vo 4. kvartáli 2025 sme spustili predpredaj druhej etapy projektu Florián; ešte pred verejným predajom sa nám podarilo umiestniť na trh približne 10 % bytov, čím sme splnili plán na rok 2025 a pripravili silný štart pre rok 2026.

Budúcu hodnotu rezidencií podporujeme aj prostredníctvom prístupu Future-Proof Buildings by ALTO. V rezidenčnom segmente to znamená dôraz na energetickú efektívnosť, trvácne materiály a kvalitu verejného priestoru. Florián Residence je toho príkladom: využitie nízkouhlíkového betónu od Danucem znížilo uhlíkovú stopu betonáže o 29 % a návrh energeticky pozitívnej prevádzky prináša klientom viac ako 50 % úsporu nákladov na energie (až 25 % úsporu ročných prevádzkových nákladov bytu oproti porovnateľným projektom). V existujúcich projektoch rovnako investujeme do verejných priestorov a zelene – ocenenie projektu SKY PARK v ankete Zelená strecha roka je toho príkladom.

Do roku 2026 vstupuje trh s rozširujúcou sa ponukou v prémiovom segmente, najmä v lokalite bratislavského downtownu. Konkurencia na trhu sa bude snažiť sústrediť na pridanú hodnotu pre klienta – architektúru, ponúkaný štandard, verejný priestor, servis a finančnú stabilitu. ALTO vstupuje do tohto prostredia so silným portfóliom: SKY PARK je silne etablovaná značka a Florián patrí medzi posledné rezidenčné príležitosti v bezprostrednom kontakte so Starým Mestom.

Rok 2026 nebude len o súťaži v cene. Bude o porovnaní hodnoty v podobe ponúkaného štandardu a v tomto meradle má ALTO silnú pozíciu.

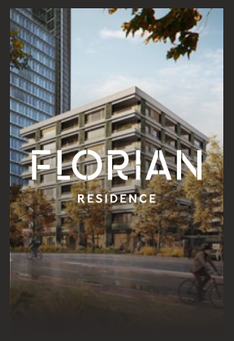
HARMONOGRAM DOKONČENIA PROJEKTOV



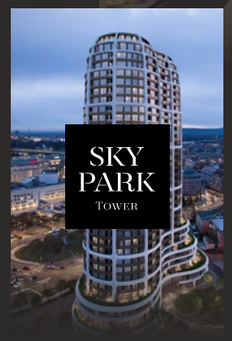
2022
Založenie spoločnosti ALTO Real Estate



2024
SKY PARK 4. veža



2025
Florian Residences I



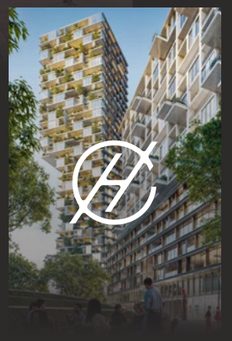
2028
SKY PARK Tower



2028
Florian Residences II



2029
SKY PARK SQUARE Residences (1. fáza)



2029
Chalupkova (1. fáza)



2030
Florian Residences III

Kancelárske portfólio

KĽÚČOVÉ UKAZOVATELE (KANCELÁRSKY SEGMENT):

135 000 m²
kancelárske portfólio

48 000 m²
leasingová aktivita

18 %
podiel na celkovom objeme leasingovej aktivity na bratislavskom kancelárskom trhu v roku 2025

~7 %
neobsadenosť

93 %+
miera retencie

3,7
WAULT, 31. 12. 2025 (31. 12. 2024: 3,35)



100 %
obsadenosť SKY PARK Offices

4 %
Nárast hrubého výnosu z nájmu

Bratislavský kancelársky trh zostáva aktívny, no je selektívnejší. Väčšinu objemu tvoria renegociácie, nie expanzia; nájomcovia hľadajú vyššiu efektivitu a kvalitnejšie pracovné priestory pri porovnateľných nákladoch. V tomto prostredí sa naplno ukazuje rozdiel medzi budovami s aktívnym manažmentom a projektmi, ktoré investicie do kvality odkladajú.

Naše kancelárske portfólio – Digital Park, SKY PARK Offices, Jurkovičova Tepláreň a City Business Center 3, 4 a 5 – predstavuje približne 135 000 m² prenajímateľnej plochy, teda asi 8 % moderného kancelárskeho stocku Bratislavy. V roku 2025 sme zrealizovali leasingovú aktivitu na úrovni 48 000 m², čo predstavuje približne 18 % celého trhu. Tento výsledok odráža kvalitu portfólia, aktívny asset management a schopnosť držať naše budovy relevantné aj v náročnejšej fáze cyklu.

Z leasingovej aktivity tvorili približne 40 000 m² renegociácie a prolongácie. V selektívnom trhu vnímame retenciu ako kľúčový indikátor – potvrdzuje, že nájomcovia zostávajú nie zo zotrvačnosti, ale pre kvalitu produktu a služby. Dlhodobé partnerstvá so spoločnosťami KIA, OMV, Penta Investments či Pixel Federation, ktoré sú v našom portfóliu viac než dekádu, sú pre nás najlepším dôkazom.

Obsadenosť portfólia zostala stabilne nad trhom. Kým trhová neobsadenosť sa pohybovala približne na úrovni 14 – 15 %, ALTO si dlhodobo udržiava neobsadenosť na úrovni 7 %. SKY PARK Offices zároveň v roku 2025 dosiahli 100 %obsadenosť. Takýto výsledok v súčasných podmienkach potvrdzuje, že kvalitný produkt v správnej lokalite dokáže dlhodobo udržať dopyt.

Naša stratégia v kancelárskom segmente stojí na aktívnom asset managemente. Miera retencie presahuje 93 %, no cieľom nie je udržať nájomcu za každú cenu. Investujeme do flexibility priestorov, technologickej pripravenosti a používateľského komfortu tak, aby naše budovy zodpovedali potrebám firiem dnes aj v nasledujúcich rokoch – a chránili výnos aj hodnotu aktív.

Do tohto prístupu zapadá aj koncept Compact Offices v Digital Parku a CBC: menším a stredným nájomcom ponúkame „ready to move-in" riešenia v štandarde, ktorý sa bežne spája s priestormi pre veľké korporácie. Trh dnes očakáva rýchlosť aj kvalitu – a my vieme poskytnúť oboje.

Roky po pandémii urýchlili zmenu očakávaní: popri kvalite pracovného prostredia rastie tlak na energetickú efektívnosť, prevádzkovú odolnosť a nižšiu uhlíkovú stopu. V roku 2025 sme preto posilnili prístup Future-Proof Buildings by ALTO. Na budovách CBC 3, 4, 5 a Digital Park I a II sme realizovali energetické audity a začali zavádzať konkrétne prevádzkové opatrenia – úpravy režimov vzduchotechniky a optimalizáciu riadenia technických zariadení budov.

Významným krokom smerom k dekarbonizácii bolo zabezpečenie dodávky elektriny z obnoviteľných zdrojov pre celé kancelárske portfólio. Znížili sme tým uhlíkovú intenzitu prevádzky budov a zároveň podporili rozvoj OZE. Kvalitu prevádzky potvrdzuje aj opätovná certifikácia LEED Platinum (Operations & Maintenance) pre Digital Park II v roku 2025; Digital Park I sme zároveň prihlásili na recertifikáciu na úroveň Platinum. Pre nás je to dôkaz, že environmentálny štandard musí byť viditeľný v reálnej prevádzke – v nižšej energetickej záťaži, nižších emisiách a zdravšom vnútornom prostredí.

Pripravenosť budov nie je len o technológiách. Je aj o službách a komunite. V rámci programu Re:shape v Digital Parku pracujeme na premene spoločných priestorov a dopĺňaní nových funkcií pre nájomcov. Zároveň rozvíjame amenities naprieč portfóliom – od fitness konceptov po wellbeing a komunitné podujatia, ktoré v roku 2025 pritiahli takmer 10 000 účastníkov. Kancelárska budova už nie je len o prenajatej ploche; je o prostredí, do ktorého sa ľudia chcú vracať.

Rok 2025 potvrdil, že na selektívnom trhu vyhrávajú kvalita produktu a aktívny manažment. Tento prístup je základom, na ktorom chceme stavať aj v ďalšom období.

Naše kľučové projekty

Jurkovičova Tepláreň



Historicky významná budova navrhnutá renomovaným slovenským architektom Dušanom Samuelom Jurkovičom. Tepláreň získala v roku 2008 štatút národnej kultúrnej pamiatky a dnes po kompletnej rekonštrukcii slúži ako galéria, reštaurácia, coworkingový priestor a ako sídlo spoločnosti ALTO Real Estate.

SÍDLO SPOLOČNOSTI
ALTO Real Estate

ROK AKVIZÍCIE
2022

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
4 300 m² office | 1 000 m² retail

OBSADENOSŤ
100 % (2024 92 %)

NOI
1,10 mil. EUR (2024: 0,94 mil. EUR)

WAULT
2,73 (2024: 5,14)

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

HLAVNÍ NÁJOMCOVIA
ALTO Real Estate, BASE – Freshfields, EF Education First, AmCham, SUFIO, WERK, .DOT Gallery

SKY PARK
Offices



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

ROK AKVIZÍCIE
2022

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
30 000 m² office | 1 300 m² retail

OBSADENOSŤ
100 % (2024: 96 %)

NOI
6,20 mil. EUR (2024: 5,65 mil. EUR)

WAULT
3,58 (2024: 4,05)

OCENENIE
CIJ – Best Office Development

CERTIFIKÁTY
LEED GOLD, Predcertifikácia WELL GOLD

HLAVNÍ NÁJOMCOVIA
Dentons, Vacuumlabs, Huawei, AON, Uniqa, BNP Cardiff, Solargis, Itera, Mazars, Servier

Digital Park I

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

ROK AKVIZÍCIE
2022

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
10 600 m² office | 2 200 m² retail

OBSADENOSŤ
97 % (2024: 96 %)

NOI
2,07 mil. EUR (2024: 2,03 mil. EUR)

WAULT
3,53 (2024: 2,77)

OCENENIE
Cena Dušana Jurkoviča za architektúru v kategórii landscape

CERTIFIKÁT
LEED GOLD

HLAVNÍ NÁJOMCOVIA
Wüstenrot, Stada Pharma, Veolia, Zátopek Consulting

Digital Park II



Nadčasový administratívny projekt pre spoločnosti, ktoré vyžadujú flexibilitu a komfortné pracovné prostredie. V priebehu roka bola realizovaná obnova fasády v hodnote 6 miliónov eur, čo prispeje k zlepšeniu energetickej efektívnosti a zároveň je v súlade s našimi ESG princípmi. Projekt Digital Park sa nachádza v strategickej polohe s výbornou dostupnosťou k najdôležitejším tepnám mesta.

ROK AKVIZÍCIE
2022

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
57 800 m² office | 3 500 m² retail

OBSADENOSŤ
90 % (2024: 92 %)

NOI
10,34 mil. EUR (2024: 10,19 mil. EUR)

WAULT
3,78 (2024: 2,70)

OCENENIE
Cena Dušana Jurkoviča za architektúru v kategórii landscape

CERTIFIKÁT
LEED PLATINUM

HLAVNÍ NÁJOMCOVIA
ESET, Mondelez, Privatbanka, Dôvera, Oracle, Penta, Pixel Federation, OMV, Unilabs, Kia, Fiserv, Porsche

City Business Center 3 | 4 | 5



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

ROK AKVIZÍCIE
2023

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
22 700 m² office | 2 300 m² retail

OBSADENOSŤ
89 % (2024: 87 %)

NOI
4,03 mil. EUR (2024: 3,70 mil. EUR)

WAULT
3,76 (2024: 2,61)

CERTIFIKÁT
BREEAM

HLAVNÍ NÁJOMCOVIA
Whitestein Technologies, Spin Master International, Schneider Electric Slovakia, Websupport, Visivility, Johnson & Johnson, Anritsu Solutions



77 % kupujúcich považuje lokalitu za kľúčový faktor rozhodovania pri kúpe.

SKY PARK
4. veža



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

ROK DOKONČENIA
2024

POČET BYTOV
264 bytov

STATUS
Skolaudované, vypredané

ARCHITEKT
Zaha Hadid Architects

SKY PARK
Tower

Výšková rezidenčná budova od Zaha Hadid Architects sa výškou takmer 125 m a unikátnou architektúrou zaradí medzi dominanty Bratislavy s plánovaným dokončením v roku 2028.
V projekte SKY PARK tak bude 5. rezidenčnou vežou a ešte viac posilní jeho architektonickú identitu v panoráme mesta.

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2028

POČET BYTOV
381

STATUS
Vo výstavbe

ARCHITEKT
Zaha Hadid Architects

SKY PARK Square

Projekt SKY PARK Square je koncipovaný ako plynulé pokračovanie SKY PARKu, čím prispieva k vytvoreniu novej zelenej plochy v Bratislave, zároveň ponúka harmonickú zmes prírody, excelentného bývania, zaujímavého mixu občianskej vybavenosti a obohacuje rozvíjajúcu sa štvrť o prvky zaujímavej svetovej architektúry.

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2029 (1. fáza)

PLÁNOVANÝ POČET BYTOV
460

STATUS
V príprave

ARCHITEKT
Mecanoo

Florian Residences I

Florian je komfort moderného bývania v srdci mesta. Je to butikový projekt, ktorý spája výhody staromestskej adresy s prémiovým štandardom, množstvom zelene a s technológiami.

ROK DOKONČENIA
2025

POČET BYTOV
73

STATUS
Skolaudované

ARCHITEKTI
Gut Gut
Benthem Crouwel

Florian Residences II



Florian II je výnimočný svojím dotykom so zeleňou. Súkromné predzáhradky bytov na prízemí sú príležitosťou získať svoju oázu pokoja priamo v srdci Bratislavy. Florian II je crème de la crème mestského bývania, Každý byt je vďaka premyslenej dispozícii, prémiovým materiálom a bezkonkurenčnej kvalite neopakovateľnou príležitosťou získať nielen výnimočné bývanie, ale aj úplne nový životný štýl.

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2028

POČET BYTOV
224

STATUS
Vo výstavbe

ARCHITEKTI
Gut Gut
Benthem Crouwel

STORE.TO



STORE.TO je nová platforma moderných prímestských skladov na prenájom, zameraná na malých a stredných podnikateľov. Projekt vznikne revitalizáciou areálu spoločnosti Slovnaft.

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2026

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
27 000 m² skladov

STATUS
Vo výstavbe



Chalupkova Offices

Administratívny projekt Chalupkova Offices vznikne na pozemku medzi ulicami Chalupkova, Košická a Mlynské nivy, v jednej z najatraktívnejších bratislavských lokalít. Projekt prispeje k transformácii dlhodobo zanedbaného brownfieldu v centre mesta na živú, modernú a udržateľnú mestskú štvrť. Vďaka ekologickým inováciám a kvalitnému architektonickému riešeniu ponúkne nájomcom viac než len plnohodnotné pracovné priestory – vytvorí prostredie podporujúce spoluprácu, networking aj trávenie voľného času.

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2027

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
20 000 m²

STATUS
Vo výstavbe

ARCHITEKT
Jakub Cigler Architekti

DEVELOPER
Penta Real Estate, ALTO – JV partner

Chalupkova

Projekt Chalupkova prinesie novú energiu do dlhodobo zanedbanej časti centra Bratislavy a premení ju na živú mestskú štvrť s kvalitnou architektúrou, prémiovým bývaním, obchodnými priestormi a verejným priestorom s dôrazom na každodenný život obyvateľov aj návštevníkov.

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2029 (1. fáza)

PLÁNOVANÝ POČET BYTOV
1 100 (všetky fázy)

STATUS
V príprave

ARCHITEKT
Stefano Boeri Architetti

DEVELOPER
Penta Real Estate, ALTO – JV partner

73 %

kupujúcich uvádza našu architektúru, dizajn a technologickú vyspelosť projektov ako jendu z hlavných motivácií svojej kúpy.

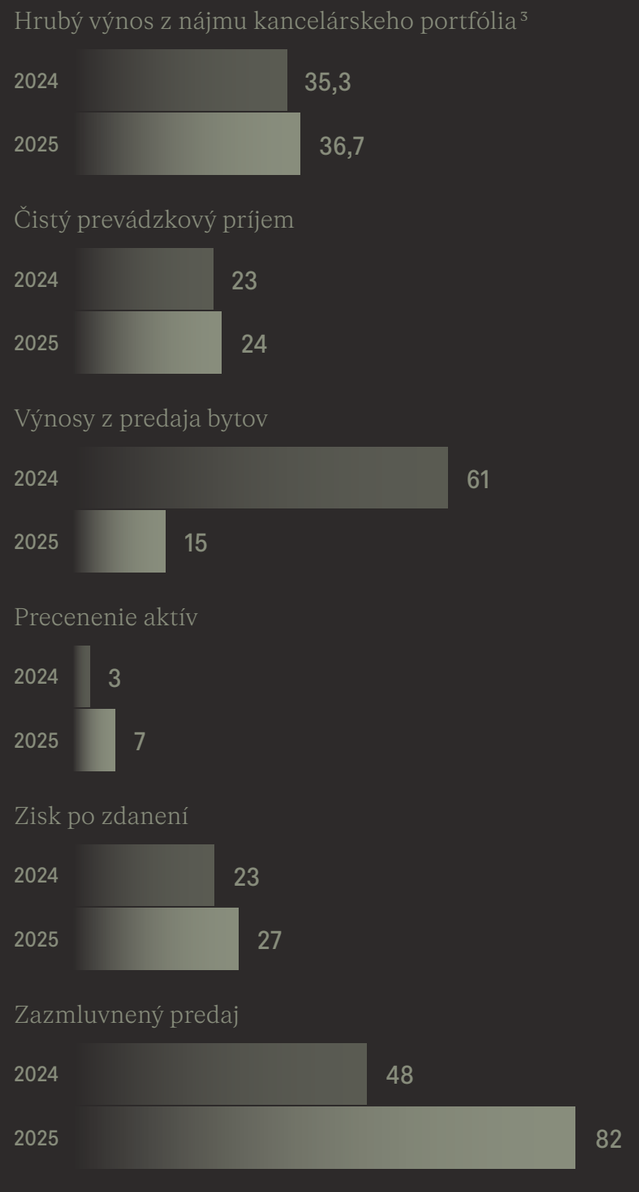
Zhodnotenie finančnej situácie

V roku 2025 sme potvrdili odolnosť obchodného modelu ALTO Real Estate aj v prostredí pretrvávajúcich trhových výziev. Stabilný príjem z prenájmu, disciplína v nákladoch, aktívny asset management a rast kontrahovaného predaja v developmentoch sa premietli do solídnej finančnej výkonnosti a posilnenia kapitálovej pozície.

Konsolidovaný zisk po zdanení dosiahol v roku 2025 EUR 27 mil. (2024: EUR 23 mil.). Medziročný rast sme dosiahli napriek nižšiemu objemu dokončených a odovzdaných bytových jednotiek v porovnaní s rokom 2024, keď bola dokončená 4. veža projektu SKY PARK. Tento efekt bol kompenzovaný vyšším čistým prevádzkovým príjmom (NOI) kancelárskych budov a pozitívnym precenením portfólia aktív.


SKY PARK TOWER

Výnosy a zisk (mil. EUR)



[3] Očistené o nájomné úlavy a jednorázové fakturácie. Všetky uvedené sumy sú bez DPH.



PRENÁJOM – STABILNÝ ZÁKLAD VÝKONNOSTI

Prenájom naďalej predstavuje stabilný pilier výkonnosti skupiny. Hrubý výnos z prenájmu v roku 2025 dosiahol EUR 37,1 mil. (2024: EUR 35,0 mil.) a medziročne rástol najmä vďaka:

- vysokej obsadenosti portfólia
- indexácii nájomného
- aktívnemu asset managementu a rastu prenajímateľných plôch

Priemerná obsadenosť komerčného portfólia sa zvýšila na 93,0 % (2024 92,5 %), a to aj napriek selektívnemu prostrediu na kancelárskom trhu. Čistý prevádzkový výnos (NOI) vzrástol na EUR 24,3 mil. (2024: EUR 23,0 mil.), čo odráža vyššiu prevádzkovú efektívnosť a disciplinovaný prístup k nákladom.

DEVELOPMENT – SILNÝ ZAZMLUVNENÝ PREDAJ A BUDÚCI POTENCIÁL

V rezidenčnom segmente sme v roku 2025 významne posilnili zazmluvnený predaj (backlog). Počas roka bolo zazmluvnených viac ako 150 bytových jednotiek a množstvo pripadajúcich priestorov v približnej hodnote 82 mil. eur.

Časť týchto predajov sa už premietla do výsledkov hospodárenia za rok 2025. Predaje v projektoch SKY PARK Tower a Florián Residence budú podľa IFRS účtované až pri dokončení a odovzdaní bytov. Už dnes však generujú priebežný cash flow vo forme klientskych platieb, ktoré znižujú rizikový profil projektov a vytvárajú pevný základ pre budúce výnosy.

HODNOTA AKTÍV A KAPITÁLOVÁ SILA

Bilančná suma skupiny k 31. decembru 2025 dosiahla EUR 726 mil. Trhová hodnota portfólia komerčných nehnuteľností vzrástla na úrovni EUR 428 mil.

Portfólio pozemkov určených na budúcu výstavbu zaznamenalo v roku 2025 pokles hodnoty na EUR 50,6 mil. (z EUR 74,8 mil. v roku 2024), čo predstavuje zníženie o približne 32 %. Tento pokles je spôsobený presunom projektov Florian 2 a Store.to do fázy aktívnej výstavby, čo je pozitívnym signálom postupnej realizácie developmentu.

Aktíva (mil. EUR)



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

FINANCOVANIE, ZADLŽENOSŤ A LIKVIDITA

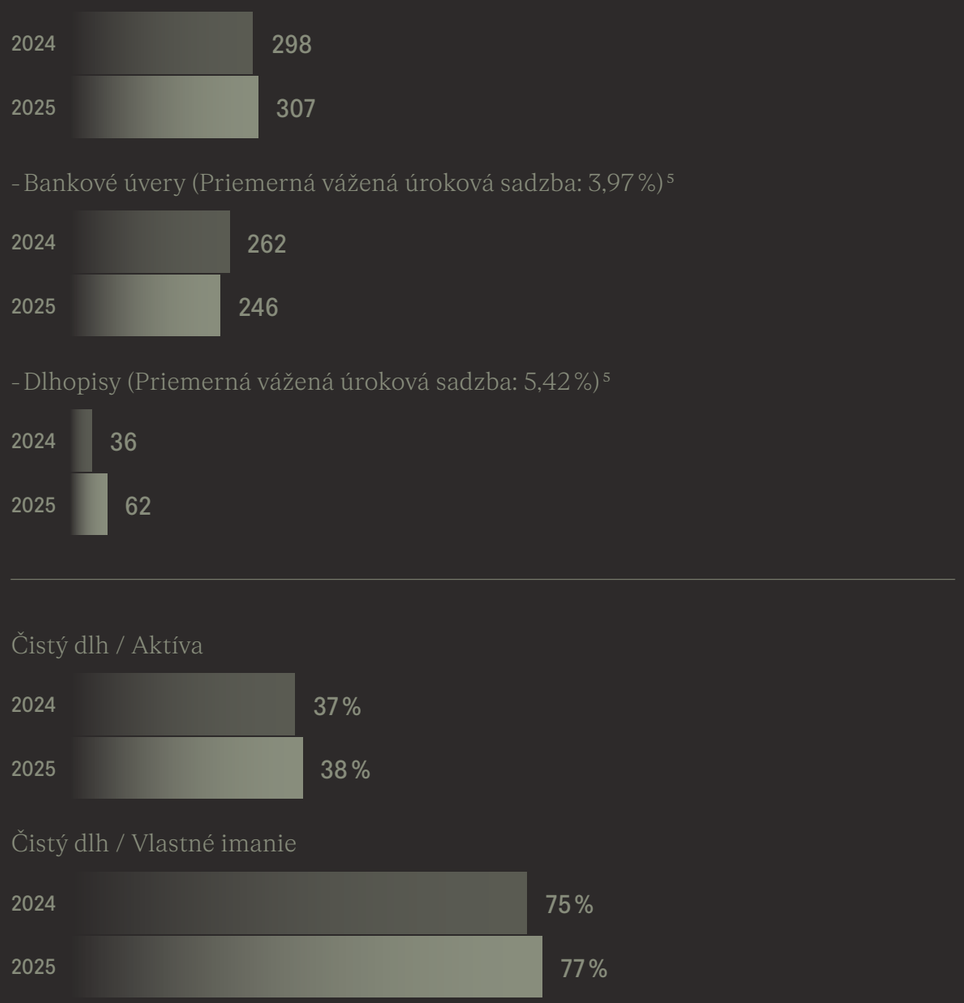
V roku 2025 sme pokračovali v diverzifikácii zdrojov financovania na úrovni holdingu aj jednotlivých projektov. Úspešne boli upísané dve emisie dlhopisov v celkovej hodnote EUR 25 mil. so splatnosťou tri roky – prvé nezabezpečené (unsecured) dlhopisy na holdingovej úrovni.

Zároveň sme dosiahli významný míľnik v bankovom financovaní: získali sme syndikovaný úver pre projekt SKY PARK Tower v objeme takmer EUR 123 mil., čo predstavuje najväčšie projektové financovanie v histórii skupiny.

Celkový externý dlh k 31. decembru 2025 dosiahol EUR 307 mil. (2024: EUR 298 mil.). Pomer čistého dlhu k aktívam zostal konzervatívny na úrovni 38 % (2024: 37 %). Investičné úvery sú zabezpečené proti rastu úrokových sadzieb prostredníctvom úrokových swapov.

Ku koncu roka sme mali k dispozícii EUR 51,1 mil. vo forme peňažných prostriedkov a dalších EUR 7 mil. vo forme nevyčerpaných úverových liniek. Táto likvidná pozícia poskytuje finančnú flexibilitu pre ďalší rozvoj a akvizičné príležitosti.

Pasíva a financovanie (mil. EUR)



Finančné výsledky za rok 2025 potvrdzujú, že ALTO Real Estate vstupuje do ďalšieho obdobia s pevnou finančnou pozíciou, kvalitným portfóliom aktív a silným pipeline budúcich výnosov. Kombinácia stabilného prenájmu, rozpracovaných rezidenčných developmentov a konzervatívneho financovania vytvára predpoklady pre udržateľný rast hodnoty a pokračovanie v realizácii našej stratégie aj v nasledujúcich rokoch.

[5] Účtovná hodnota k 31. 12. 2025

ESG
Doručujeme našu stratégiu udržateľnosti

KĽÚČOVÉ MÍĽNIKY (2025):

100 %
elektrina z OZE pre kancelárske portfólio

LEED Platinum
pre Digital Park II

-29 %
uhlíková stopa betonáže — Florian Residence

56 %:44 %
pomer mužov a žien v tíme

132 444 €
cez Nadáciu ALTO

SKGBC
členstvo

Udržateľnosť v ALTO nevnímame ako doplnok k biznisu. Je integrovaná do spôsobu, akým navrhujeme budovy, riadime portfólio a prijímame rozhodnutia. Nejde len o „zelené“ témy; ide o odolnosť, pripravenosť a dlhodobú hodnotu – pre klientov, nájomcov, partnerov aj mesto. Naším cieľom je riešiť riziká včas a predchádzať nákladom, ktoré by v budúcnosti ovplyvnili hodnotu aktív alebo prevádzku.

Rok 2025 bol rokom, keď sme ESG premenili na systém. Začali sme zmapovaním aktuálneho stavu portfólia a firmy – energetickými a uhlíkovými auditmi a využitím metodiky CRREM, ktorá hodnotí súlad emisnej intenzity budov s európskou trajektóriou dekarbonizácie. Výsledok bol jasný: bez včasných prevádzkových a investičných krokov by časť portfólia čelila rastúcemu regulačnému aj trhovému tlaku.

Najvýznamnejším krokom bolo zabezpečenie dodávky zelenej elektriny so zárukami pôvodu pre celé naše kancelárske portfólio. Emisný faktor nakupovanej elektriny klesol z 334,33 g CO2e/kWh na 13,68 g CO2e/kWh, čo znamená zníženie prevádzkovej uhlíkovej stopy portfólia o 38,9 %. V roku 2026 plánujeme tieto kroky rozšíriť – realizovaním ďalších prevádzkových zásahov na zníženie spotreby energie, zapojením budov CBC 3,4,5 do Klimatickej výzvy primátora a realizáciou odpadového auditu s následnými opatreniami na zvýšenie miery zhodnotenia odpadov.

Princípy udržateľnosti premietame aj do nových developmentov. Florián Residence je príkladom: využitie nízkouhlíkového betónu Danucem znížilo uhlíkovú stopu betonáže o 29 % oproti štandardu. Projekt je navrhnutý ako energeticky pozitívna budova – s potenciálom priniesť klientom viac ako 50 % úsporu nákladov na energie a až 25 % úsporu ročných prevádzkových nákladov bytu oproti porovnateľným projektom. Súčasťou našej environmentálnej ambície je aj kvalita verejného priestoru: v SKY PARKu cielene pracujeme so zeleňou, čoho výsledkom bolo získanie ocenenie v ankete Zelená strecha roka.

ESG je aj o ľuďoch a firemnej kultúre. V roku 2025 sme zlepšili rodovú bilanciu tímu ALTO na 56 %:44 % (z pôvodných 59 %:41 %) a posilnili interné kapacity vytvorením pozície ESG špecialistu. Realizovali sme prieskum spokojnosti zamestnancov a popri individuálnych rozvojových plánoch sme zorganizovali celofiremné školenia zamerané na využívanie AI nástrojov a zvyšovanie efektivity práce.

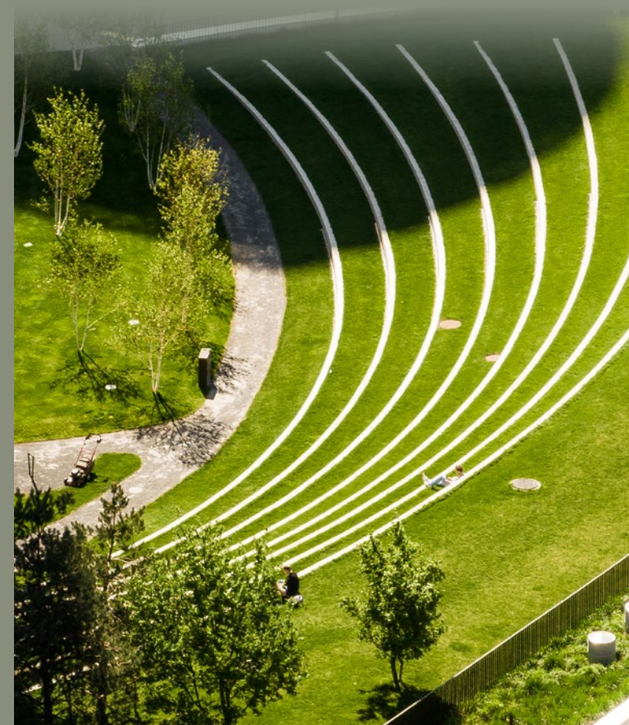
Naša sociálna zodpovednosť presahuje hranice firmy. Prostredníctvom Nadácie ALTO sme podporili verejnoprospešné projekty a štipendiá v hodnote viac ako 132 444 €. Pokračovali sme v podpore Slovenskej technickej univerzity v Bratislave a ako partner sme podporili aj vznik TU-BA. Vnímame to ako investíciu do kvalitného mestského prostredia – s dlhodobým spoločenským dopadom.

V oblasti riadenia sme v roku 2025 posunuli ESG od parciálnych aktivít k systematickému rámcu. Vykonali sme analýzu dvojitej významnosti, ktorá identifikovala témy s najvyšším významom pre našu spoločnosť aj našich klientov a partnerov. Zohľadnili sme pritom vplyvy našich aktivít na životné prostredie a spoločnosť, ako aj finančné riziká a príležitosti vyplývajúce z environmentálnych a sociálnych tém. Na tomto základe formujeme stratégiu udržateľnosti do roku 2030.

Kľúčovým rozhodnutím bolo pripraviť prvú celofiremnú správu o udržateľnosti podľa štandardu VSME pre malé a stredné podniky. Zvolili sme ho ako praktický a zrozumiteľný rámec, ktorý prináša dobrý pomer medzi náročnosťou a výpovednou hodnotou pre klientov, partnerov a investorov. Kompletná Správa o udržateľnosti za rok 2025 je súčasťou prílohy tejto výročnej správy. V roku 2025 sme sa zároveň stali riadnym členom Slovenskej rady pre zelené budovy (SKGBC), aby sme sa aktívnejšie podieľali na odbornom aj verejnom diskurze o budúcnosti udržateľnej výstavby a prevádzky budov.

Udržateľnosť je pre nás spôsob, ako zvyšujeme odolnosť portfólia, chránime budúcu hodnotu aktív a pripravujeme ALTO Real Estate na trh, ktorý bude transparentnejší a ešte viac selektívnejší.

Dohodár/brigádnik/študent	9
muž	4
žena	5
Pracovný pomer	81
muž	46
žena	35
Celkový súčet	90



Nadácia ALTO
Hodnota, ktorá presahuje portfólio

KĽÚČOVÉ MÍĽNIKY (2025):

132 444 €

celkové výdavky na verejnoprospešné účely

117 573 €

rozdelených fyzickým a právnickým osobám

Granty na magisterské a bakalárske štúdium STEM v Oxforde a Cambridge.

Zachovanie folklórnej tradície v Heľpe a Bratislave.

Podpora detskej paliatívnej starostlivosti, inkluzívneho vzdelávania a rodín v kríze.

Partnerstvo so Slovenskou technickou univerzitou a podpora vzniku TU-BA.

Nadácia ALTO je výrazom nášho presvedčenia, že kvalitné mestské prostredie sa netvorí len budovami, ale aj ľuďmi, vzdelaním a kultúrou, ktoré v nich žijú. Prostredníctvom nadácie investujeme do oblastí, kde vieme priniesť merateľný spoločenský dopad – do vzdelania, kultúry, športu a podpory lokálnych komunít. Rok 2025 bol pre nadáciu rokom rozšírenia pôsobenia a zvýšenej intenzity podpory. Celkové výdavky na verejnoprospešné účely dosiahli 132 444 €, z toho 117 573 € smerovalo priamo k fyzickým a právnickým osobám realizujúcim konkrétne projekty. Príjmy nadácie tvorili finančné dary od zakladateľa Jozefa Oravkina a spoločností zo skupiny ALTO v celkovej výške 132 013 €.

Pokračovali sme v dlhodobých partnerstvách a otvorili nové. V oblasti vzdelávania sme rozšírili grantový program pre štúdium v Oxforde a Cambridge aj na bakalársky stupeň. V oblasti kultúry sme podporili Slovenskú filharmóniu, folklórnu školu v Heľpe a detský súbor Klnka. V sociálnej oblasti sme podporili o. z. Plamienok, Návrat, Rozmanita a Malíček – organizácie, ktoré adresujú potreby detí a rodín tam, kde to najviac chýba.

Účelom nadácie je podporovať rozvoj vedy, školstva a vzdelania, ochranu kultúrnych hodnôt, telovýchovu a šport a rozvoj občianskej spoločnosti a lokálnych komunít – vrátane organizovania spoločenských programov a podujatí spojených s týmito verejnoprospešnými aktivitami.



Absolventi grantu Nadácie ALTO

2025

ELA KRAJIČKOVÁ
MSc in Pharmacology,
University of Oxford

TATIANA GÁBOROVÁ
MSc in Modelling for Global Health,
University of Oxford

DANIEL KUCHTA
MSc in Advanced Computer Science,
University of Oxford

ANETA JAHUNIAKOVÁ
Philosophy, University of Oxford

ELENA SIMCOVÁ
MEng in Molecular Bioengineering (4YFT),
Imperial College London

OSKÁR URBÁN
MPhil in Advanced Computer Science,
University of Cambridge

2024

NINA DUDÁKOVÁ
Applied Cancer Science,
University of Oxford

KARIN DEMKOVÁ
MPhil in Genomic Medicine,
University of Cambridge

SÁRA MÁRIA MAJERNÍKOVÁ
Experimental and Translational Therapeutics,
University of Oxford

2023

FREDERIKA MALICHOVÁ
MPhil in Medical Sciences (Clinical Neuroscience),
University of Cambridge

MATEJ URBAN
Computer Science,
University of Cambridge

PAULÍNA VICENOVÁ
Biomedical Sciences,
University of Oxford

Správa audítóra

EY
Shape the future with confidence

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Žižkova 9
811 02 Bratislava
Slovenská republika

Tel: +421 2 3333 9111
ey.com/sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Alto Investments j. s. a.:

***Správa** z auditu konsolidovanej účtovnej závierky*

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Investments j. s. a. a jej dcérskych spoločností („Skupina"), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2025, konsolidovaný výkaz o komplexnom výsledku hospodárenia, konsolidovaný výkaz o zmenách vo vlastnom imaní, konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2025, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade s IFRS účtovnými štandardmi (Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkaznictvo) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky. Od Skupiny 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"), vrátane etických požiadaviek 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 v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS účtovnými štandardmi (Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkaznictvo) platnými v Európskej únii a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Shape the future
with confidence

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej 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 nesprávnosti konsolidovanej 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 nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- 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 Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Plánujeme a vykonávame audit Skupiny s cieľom získať dostatočné a vhodné audítorské dôkazy týkajúce sa finančných informácií účtovných jednotiek v rámci Skupiny ako základ pre vytvorenie názoru k účtovnej závierke Skupiny. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a preskúmanie audítorskej práce vykonanej na účely auditu Skupiny. Ostávame výlučne zodpovední za názor audítora.

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

EY
Shape the future
with confidence

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

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

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

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

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

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2025 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

18. mája 2026
Bratislava, Slovenská republika

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

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

Účtovná závierka

Alto Investments j. s. a.

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

Za rok končiaci sa 31. decembra 2025

OBSAH

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

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou konsolidovaných finančných výkazov.

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	*31.12.2025*	*31.12.2024*
NEOBEŽNÝ MAJETOK			
Investície v nehnuteľnostiach	5	498 199	477 802
Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	6	7 430	6 072
Goodwill		4 905	4 905
Pohľadávky z derivátových operácií	7	746	1 159
Príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8	2 148	1 460
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát		5	5
Investície v pridružených podnikoch	10	21 704	0
Poskytnuté pôžičky	11	14 448	0
Odložená daňová pohľadávka	25.3	571	818
Neobežný majetok celkom		**550 156**	**492 221**
OBEŽNÝ MAJETOK			
Pohľadávky z derivátových operácií	7	298	672
Príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8	1 288	7 284
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	9	6 457	5 977
Poskytnuté pôžičky	11	3 663	281
Zásoby	12	112 746	97 228
Peniaze a peňažné ekvivalenty	13	51 122	76 220
Daň z príjmov		21	62
Obežný majetok celkom		**175 595**	**187 724**
AKTÍVA CELKOM		**725 751**	**679 945**
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	14	10 520	10 490
Zákonný rezervný fond		1 591	1 591
Ostatné kapitálové fondy	14	177 966	177 966
Precenenie zabezpečovacích derivátov	14	2 235	2 217
Rezerva z precenenia		331	138
Nerozdelený zisk/straty		61 197	40 699
Vlastné imanie pripadajúce akcionárom spoločnosti		**253 840**	**233 101**
Nekontrolné podiely	14	79 200	64 084
Vlastné imanie celkom		**333 040**	**297 185**
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY			
Rezervy		188	250
Záväzky z derivátových operácií	7	1 063	1 482
Prijaté úvery a pôžičky	15	209 864	216 731
Vydané dlhopisy	16	49 972	35 000
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	17	3 410	3 675
Odložený daňový záväzok	25.3	28 130	28 485
Výdavky budúcich období		0	54
Dlhodobé záväzky celkom		**292 627**	**285 677**
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY			
Záväzky z derivátových operácií	7	447	790
Prijaté úvery a pôžičky	15	35 633	44 831
Vydané dlhopisy	16	11 708	1 010
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	17	40 000	35 578
Záväzky z kúpy investícií v pridružených podnikoch	1.6	4 341	0
Záväzky voči akcionárom		5 000	9 700
Daň z príjmov		957	3 382
Výdavky budúcich období		1 998	1 792
Krátkodobé záväzky celkom		**100 084**	**97 083**
Záväzky celkom		**392 711**	**382 760**
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE CELKOM		**725 751**	**679 945**

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou konsolidovaných finančných výkazov.

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O KOMPLEXNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	*2025*	*2024*
Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	18	37 098	34 965
Výnosy z predaja hotových výrobkov	19	15 195	61 157
Zmena stavu hotových výrobkov		-7 907	-37 954
Náklady na predané pozemky		-572	-3 367
Spotreba materiálu a energie	20	-3 956	-4 281
Osobné náklady	21	-6 444	-5 113
Nakupované služby	22	-11 296	-12 460
Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	5	6 936	2 865
Ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	23	8 853	2 734
Odpisy		-653	-517
Podiel na zisku v pridružených podnikoch	10	843	0
Ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	24	-8 078	-10 665
Zisk pred zdanením		**30 018**	**27 364**
Daň z príjmov	25.1	-2 955	-4 221
Zisk po zdanení		**27 063**	**23 143**
OSTATNÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA			
Položky s možnou následnou reklasifikáciou do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):			
Zisk/(strata) z precenenia zabezpečovacích derivátov		-11	-1 509
Položky, ktoré nebudú následne reklasifikované do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):			
Zmena ocenenia dlhodobého hmotného majetku		193	71
CELKOVÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		**27 245**	**21 705**
Zisk pripadajúci na:			
Akcionárov spoločnosti		20 838	20 595
Nekontrolné podiely		6 225	2 548
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na:			
Akcionárov spoločnosti	211		-926
Nekontrolné podiely	-29		-512

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou konsolidovaných finančných výkazov.

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMENÁCH VO VLASTNOM IMANÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

	Základné imanie	*Ostatné kapitálové fondy*	*Rezervný fond*	*Precenenie zabezpe-čovacích derivátov*	*Rezerva z precenenia*	*Nerozdelený zisk*	*Vlastné imanie pripadajúce akcionárom spoločnosti*	*Nekontrolné podiely*	*Celkom vlastné imanie*
k 1. januáru 2025	**10 490**	**177 966**	**1 591**	**2 217**	**138**	**40 699**	**233 101**	**64 084**	**297 185**
Čistý zisk/(strata) za obdobie	0	0	0	0	0	20 838	**20 838**	6 225	**27 063**
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia	0	0	0	18	193	0	**211**	-29	**182**
Celkový komplexný výsledok hospodárenia	**0**	**0**	**0**	**18**	**193**	**20 838**	**21 049**	**6 196**	**27 245**
Zvýšenie základného imania	30	0	0	0	0	0	**30**	0	**30**
Predaj podielov v dcérskych spoločnostiach	0	0	0	0	0	199	**199**	10 720	**10 919**
Výplata minoritnému akcionárovi	0	0	0	0	0	0	**0**	-1 800	**-1 800**
Výplata dividend	0	0	0	0	0	-539	**-539**	0	**-539**
k 31. decembru 2025	**10 520**	**177 966**	**1 591**	**2 235**	**331**	**61 197**	**253 840**	**79 200**	**333 040**

	Základné imanie	*Ostatné kapitálové fondy*	*Rezervný fond*	*Precenenie zabezpe-čovacích derivátov*	*Rezerva z precenenia*	*Nerozdelený zisk*	*Vlastné imanie pripadajúce akcionárom spoločnosti*	*Nekontrolné podiely*	*Celkom vlastné imanie*
k 1. januáru 2024	**1 810**	**194 166**	**431**	**3 214**	**67**	**21 513**	**221 201**	**62 048**	**283 249**
Čistý zisk/(strata) za obdobie	0	0	0	0	0	20 595	**20 595**	2 548	**23 143**
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia	0	0	0	-997	71	0	**-926**	-512	**-1 438**
Celkový komplexný výsledok hospodárenia	**0**	**0**	**0**	**-997**	**71**	**20 595**	**19 669**	**2 036**	**21 705**
Zvýšenie základného imania	8 680	0	0	0	0	0	**8 680**	0	**8 680**
Zníženie ostatných kapitálových fondov akcionárom	0	-16 200	0	0	0	0	**-16 200**	0	**-16 200**
Doplnenie rezervného fondu	0	0	1 160	0	0	-1 160	**0**	0	**0**
Výplata dividend	0	0	0	0	0	-249	**-249**	0	**-249**
k 31. decembru 2024	**10 490**	**177 966**	**1 591**	**2 217**	**138**	**40 699**	**233 101**	**64 084**	**297 185**

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou konsolidovaných finančných výkazov.

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	*2025*	*2024*
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI:			
Zisk/ (strata) pred zdanením daňou z príjmov		30 018	27 364
Úpravy na odsúhlasenie straty pred zdanením daňou z príjmov a čistých peňažných tokov z prevádzkovej činnosti:			
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku		653	517
Zisk z predaja investícií v nehnuteľnostiach	23	-313	-136
Opravné položky k pohľadávkam, zásobám, odpis pohľadávok a záväzkov		121	-134
Podiel na zisku v pridružených podnikoch a zisk z výhodnej kúpy pridružených podnikov	10	-3 760	0
Rezervy		-63	250
Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	5	-6 936	-2 865
Precenenie špekulatívnych derivátov	24	-25	75
Nákladové úroky	24	9 536	15 111
Výnosové úroky	24	-1 504	-1 338
Zmeny pracovného kapitálu:			
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		-956	-2 767
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky		4 184	-9 824
Zásoby		-14 956	34 209
Časové rozlíšenie		5 377	1 058
Prevádzkové peňažné toky pred úrokmi a daňami, netto		**21 376**	**61 520**
(Zaplatená)/prijatá daň z príjmov		-5 485	-557
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti, netto		**15 891**	**60 963**
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI:			
Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	6	-528	-642
Výdavky na obstaranie investícií v nehnuteľnostiach	5	-14 057	-6 265
Príjmy z predaja investícií v nehnuteľnostiach a dlhodobého hmotného majetku	23	1 982	884
Poskytnuté úvery - poskytnutá istina		-15 886	0
Prijaté úroky		45	0
Príjem z predaja podielov v dcérskych spoločnostiach	1.6	10 918	682
Kúpa podielov v pridružených podnikoch	1.6	-13 603	0
Príjmy/(výdavky) na obstaranie dcérskych spoločností po odrátaní nadobudnutej hotovosti a peňažných ekvivalentov	1.6	354	3 356
Peňažné toky z investičnej činnosti, netto		**-30 775**	**-1 985**
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI:			
Poskytnuté úvery - prijatá istina		270	270
Poskytnuté úvery - poskytnutá istina		-2 000	0
Príjem zo zvýšenia základného imania		30	2 550
Výplata dividend		-539	-249
Príjem do/(výdavky) z ostatných kapitálových fondov		-4 700	-2 304
Výplata minoritnému akcionárovi	14	-1 800	0
Prijaté úvery a pôžičky	15	32 934	13 659
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	15	-48 292	-54 291
Príjem z vydaných dlhopisov	16	24 972	25 000
Prijaté úroky		1 245	1 320
Zaplatené úroky z prijatých úverov a pôžičiek a dlhopisov		-12 334	-16 796
Peňažné toky z finančnej činnosti, netto		**-10 214**	**-30 841**
Zmena stavu peňazí a peňažných ekvivalentov, netto		**-25 098**	**28 137**
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		76 220	48 083
PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBIA	13	**51 122**	**76 220**

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou konsolidovaných finančných výkazov.

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1.1. Popis materskej spoločnosti a Skupiny

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

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

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

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

K 31. decembru 2025 mala materská spoločnosť sídlo na adrese Bottova 1/1, 811 09 Bratislava, IČO: 54 633 788, DIČ: 21 21 746 792, registrovaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka č. 226/B.

1.2. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 bola štruktúra akcionárov nasledovná:

Akcionári	*Hlasovacie práva*	*Podiel na základnom imaní k 31.12.2025*		*Podiel na základnom imaní k 31.12.2024*	
	v %	v tis. EUR	v %	v tis. EUR	v %
Mgr. Jozef Oravkin	100	9 190	87,4	9 190	87,6
Koinvestmenty členov predstavenstva	0	1 100	10,4	1 100	10,5
Koinvestment spoločnosti Alto Coinvest, s.r.o.	0	230	2,2	200	1,9

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

1.3. Členovia orgánov materskej spoločnosti

Predstavenstvo k 31. decembru 2025 a k 31.decembru 2024:
- Mgr. Jozef Oravkin – predseda predstavenstva
- Ing. Rastislav Valovič, PhD. – podpredseda predstavenstva
- Ing. Ján Bryndza – člen predstavenstva
- Juraj Šturdík – člen predstavenstva

Dozorná rada k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:
- Radka Ličková
- Erik Páleš
- Miron Zelina

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

Materská spoločnosť nie je v žiadnej spoločnosti neobmedzene ručiacim spoločníkom.

1.5. Zamestnanci

K 31. decembru 2025 Skupina zamestnávala 81 zamestnancov (k 31. decembru 2024: 70 zamestnancov), z toho výkonný manažment tvorilo 19 zamestnancov (k 31. decembru 2024: 16 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa k 31. decembru 2025 bol 77 (za rok končiaci sa k 31. decembru 2024 bol 68).

1.6. Dôvod a spôsob zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky

Túto konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2025 zostavila Skupina podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (ďalej „IFRS") tak, ako boli schválené na použitie v Európskej únii. Mena vykazovania Skupiny je euro (EUR). Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti. Súčasťou Skupiny sú tieto dcérske spoločnosti:

	Spôsob nadobudnutia	*Krajina založenia*	*Vlastnícky podiel*		*Hlasovacie práva*	
			31.12.2025	*31.12.2024*	*31.12.2025*	*31.12.2024*
Alto Property j. s. a.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Digital Park I, a.s.	kúpa 2022	Slovensko	60,00%	67,00%	60,00%	67,00%
Digital Park II, a.s.	kúpa 2022	Slovensko	60,00%	67,00%	60,00%	67,00%
SKY PARK OFFICES a.s.	kúpa 2022	Slovensko	60,00%	67,00%	60,00%	67,00%
SKY PARK Pamiatka a.s.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SKY PARK RETAIL s.r.o.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
CBC Development a.s.	kúpa 2023	Slovensko	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
BURAO HOLDINGS LIMITED	nepeňažný vklad 2022	Cyprus	99,995%	99,995%	99,995%	99,995%
Alto Real Estate j. s. a.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SKY PARK TOWER, s.r.o.	kúpa 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SKY PARK RESIDENCES s.r.o.	kúpa 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Florian Residence s.r.o.	kúpa 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Florian Offices, s.r.o.	kúpa 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
STORE.TO Rača, s.r.o	založenie 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Alto RE SPV 7, s.r.o.	založenie 2023	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Alto Construction, s.r.o. (predtým „Alto RE SPV 8, s.r.o.")	založenie 2023	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Alto RE SPV 10, s.r.o.	založenie 2023	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Alto Funding, s.r.o.	založenie 2023	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Smart City Office VIII s.r.o.	kúpa 2023	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Smart City Office IX s.r.o.	kúpa 2023	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SKY PARK SQUARE, s.r.o.	založenie 2023	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Alto Funding 2, s.r.o.	založenie 2024	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Alto RE SPV 12, s.r.o.	založenie 2025	Slovensko	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Alto RE SPV 13, s.r.o.	založenie 2025	Slovensko	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Smart City Office I, s.r.o.	kúpa 2025	Slovensko	49,00%	0,00%	49,00%	0,00%
Smart City Office II, s.r.o.	kúpa 2025	Slovensko	49,00%	0,00%	49,00%	0,00%
Smart City Office V, s.r.o.	kúpa 2025	Slovensko	49,00%	0,00%	49,00%	0,00%
Smart City Office VII, s.r.o.	kúpa 2025	Slovensko	49,00%	0,00%	49,00%	0,00%

Zmeny v štruktúre Skupiny:

V januári 2025 Skupina predala 7%-né podiely v dcérskych spoločnostiach Digital Park I, a.s., Digital Park II, a.s. a SKY PARK OFFICES a.s. za celkovú protihodnotu 10 918 tis. EUR.

V decembri 2025 spoločnosť Alto Real Estate, s.r.o. nadobudla menšinové obchodné podiely vo výške 49 % v spoločnostiach Smart City Office I, s.r.o., Smart City Office II, s.r.o., Smart City Office V, s.r.o. a Smart City Office VII, s.r.o. za celkovú protihodnotu 17 944 tis. EUR. K 31. decembru 2025 Skupina eviduje záväzok z kúpy týchto pridružených podnikov vo výške 4 341 tis. EUR. Tieto spoločnosti vlastnia investičné pozemky určené na ďalšiu výstavbu.

Taktiež v priebehu roku 2025 Skupina založila dve nové spoločnosti Alto RE SPV 12, s.r.o. a Alto RE SPV 13, s.r.o., ktoré v priebehu roku 2025 nemali žiadnu aktivitu.

V priebehu roku 2024 Skupina založila spoločnosť Alto Funding 2, s.r.o. ktorá v priebehu roku 2024 nemala žiadnu aktivitu.

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

	31.12.2025	**31.12.2024**
Zaplatená zľava z obstarania podielov v roku 2022	354	3 356
Peňažné toky, netto	**354**	**3 356**

2. APLIKÁCIA NOVÝCH A REVIDOVANÝCH MEDZINÁRODNÝCH ŠTANDARDOV FINANČNÉHO VÝKAZNÍCTVA

Vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Skupina aplikovala po prvýkrát v roku 2025:

- ***IAS 21 Účinky zmien vo výmenných kurzoch: Nedostatok zameniteľnosti (Novela).*** *Zmeny nadobúdajú účinnosť pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2025 alebo neskôr.*

Novoprijatá novela nemala významný dopad na účtovné politiky Skupiny.

Vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré boli vydané a ktoré k 31. decembru 2025 nie sú v platnosti:

- ***IFRS 9 Finančné nástroje a IFRS 7 Finančné nástroje: zverejňovanie – Klasifikácia a meranie finančných nástrojov (Novela).*** *Účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr, pričom skoršie uplatnenie je povolené.*
- ***IFRS 9 Finančné nástroje a IFRS 7 Finančné nástroje: zverejňovanie – Zmluvy odkazujúce na elektrinu závislú od prírody (Novela).*** *Účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr, pričom skoršie uplatnenie je povolené.*

Skupina sa nerozhodla za skoršie prijatie akéhokoľvek štandardu, interpretácie alebo dodatku, ktorý bol publikovaný, ale nevstúpil ešte do platnosti. V súčasnosti Skupina posudzuje dopady uvedených štandardov na svoju konsolidovanú účtovnú závierku.

Vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré k 31. decembru 2025 ešte neboli schválené Európskou úniou a nie sú v platnosti:

- ***IFRS 18 Prezentácia a zverejňovanie informácií v účtovnej závierke.*** *V apríli 2024 vydala IASB IFRS 18, nový štandard pre prezentáciu a zverejňovanie v účtovnej závierke, so zameraním sa na zmeny vo výkaze ziskov a strát (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr, pričom skoršie uplatnenie je povolené).*
- ***IFRS 19 Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejňovanie informácií (vrátane zmien).*** *V máji 2024 vydala IASB štandard IFRS 19 – Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejňovanie informácií a v auguste 2025 vydala IASB k tomuto štandardu aj zmeny. IFRS 19 (vrátane zmien) sa uplatňuje na účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr, pričom jeho skoršie uplatnenie je povolené.*
- ***Zmeny v IFRS 10 – Konsolidovaná účtovná závierka a IAS 28 – Podiely v pridružených podnikoch a spoločných podnikoch: Predaj alebo vloženie aktív medzi investorom a jeho pridruženým podnikom alebo spoločným podnikom.*** *V decembri 2015 IASB odložila účinnosť tejto zmeny na neurčito, až do ukončenia výskumného projektu týkajúceho sa metódy vlastného imania.*

Manažment Skupiny analyzuje požiadavky týchto novo vydaných štandardov a posúdi ich vplyv.

3. ZHRNUTIE VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A POSTUPOV

a. Východiská pre účtovníctvo

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

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

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

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

Konsolidovaná účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Skupiny. Kroky manažmentu Skupiny na zachovanie nepretržitého pokračovania činnosti Skupiny sa ďalej popisujú v pozn. 28.4.

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

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

b. Základ konsolidácie

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

i. <u>Podnikové kombinácie</u>

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

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

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

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

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

ii. <u>Dcérske spoločnosti</u>

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

iii. <u>Nekontrolné podiely</u>

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

iv. <u>Strata kontroly</u>

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

v. Podiely v spoločnostiach účtovaných spôsobom vlastného imania

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

c. Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia (dlhodobý hmotný majetok)

Dlhodobý hmotný majetok sa pri prvotnom účtovaní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena zahŕňa náklady, ktoré priamo súvisia s obstaraním majetku, iné náklady súvisiace s uvedením majetku do prevádzkyschopného stavu na jeho plánovaný účel a náklady na demontáž a vyradenie majetku a uvedenie miesta, v ktorom sa nachádza, do pôvodného stavu ("aktivované náklady na vyradenie"). Náklady na majetok vytvorený vlastnou činnosťou zahŕňajú aj materiálové náklady a priame mzdové náklady spotrebované počas procesu výstavby.

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

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

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

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

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

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

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

d. Investície v nehnuteľnostiach

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

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

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

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

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

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

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

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

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

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

f. Nehmotný majetok

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

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

g. Lízing

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

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

h. Finančný majetok

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

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

Zníženie hodnoty finančného majetku

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

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

Ukončenie vykazovania finančného majetku

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

i. Finančné záväzky

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

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

Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

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

Bankové úvery, pôžičky a vydané dlhopisy

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

Odúčtovanie finančných záväzkov

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

j. Peniaze a peňažné ekvivalenty

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

k. Zásoby

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

l. Časové rozlíšenie

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

m. Rezervy

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

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

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

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

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

n. Deriváty

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

o. Účtovanie výnosov

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

Výnosy z prenájmu

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

Výnosy z predaja hotových výrobkov

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

Dividendy a úrokové výnosy

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

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

p. Sociálne zabezpečenie a zamestnanecké požitky

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

q. Náklady na úvery a pôžičky

Náklady na úvery a pôžičky, ktoré sa dajú priamo priradiť k nadobudnutiu, zhotoveniu alebo výrobe majetku spĺňajúceho kritériá, tvoria súčasť obstarávacej ceny tohto majetku. Skupina preruší kapitalizáciu

nákladov na prijaté úvery a pôžičky počas období, v ktorých preruší aktívnu výstavbu majetku spĺňajúceho kritéria. Ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa vykazujú ako náklad.

r. Transakcie v cudzích menách

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

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

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

s. Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov slovenských dcérskych spoločností sa vypočítava z účtovného zisku zisteného podľa účtovných postupov platných v Slovenskej republike, po zohľadnení určitých položiek pre daňové účely s použitím nasledovných sadzieb dane z príjmov:

- 24 % pre slovenské subjekty s predpokladanými zdaniteľnými výnosmi nad 5 mil. eur.,
- 21% pre slovenské subjekty s predpokladanými zdaniteľnými výnosmi od 100 tis. eur do 5 mil. eur,
- 10% pre slovenské subjekty s predpokladanými zdaniteľnými výnosmi nižšími ako 100 tis. eur.

Daň v daňových systémoch iných krajín sa počíta podľa sadzby platnej v týchto daňových systémoch.

t. Odložená daň z príjmov

O odloženej dani z príjmov sa účtuje zo všetkých dočasných rozdielov medzi daňovou a účtovnou zostatkovou hodnotou aktív a daňovou a účtovnou hodnotou pasív záväzkovou metódou. Pri výpočte odloženej dane sa používa sadzba dane z príjmov očakávaná v období, v ktorom sa má vyrovnať príslušná pohľadávka alebo záväzok. Odložená daň sa účtuje v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia s výnimkou tých pohľadávok a záväzkov, ktoré sa účtujú priamo s protizápisom vo vlastnom imaní; v takomto prípade sa aj odložená daň účtuje s protizápisom vo vlastnom imaní. Na určenie výšky odloženej dane z príjmov k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období a uzákonená v čase zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, t.j.:

- 24 % pre slovenské subjekty s predpokladanými zdaniteľnými výnosmi nad 5 mil. eur.,
- 21% pre slovenské subjekty s predpokladanými zdaniteľnými výnosmi od 100 tis. eur do 5 mil. eur,
- 10% pre slovenské subjekty s predpokladanými zdaniteľnými výnosmi nižšími ako 100 tis. eur.

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

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

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

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

4. DÔLEŽITÉ ÚČTOVNÉ ROZHODNUTIA A KĽÚČOVÉ ZDROJE NEISTOTY PRI ODHADOCH

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

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

Skupina eviduje neistoty súvisiace s účtovnými odhadmi v nasledovných oblastiach:

- **Opravné položky k pohľadávkam:** Skupina pravidelne preveruje vymožiteľnosť a úverovú bonitu svojich nájomcov/zákazníkov, aby určila primeranú opravnú položku na pohľadávky. Nevymožiteľné pohľadávky by mohli presiahnuť výšku súčasných alebo budúcich opravných položiek. Pohľadávky sa odpisujú v závislosti od individuálneho prípadu, pričom sa berie do úvahy pravdepodobnosť, či uvedené sumy môžu byť inkasované. K 31. decembru 2025 Skupina vytvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 523 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 404 tis. EUR), viď pozn. 9.
- **Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny:** Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti alebo časti podniku sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia celkovej ceny obstarania pre jednotlivé položky obstaraných čistých aktív pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov alebo vedením Skupiny. Ocenenie je založené na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na predpokladoch manažmentu ohľadom budúceho vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí. Prehľad o podnikových kombináciách a alokácii kúpnej ceny za aktuálne obdobie je popísaný v pozn. 1.6.
- **Goodwill a testovanie zníženia hodnoty:** Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu. V prípade, že nie je zistený indikátor možného zníženia hodnoty, Skupina v súlade s IAS 36 testuje goodwill vykázaný pri podnikovej kombinácii počas bežného účtovného obdobia a goodwill vykázaný už v minulých obdobiach, na možné zníženie hodnoty raz ročne k 31. decembru, teda ku dňu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. K 31. decembru 2025 Skupina neidentifikovala indikátory možného zníženia hodnoty goodwillu.
- **Ocenenie investícií v nehnuteľnostiach:** Investície v nehnuteľnostiach sú vykazované v reálnej hodnote. Reálna hodnota investícií v nehnuteľnostiach je určená nezávislým znalcom (viď Zhrnutie významných účtovných zásad a postupov, pozn. 3d), a ocenenie je založené na aktuálnych trhových hodnotách a podmienkach. Trhová hodnota predstavuje odhadovanú hodnotu, za ktorú by bolo možné majetok v deň ocenenia vymeniť medzi potenciálnym predávajúcim a potenciálnym kupujúcim, a to vo forme transakcie na báze nezávislých strán po primeranom marketingu, v ktorom každá zo zúčastnených strán koná informovane, obozretne a bez prinútenia.

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

  Obdobne Skupina postupuje pri oceňovaní Nehnuteľností, strojov a zaradení zaradených v kategórii „Administratívne budovy", viď pozn. 6.
- **Odložené daňové pohľadávky:** Ocenenie odložených daňových pohľadávok vo všeobecnosti a odložených daňových pohľadávok z realizovaných daňových strát sú základom očakávaní manažmentu Skupiny s ohľadom na výšku plánovaných budúcich zdaniteľných príjmov. Rozhodnutie o zaúčtovaní odloženej daňovej pohľadávky na jednej strane vychádza z predpokladov o načasovaní zrušenia odložených daňových záväzkov a na druhej strane z očakávaných budúcich základov dane v päťročnom plánovacom období.
- **Podmienené záväzky:** Podmienené záväzky zo záruk a iných podmienených záväzkov, ktoré nie sú evidované v súvahe Skupiny sú pravidelne vyhodnocované vzhľadom na ich pravdepodobnosť vzniku. Ak úbytok zdrojov stelesňujúcich ekonomické úžitky nie je dostatočne pravdepodobný na to, aby boli vytvorené rezervy alebo nie je možné urobiť dostatočne spoľahlivý odhad výšky povinnosti, Skupina vykáže podmienený záväzok.

5. INVESTÍCIE V NEHNUTEĽNOSTIACH

Investície v nehnuteľnostiach pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2025:

	Dokončené investície v nehnuteľnostiach	*Rozostavané investície v nehnuteľnostiach*	*Celkom*
k 1. januáru 2025	**425 072**	**52 730**	**477 802**
Prírastky	6 815	7 242	14 057
Vyradenie	-1 661	-4	-1 665
Presun do nehnuteľností, strojov a zariadení	-1 157	0	-1 157
Presun zo zásob	2 226	0	2 226
Precenenie na reálnu hodnotu	2 813	4 123	6 936
k 31. decembru 2025	**434 108**	**64 091**	**498 199**

Investície v nehnuteľnostiach pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2024:

	Dokončené investície v nehnuteľnostiach	*Rozostavané investície v nehnuteľnostiach*	*Celkom*
k 1. januáru 2024	**413 859**	**46 968**	**460 827**
Prírastky	2 861	3 404	6 265
Vyradenie	-747	0	-747
Presun do nehnuteľností, strojov a zariadení	-375	0	-375
Presun zo zásob	8 967	0	8 967
Precenenie na reálnu hodnotu	507	2 358	2 865
k 31. decembru 2024	**425 072**	**52 730**	**477 802**

Dokončené investície v nehnuteľnostiach tvoria:

- administratívne budovy Digital Park I, Digital Park II, Sky Park Offices, Jurkovičová tepláreň a CBC 3,4,5, a obchodné priestory a parkovacie stojiská nachádzajúce sa pod vežami SKY PARK, ktoré vlastní dcérska spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s.r.o.
- 25 rezidenčných apartmánov spolu s parkovacími miestami, ktoré vlastní dcérska spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s.r.o. Skupina v roku 2024 a 2025 preradila tieto apartmány zo zásob do investícií v nehnuteľnostiach.

Skupina drží tieto nehnuteľnosti s cieľom získavania nájomného najmä z prenájmu týchto priestorov.

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

Reálnu hodnotu investícií v nehnuteľnostiach k 31. decembru 2025 vo výške 498 199 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 477 802 tis. EUR) stanovil nezávislý znalec.

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

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

- obsadenosť prenajatých priestorov,
- mesačný nájom za 1 m2 berúc do úvahy rôzny typ prenajatých priestorov,
- celkové ročné odhadované trhové nájomné k dátumu ocenenia,
- yield v rozsahu od 5,75% do 7,0% podľa typu a polohy administratívnej budovy (k 31. decembru 2024: od 5,75% do 7,73%).

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

Analýza citlivosti

- Ak by sa znížilo celkové ročné odhadované trhové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 50 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 36 305 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2025 (k 31. decembru 2024: o 17 990 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa zvýšilo celkové ročné odhadované trhové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 50 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 1 349 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2025 (k 31. decembru 2024: o 17 656 tis. EUR vyššia).
- Ak by sa znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 1 878 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2025 (k 31. decembru 2024: o 17 120 tis. EUR vyššia).
- Ak by sa zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 34 518 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2025 (k 31. decembru 2024: o 16 178 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa znížilo celkové ročné odhadované trhové nájomné o 50 bázických bodov a zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 51 236 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2025 (k 31. decembru 2024: o 33 225 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa zvýšilo celkové ročné odhadované trhové nájomné o 50 bázických bodov a znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 16 423 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2025 (k 31. decembru 2024: o 35 784 tis. EUR vyššia).

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

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

Zábezpeka

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

Hodnoty vykazované vo výsledku hospodárenia týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach

	2025	*2024*
Výnosy z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach	37 145	34 712
Priame prevádzkové náklady (vrátane opravy a údržby) vznikajúce z investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas obdobia vytvárali výnos z prenájmu:		
- spotreba materiálu a energie	-3 869	-4 102
- nakupované služby vrátane opráv a údržby	-5 346	-8 966
Priame prevádzkové náklady (vrátane opravy a údržby) vznikajúce z investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas obdobia nevytvárali výnos z prenájmu	0	0
Zisk z investícií v nehnuteľnostiach ocenených v reálnej hodnote	**27 930**	**21 645**

6. NEHNUTEĽNOSTI, STROJE A ZARIADENIA

Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2025:

	Administratívna budova	*Ostatný majetok*	*Celkom*
k 1. januáru 2025	**4 562**	**1 510**	**6 072**
Presun z investícií v nehnuteľnostiach	1 157	0	1 157
Prírastky	9	519	528
Vyradenie	0	-4	-4
Odpisy	-195	-373	-568
Precenenie na reálnu hodnotu	245	0	245
k 31. decembru 2025	**5 778**	**1 652**	**7 430**

Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2024:

	Administratívna budova	*Ostatný majetok*	*Celkom*
k 1. januáru 2024	**4 191**	**1 236**	**5 427**
Presun z investícií v nehnuteľnostiach	375	0	375
Prírastky	66	576	642
Odpisy	-159	-302	-461
Precenenie na reálnu hodnotu	89	0	89
k 31. decembru 2024	**4 562**	**1 510**	**6 072**

Ako sa uvádza v pozn. 3c, Skupina preceňuje nehnuteľnosti, stroje a zariadenia zaradené v kategórii „Administratívna budova" na reálnu hodnotu k dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky. Reálnu hodnotu administratívnej budovy k 31. decembru 2025 vo výške 5 778 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 4 562 tis. EUR) stanovil nezávislý znalec. Táto reálna hodnota vstupuje do úrovne 3 v hierarchii reálnej hodnoty.

Zábezpeka

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

7. POHĽADÁVKY A ZÁVÄZKY Z DERIVÁTOVÝCH OPERÁCIÍ

Zmluvy o úrokových swapoch

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

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

Otvorené úrokové swapy (príjem variabilnej a platba fixnej sadzby)	*Dohodnutá fixná úroková sadzba*	*Dohodnutá istina 31.12.2025*	*Dohodnutá istina 31.12.2024*	*Reálna hodnota 31.12.2025*	*Reálna hodnota 31.12.2024*
	%	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR
Úrokový swap	1,01%-1,5%	3 945	3 848	227	505
Úrokový swap	1,51%-2,0%	2 119	2 119	71	167
Krátkodobé pohľadávky z derivátových operácií				**298**	**672**
Úrokový swap	2,51%-3,0%	823	823	-156	-223
Úrokový swap	3,01%-3,5%	1 320	1 289	-291	-567
Krátkodobé záväzky z derivátových operácií				**-447**	**-790**

Otvorené úrokové swapy (príjem variabilnej a platba fixnej sadzby)	*Dohodnutá fixná úroková sadzba*	*Dohodnutá istina 31.12.2025*	*Dohodnutá istina 31.12.2024*	*Reálna hodnota 31.12.2025*	*Reálna hodnota 31.12.2024*
	%	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR
Úrokový swap	1,01%-1,5%	74 107	78 052	430	742
Úrokový swap	1,51%-2,0%	49 009	51 658	316	417
Dlhodobé pohľadávky z derivátových operácií				**746**	**1 159**
Úrokový swap	2,51%-3,0%	21 099	22 013	-174	-276
Úrokový swap	3,01%-3,5%	47 870	49 190	-889	-1 206
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií				**- 1 063**	**-1 482**
Celkom pohľadávky/(záväzky) z derivátových operácií, netto				**-466**	**-441**

8. PRÍJMY BUDÚCICH OBDOBÍ A OSTATNÉ AKTÍVA

Príjmy budúcich období a ostatné aktíva pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2025	*31.12.2024*
Príjmy budúcich období - nájomné prázdniny	1 513	1 744
Príjmy budúcich období - prefakturované prevádzkové náklady	176	6 017
Príjmy budúcich období – ostatné	1 453	272
Náklady budúcich období	14	428
Právo na užívanie aktíva	17	1
Dlhodobý nehmotný majetok	263	282
Celkom príjmy budúcich období a ostatné aktíva	**3 436**	**8 744**
z toho		
- dlhodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva	2 148	1 460
- krátkodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva	1 288	7 284

9. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY

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

	31.12.2025	*31.12.2024*
Pohľadávky z obchodného styku	3 342	2 456
Opravné položky k pohľadávkam	-523	-404
Daňové a ostatné pohľadávky	421	2 977
Poskytnuté preddavky	3 217	594
Pohľadávky z podnikových kombinácií	0	354
Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	**6 457**	**5 977**

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok:

	31.12.2025	*31.12.2024*
V splatnosti	5 394	5 544
Po splatnosti do 30 dní	535	433
Po splatnosti viac ako 30 dní	528	0
Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	**6 457**	**5 977**

Zábezpeka

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

10. INVESTÍCIE V PRIDRUŽENÝCH PODNIKOCH

V decembri 2025 spoločnosť Alto Real Estate, s.r.o. nadobudla menšinové obchodné podiely vo výške 49 % v spoločnostiach Smart City Office I, s.r.o. („SCO I"), Smart City Office II, s.r.o. („SCO II"), Smart City Office V, s.r.o. („SCO V") a Smart City Office VII, s.r.o. („SCO VII"). Tieto spoločnosti vlastnia investičné pozemky určené na ďalšiu výstavbu. Investície v týchto spoločnostiach boli klasifikované ako pridružené podniky. Skupina účtuje investície do pridružených podnikov metódou podielu na vlastnom imaní. Pohyb investícií do pridružených podnikov v priebehu roku 2025:

	Celkom	*SCO I*	*SCO II*	*SCO V*	*SCO VII*
k 1. januáru 2025	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Obstaranie podielov	**17 944**	7 507	2 201	3 247	4 989
Zisk z výhodnej kúpy pridružených podnikov	**2 917**	1 680	52	471	714
Podiel Skupiny na zisku/(strate) v pridružených podnikoch	**843**	824	-1 134	456	697
k 31. decembru 2025	**21 704**	**10 011**	**1 119**	**4 174**	**6 400**

Súvahy pridružených podnikov k 31. decembru 2025 odsúhlasené na hodnotu investície:

	SCO I	*SCO II*	*SCO V*	*SCO VII*
Investície v nehnuteľnostiach	47 599	35 136	8 490	12 900
Dlhodobé aktíva	9	0	0	0
Krátkodobé aktíva	104	1 513	32	162
Prijaté úvery	-26 783	-29 549	0	0
Záväzky	-498	-4 816	-4	0
Vlastné imanie	**20 431**	**2 284**	**8 518**	**13 062**
Podiel Skupiny na vlastnom imaní - 49%	**10 011**	**1 119**	**4 174**	**6 400**

Výkazy ziskov a strát pridružených podnikov patriace Skupine v priebehu roku 2025 odsúhlasené na podiel Skupiny na zisku/(strate):

	SCO I	*SCO II*	*SCO V*	*SCO VII*
Výnosy	0	0	0	0
Zisk/(strata) pred zdanením	1 900	-2 548	1 035	1 580
Daň z príjmov	-218	235	-103	-158
Čistý zisk/(strata)	1 682	-2 314	931	1 422
Celkový komplexný výsledok	**1 682**	**-2 314**	**931**	**1 422**
Podiel Skupiny na zisku/(strate) - 49%	**824**	**-1 134**	**456**	**697**

11. POSKYTNUTÉ PÔŽIČKY

Skupina poskytla nasledovné pôžičky:

	31.12.2025	*31.12.2024*	*Finálna splatnosť*
Pôžičky úročené úrokovou mierou 5-6%	14 448	0	*2028*
Pôžičky úročené úrokovou mierou 6-7%	1 484	0	*2026*
Pôžičky úročené úrokovou mierou 6-7%	0	281	*2025*
Pôžičky úročené úrokovou mierou 9-10%	2 179	0	*2025*
Celkom poskytnuté pôžičky	**18 111**	**281**	
z toho			
- dlhodobé poskytnuté pôžičky	14 448	0	
- krátkodobé poskytnuté pôžičky	3 663	281	

Poskytnuté pôžičky vo výške 2 179 tis. EUR splatné v roku 2025 boli uhradené dňa 6. mája 2026.

Pohyb poskytnutých pôžičiek:

	2025	*2024*
k 1. januáru	**281**	**533**
Prijatá istina	-270	-270
Poskytnutá istina	17 886	0
Úrokové výnosy z poskytnutých pôžičiek	228	18
Prijaté úroky	-14	0
k 31. decembru	**18 111**	**281**

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

12. ZÁSOBY

Zásoby pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2025	*31.12.2024*
Poskytnuté preddavky na nákup zásob	175	175
Byty, pozemky a garážové stojiská na predaj	112 571	97 053
Celkom zásoby	**112 746**	**97 228**

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

- Projekt SKY PARK Residence - 8 rezidenčných bytov/apartmánov vrátane pozemkov a garážových stojísk v štvrtej veži SKY PARK, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s.r.o. Výnos z predaja týchto bytov a pozemkov bude vykázaný v roku 2026, prípadne neskôr.
- Projekt Florian Residence – 297 rezidenčných bytov/apartmánov a 5 komerčných jednotiek vrátane pozemkov a garážových stojísk v Bratislave – Staré mesto na Školskej ulici, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť Florian Residence s.r.o. v dvoch fázach. Výnos z predaja bytov a pozemkov je plánovaný pre prvú fázu v roku 2026, a pre druhú fázu v roku 2028.
- Projekt SKY PARK Tower – 381 rezidenčných bytov/apartmánov vrátane pozemkov a garážových stojísk v piatej veži SKY PARK, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť SKY PARK TOWER, s.r.o. Výnos z predaja je plánovaný na rok 2028, prípadne neskôr.

Zábezpeka

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

13. PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY

	31.12.2025	*31.12.2024*
Pokladne a ceniny	15	5
Termínované vklady	24 880	15 730
Bežné bankové účty	26 227	60 485
Celkom peniaze a peňažné ekvivalenty	**51 122**	**76 220**

Skupina môže voľne disponovať s bankovými účtami, s výnimkou bankových účtov vo výške 18 043 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 10 970 tis. EUR), pri ktorých je použitie peňažných prostriedkov špecificky definované v zmluvách s tretími stranami. Tieto bankové účty naďalej spĺňajú definíciu peňazí a peňažných ekvivalentov.

Termínované vklady Skupiny majú splatnosť najneskôr 22. januára 2026.

14. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 31. decembru 2025 vo výške 10 520 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 10 490 tis. EUR) pozostávalo z 9 190 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu a z 1 330 akcií s osobitnými právami v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu (k 31. decembru 2024: 9 190 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu a z 1 300 akcií s osobitnými právami v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu).

Precenenie zabezpečovacích derivátov

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

Ostatné kapitálové fondy

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 bola hodnota kapitálových fondov vo výške 177 966 tis. EUR. V priebehu roku 2024 akcionár Skupiny znížil vklad v ostatných kapitálových fondoch o hodnotu 16 200 tis. EUR.

Nekontrolné podiely

K 31. decembru 2025 nekontrolné podiely predstavujú podiel minoritného akcionára na nasledovných dcérskych spoločnostiach:

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

V roku 2025 sa podiel minoritného akcionára v spoločnosti DPI, DPII a SPO zvýšil z 33%-ného podielu na 40%-ný podiel.

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

Pohyb nekontrolných podielov nového minoritného akcionára:

	DPI	*DPII*	*SPO*	*CBC 3,4,5*	*31.12.2025*
k 1. januáru 2025	**4 789**	**28 297**	**17 509**	**13 489**	**64 084**
Podiel na čistom zisku/(strate)	336	4 190	1 003	696	**6 225**
Podiel na ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia	56	-171	-40	127	**-29**
Predaj podielov	981	6 204	3 534	0	**10 720**
Výplata minoritnému akcionárovi	0	-1 800	0	0	**-1 800**
Celkom nekontrolné podiely k 31.12.2025	**6 162**	**36 720**	**22 006**	**14 312**	**79 200**

	DPI	*DPII*	*SPO*	*CBC 3,4,5*	*31.12.2024*
k 1. januáru 2024	**4 602**	**27 826**	**16 781**	**12 839**	**62 048**
Podiel na čistom zisku/(strate)	195	831	897	625	**2 548**
Podiel na ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia	-8	-360	-169	25	**-512**
Celkom nekontrolné podiely k 31.12.2024	**4 789**	**28 297**	**17 509**	**13 489**	**64 084**

Informácie o významných nekontrolných podieloch

ROK 2025

	DPI	*DPII*	*SPO*	*CBC 3,4,5*	*31.12.2025*
Investície v nehnuteľnostiach	33 150	175 510	116 010	67 230	391 900
Peniaze a peňažné ekvivalenty	1 917	7 339	5 505	4 307	19 068
Ostatný majetok	181	3 444	1 105	776	4 724
Majetok celkom	**35 248**	**186 293**	**122 619**	**72 313**	**415 693**
Prijaté úvery a pôžičky	16 890	78 178	60 448	32 300	187 817
Ostatné záväzky	2 952	16 310	7 158	8 376	34 796
Záväzky celkom	**19 842**	**94 489**	**67 606**	**40 676**	**222 613**
Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	3 248	15 744	8 985	6 531	34 508
Zisk / (strata) za účtovné obdobie	1 180	7 861	6 089	2 060	17 191
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	139	-427	-100	318	-71
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	**1 319**	**7 434**	**5 989**	**2 378**	**17 119**
Percento nekontrolných podielov	40%	40%	40%	40%	
Zisk / (strata) pripadajúci na nekontrolné podiely	**336**	**4 190**	**1 003**	**696**	**6 225**
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolné podiely	**56**	**-171**	**-41**	**127**	**-29**
Čistý prírastok / (úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	**384**	**-3 607**	**1 210**	**819**	**-1 194**

ROK 2024

	DPI	*DPII*	*SPO*	*CBC 3,4,5*	*31.12.2024*
Investície v nehnuteľnostiach	33 000	171 660	115 140	67 160	386 960
Peniaze a peňažné ekvivalenty	1 533	10 946	4 295	3 488	20 262
Ostatný majetok	912	6 327	2 901	649	10 789
Majetok celkom	**35 445**	**188 933**	**122 336**	**71 297**	**418 011**
Prijaté úvery a pôžičky	17 500	82 051	62 925	32 980	195 456
Ostatné záväzky	3 858	18 011	10 207	9 058	41 134
Záväzky celkom	**21 358**	**100 062**	**73 132**	**42 038**	**236 590**
Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	3 242	15 492	8 196	6 106	7 388
Zisk / (strata) za účtovné obdobie	592	2 517	2 715	1 564	-1 564
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-23	-1 091	-513	63	5 824
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	**569**	**1 426**	**2 202**	**1 626**	**7 388**
Percento nekontrolných podielov	33%	33%	33%	40%	
Zisk / (strata) pripadajúci na nekontrolné podiely	**195**	**831**	**897**	**625**	**2 548**
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolné podiely	**-8**	**-360**	**-169**	**25**	**-512**
Čistý prírastok / (úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	**280**	**1 374**	**-327**	**879**	**2 206**

15. PRIJATÉ ÚVERY A PÔŽIČKY

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

	31.12.2025	*31.12.2024*	*Finálna splatnosť*
Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	11 510	0	2026
Euribor + marža 2,0-2,5% p.a.	8 422	0	2029
Euribor + marža 2,0-2,5% p.a.	3 001	0	2028
1M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	0	6 005	2025
1M Euribor + marža 2,0-2,5% p.a.	5 010	0	2026
3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	5 767	10 138	2026
3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	147 597	154 336	2027
3M Euribor + marža 2,0-2,5% p.a.	49 190	50 480	2028
3M Euribor + marža 3,0-3,5% p.a.	5 000	0	2026
3M Euribor + marža 3,0-3,5% p.a.	10 000	10 000	2027
12M Euribor + marža 3,0-3,5% p.a.	0	30 603	2025
Celkom prijaté úvery a pôžičky	**245 497**	**261 562**	
z toho			
- dlhodobé prijaté úvery a pôžičky	209 864	216 731	
- krátkodobé prijaté úvery a pôžičky	35 633	44 831	

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

	31.12.2025	*31.12.2024*
Splatné do 1 roka	35 633	44 831
Splatné od 2 - 5 rokov	209 864	216 731
Celkom prijaté úvery a pôžičky	**245 497**	**261 562**

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 Skupina spĺňala všetky úverové podmienky špecifikované bankami.

Pohyb prijatých úverov a pôžičiek:

	31.12.2025	*31.12.2024*
k 1. januáru	**261 562**	**302 183**
Prijatá istina	32 934	13 659
Zaplatená istina	-48 292	-54 291
Úrokové náklady z prijatých úverov a pôžičiek	8 761	14 520
Kapitalizácia úrokov	1 692	2 223
Zaplatené úroky	-11 160	-16 732
k 31. decembru	**245 497**	**261 562**

Zábezpeka

Bankové úvery Skupiny sú zabezpečené záložným právom k investíciám v nehnuteľnostiach, k nehnuteľnostiam, strojom a zariadeniam, k zásobám, k pohľadávkam, k bankovým účtom a k akciám a obchodným podielom. K 31. decembru 2025 celková výška založených aktív predstavovala hodnotu 535 860 tis. EUR (31. december 2024: 466 957 tis. EUR). Zároveň úvery vo výške 20 000 tis. EUR sú ručené akcionárom Skupiny, pánom Oravkinom na základe zmluvy o pristúpení záväzku.

16. VYDANÉ DLHOPISY

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

Dňa 29. apríla 2024 Skupina emitovala druhú emisiu dlhopisov *„Alto Funding 2027 / Call 2026"* v celkovom objeme 25 000 tis. EUR s úrokovou sadzbou 5,50% p.a. a splatnosťou v roku 2027, s možnosťou predčasného splatenie po dvoch rokoch od emisie. Celá emisia bola do konca roku 2024 zobchodovaná.

Dňa 28. februára 2025 Skupina emitovala tretiu emisiu dlhopisov *„Alto Funding 2028 I"* v celkovom objeme 15 000 tis. EUR s úrokovou sadzbou 5,15% p.a. a splatnosťou v roku 2028. Celá emisia bola do konca roku 2025 zobchodovaná.

Dňa 1. decembra 2025 Skupina emitovala štvrtú emisiu dlhopisov *„Alto Funding 2028 II"* v celkovom objeme 10 000 tis. EUR s úrokovou sadzbou 5,35% p.a. a splatnosťou v roku 2028. Celá emisia bola do konca roka 2025 zobchodovaná.

ROK 2025

Názov	*ISIN*	*Dátum emisie*	*Dátum splatnosti*	*Nominálna hodnota emisie v tis EUR*	*Úroková sadzba p.a. v %*	*Efektívna úroková sadzba p.a. v %*	*Zostatková hodnota k 31.12.2025*
Dlhopisy Alto Funding 2026 I	SK4000023933	09.11.2023	09.11.2026	10 000	5,70%	6,03%	**10 083**
Dlhopisy Alto Funding 2027 / Call 2026	SK4000025045	29.04.2024	29.04.2027	25 000	5,50%	6,00%	**25 930**
Dlhopisy Alto Funding 2028 I	SK4000026837	28.02.2025	28.02.2028	15 000	5,15%	5,48%	**15 650**
Dlhopisy Alto Funding 2028 II	SK4000028403	01.12.2025	01.12.2028	10 000	5,35%	5,68%	**10 017**
z toho							
Krátkodobé vydané dlhopisy							**11 708**
Dlhodobé vydané dlhopisy							**49 972**

ROK 2024

Názov	*ISIN*	*Dátum emisie*	*Dátum splatnosti*	*Nominálna hodnota emisie v tis EUR*	*Úroková sadzba p.a. v %*	*Efektívna úroková sadzba p.a. v %*	*Zostatková hodnota k 31.12.2024*
Dlhopisy Alto Funding 2026 I	SK4000023933	09.11.2023	09.11.2026	10 000	5,70%	6,03%	**10 083**
Dlhopisy Alto Funding 2027 / Call 2026	SK4000025045	29.04.2024	29.04.2027	25 000	5,50%	6,00%	**25 927**
z toho							
Krátkodobé vydané dlhopisy							**1 010**
Dlhodobé vydané dlhopisy							**35 000**

Dlhopisy predstavujú zaknihovaný cenný papier na doručiteľa a ich vydanie bolo schválené Národnou bankou Slovenska. Sú úročené pevnou úrokovou sadzbou. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k výročiu dátumu emisie dlhopisu.

Platby z dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi. Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave.

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

Pohyb vydaných dlhopisov:

	31.12.2025	*31.12.2024*
k 1. januáru	**36 010**	**10 083**
Prijatá istina	24 972	25 000
Zaplatená istina	0	0
Kapitalizácia úrokov	1 866	906
Úrokové náklady z vydaných dlhopisov	775	591
Zaplatené úroky	-1 943	-570
k 31. decembru	**61 680**	**36 010**

Zábezpeka

Záväzky z dlhopisov *„Alto Funding 2026 I"* sú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Real Estate j.s.a. v prospech všetkých majiteľov dlhopisov do celkovej výšky 15 000 tis. EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému dlhopisu do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného dlhopisu a (ii) záložným právom v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., ako agenta pre zabezpečenie na pozemky, ktoré vlastní spoločnosť Florian Residence s.r.o. K 31. decembru 2025 reálnu hodnotu týchto pozemkov vo výške 30 190 tis. EUR stanovil nezávislý znalec.

Záväzky z dlhopisov *„Alto Funding 2027 / Call 2026"* sú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Real Estate j.s.a. v prospech všetkých majiteľov dlhopisov do celkovej výšky 37 500 tis. EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému dlhopisu do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného dlhopisu a (ii) záložným právom v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., ako agenta pre zabezpečenie na pozemky, ktoré vlastní spoločnosť SKY PARK SQUARE, s.r.o. K 31. decembru 2025 reálnu hodnotu týchto pozemkov vo výške 38 499 tis. EUR stanovil nezávislý znalec.

Záväzky z dlhopisov *„Alto Funding 2028 I"* sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Investments j.s.a. v prospech všetkých majiteľov dlhopisov do celkovej výšky 19 950 tis. EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému dlhopisu do výšky 1,33-násobku menovitej hodnoty daného dlhopisu.

Záväzky z dlhopisov *„Alto Funding 2028 II"* sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Investments j.s.a. v prospech všetkých majiteľov dlhopisov do celkovej výšky 13 300 tis. EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému dlhopisu do výšky 1,33-násobku menovitej hodnoty daného dlhopisu.

17. ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY

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

	31.12.2025	*31.12.2024*
Záväzky z obchodného styku	2 678	2 844
Záväzky z lízingu	9	0
Prijaté preddavky	723	831
Celkom dlhodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	**3 410**	**3 675**
z toho		
- dlhodobé záväzky splatné od 2 - 5 rokov	2 345	3 328
- dlhodobé záväzky splatné po 5 rokoch	1 065	347

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

	31.12.2025	*31.12.2024*
Záväzky z obchodného styku	13 262	8 876
Prijaté preddavky	22 751	20 469
Nevyfakturované dodávky	1 302	571
Záväzky spojené so zamestnancami, poistením a daňami	1 744	1 626
Daňové záväzky	786	4 030
Záväzky z lízingu	8	0
Ostatné záväzky	147	6
Celkom krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	**40 000**	**35 578**
z toho		
- krátkodobé záväzky do lehoty splatnosti	36 375	32 886
- krátkodobé záväzky po lehote splatnosti	3 625	2 692

K 31. decembru 2025 Skupina eviduje v rámci krátkodobých a dlhodobých prijatých preddavkov:

- Prijaté preddavky na nákup rezidenčných bytov/apartmánov v celkovej hodnote 17 824 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 9 733 tis. EUR),
- Záväzky zo zábezpek prijatých od nájomcov v celkovej výške 5 362 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 5 051 tis. EUR),
- Zvyšná časť prijatých preddavkov sa týka najmä preddavkov súvisiacich s prevádzkovými nákladmi týkajúcimi sa prenajatých a spoločných priestorov, ktoré platia nájomcovia v priebehu roku a sú zúčtované v prvej polovici nasledujúceho kalendárneho roka.

18. VÝNOSY Z PRENÁJMU A OSTATNÉ SÚVISIACE VÝNOSY

	2025	*2024*
Výnosy z prenájmu	28 029	28 230
Ostatné výnosy súvisiace s prenájmom	9 069	6 735
Celkom výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	**37 098**	**34 965**

19. VÝNOSY Z PREDAJA HOTOVÝCH VÝROBKOV

	2025	*2024*
Výnosy z predaja bytov, pozemkov a garáží	15 195	61 157
Celkom výnosy z predaja hotových výrobkov	**15 195**	**61 157**

20. SPOTREBA MATERIÁLU A ENERGIE

	2025	*2024*
Spotreba materiálu	104	189
Spotreba energie	3 852	4 092
Celkom spotreba materiálu a energie	**3 956**	**4 281**

21. OSOBNÉ NÁKLADY

	2025	*2024*
Mzdové náklady	4 636	3 731
Zdravotné a sociálne odvody	1 605	1 223
Ostatné osobné a sociálne náklady	203	159
Celkom osobné náklady	**6 444**	**5 113**

K 31. decembru 2025 Skupina zamestnávala 82 zamestnancov (k 31. decembru 2024: 70 zamestnancov), z toho výkonný manažment tvorilo 19 zamestnancov (k 31. decembru 2024: 16 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa k 31. decembru 2025 bol 78 (za rok končiaci sa k 31. decembru 2024 bol 68).

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

22. NAKUPOVANÉ SLUŽBY

	2025	*2024*
Služby technickej správy budov	1 602	1 782
Služby spojené s prenájmov (strážna služba, upratovanie, recepcia)	1 604	1 533
Sprostredkovateľská provízia	126	513
Právne, notárske a iné poradenské služby	764	642
Účtovné a daňové služby	227	134
Audit	171	155
Opravy a údržby	1 056	4 668
Stavebné práce	2 370	0
Ostatné služby	3 376	3 033
Celkom nakupované služby	**11 296**	**12 460**

23. OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

	2025	*2024*
Daň z nehnuteľností	-664	-683
Ostatné dane a poplatky	-143	-34
Opravná položka k pohľadávkam	-121	134
Ostatné operatívne náklady	-263	-586
Výnosy z predaja investícií v nehnuteľnostiach	1 982	884
Zostatková hodnota predaných investícií v nehnuteľnostiach	-1 669	-748
Výnosy zo služieb	4	0
Zisk z výhodnej kúpy pridružených podnikov	2 917	0
Aktivácia	5 920	2 643
Ostatné operatívne výnosy	890	1 124
Celkom ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	**8 853**	**2 734**

24. OSTATNÉ FINANČNÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

	2025	*2024*
Nákladové úroky - prijaté úvery	-8 761	-14 520
Nákladové úroky - vydané dlhopisy	-775	-591
Bankové poplatky a ostatné náklady na finančnú činnosť	-448	-365
Špekulatívne deriváty - precenenie	25	-75
Náklady z derivátových operácií	-4 360	-3 962
Výnosy z derivátových operácií	4 737	7 510
Výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek	228	0
Výnosové úroky z bankových a termínovaných účtov	1 276	1 338
Celkom ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	**-8 078**	**-10 665**

25. DAŇ Z PRÍJMOV

25.1. Daň z príjmov

Daň z príjmov pozostáva z nasledujúcich položiek:

	2025	*2024*
Splatná daň – bežné účtovné obdobie	3 102	3 839
Odložená daň	-147	382
Celkom daň z príjmov	**2 955**	**4 221**

25.2. Odsúhlasenie dane z príjmov

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

	2025	*2024*
Výsledok hospodárenia pred daňou z príjmov	30 020	27 364
Daň z príjmov pri sadzbe 21%	6 304	5 747
Vplyv rozdielnych daňových sadzieb dcérskych spoločností	98	2 049
Vplyv úprav z trvalých zmien medzi účtovnými a daňovými hodnotami	-5 379	-6 120
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky z daňových strát	1 880	2 619
Mimoriadna daň	32	37
Ostatné	20	-111

Celkom daň z príjmov	**2 955**	**4 221**

25.3. Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov zahŕňa tieto položky:

	31.12.2025	*31.12.2024*
Investície v nehnuteľnostiach a Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	-25 016	-23 534
Zásoby	-5 459	-6 632
Zabezpečovacie a špekulatívne deriváty	104	96
Záväzky a nezaplatené náklady	492	1 061
Opravné položky k pohľadávkam	106	75
Daňové straty	2 214	1 267
Odložený daňový (záväzok)/pohľadávka celkom, netto	**-27 559**	**-27 667**

Skupina k 31. decembru 2025 nevykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 8 845 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 7 521 tis. EUR), ktorá sa vzťahuje na možnosť umorovať daňové straty v budúcnosti, keďže nepredpokladá, že v budúcnosti dosiahne základ dane, voči ktorému bude možné tieto straty odpočítať.

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

	31.12.2025	*31.12.2024*
Odložená daňová pohľadávka	571	818
Odložený daňový záväzok	-28 130	-28 485
Odložený daňový (záväzok) celkom, netto	**-27 559**	**-27 667**

25.4. Pohyb odloženej dane z príjmov

	31.12.2025	*31.12.2024*
k 1. januáru	-27 667	-27 656
Odložená daň zaúčtovaná cez výsledok hospodárenia	147	-382
Odložená daň zaúčtovaná cez ostatný komplexný výsledok hospodárenia	-39	371
k 31. decembru	**-27 559**	**-27 667**

26. VÝZNAMNÉ TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

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

Mzdy vyplatené riaditeľom a odmeny za výkon funkcie vyplatené členom orgánov Skupiny počas roka 2025 predstavujú 2 356 tis. EUR (k 31.decembru 2024: 2 134 tis. EUR).

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

K 31. decembru 2025 Skupina vykázala voči spriazneným osobám:

	Pohľadávky	*Záväzky*	*Poskytnuté úvery*	*Výnosy*	*Náklady*
Spriaznené osoby	0	-5 368	1 012	626	-316

K 31. decembru 2024 Skupina vykázala voči spriazneným osobám:

	Pohľadávky	*Záväzky*	*Poskytnuté úvery*	*Výnosy*	*Náklady*
Spriaznené osoby	1	-10 419	0	11	-16

27. ZÁVÄZNÉ VZŤAHY A MOŽNÉ ZÁVÄZKY

27.1. Dane

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

Daňové priznania ostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú daňové priznania slovenských podnikov v Skupine za roky 2021 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

27.2. Investičné výdavky

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

- Dokončené investície v nehnuteľnostiach (t.j. administratívne budovy, obchodné priestory a rezidenčné byty určené na prenájom) – pri týchto investíciách Skupina nezostavuje investičný plán pre nasledujúci rok. Realizácia projektov závisí od priebežného posúdenia potrieb ako aj požiadaviek nájomcov.
- Rozostavané investície v nehnuteľnostiach, ktoré predstavujú výstavbu administratívnych priestorov a pozemky určené na ďalšiu výstavbu - sú momentálne vo väčšine prípadov v procese získavania stavebných povolení, prípadne prípravy projektovej dokumentácie. K 31. decembru 2025 Skupina evidovala otvorené objednávky v súvislosti s týmito projektami vo výške 5 754 tis. EUR.

27.3. Záležitosti súvisiace so životným prostredím

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

27.4. Súdne spory

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

28. RIADENIE FINANČNÝCH RIZÍK

Skupina je vystavená rôznym finančným rizikám, ktoré zahŕňajú dôsledky úrokových sadzieb z úverov, úverové riziko, kapitálové riziko, riziko likvidity a prevádzkové riziko. V roku 2025 a 2024 Skupina okrem úrokových swapov nevyužívala iné derivátové finančné nástroje.

Súhrnný prehľad o finančných nástrojoch podľa kategórií podľa stavu k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

	31.12.2025		*31.12.2024*	
	Zostatková cena	*Reálna hodnota*	*Zostatková cena*	*Reálna hodnota*
Pohľadávky z derivátových operácií	1 044	1 044	1 831	1 831
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	6 457	6 457	5 977	5 977
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	5	5	5	5
Poskytnuté pôžičky	18 111	18 111	281	281
Peniaze a peňažné ekvivalenty	51 122	51 122	76 220	76 220
Finančný majetok	**76 739**	**76 739**	**84 314**	**84 314**
Prijaté úvery a pôžičky	245 498	245 498	261 562	261 562
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	43 409	43 409	39 253	39 253
Záväzky voči akcionárovi	5 000	5 000	9 700	9 700
Vydané dlhopisy	61 680	61 680	36 010	36 010
Záväzky z kúpy investícií v pridružených podnikoch	4 341	4 341	0	0
Záväzky z derivátových operácií	1 510	1 510	2 272	2 272
Finančné záväzky	**361 438**	**361 438**	**348 797**	**348 797**

28.1. Odhad reálnej hodnoty

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

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

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

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

Podľa vedenia Skupiny sa účtovné hodnoty finančného majetku a finančných záväzkov vykázaných vo finančných výkazoch v upravenej cene obstarania približujú k ich reálnym hodnotám. Skupina eviduje nasledovné finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou: (i) záväzky z derivátových operácií (k 31. decembru 2025: 466 tis. EUR, k 31. decembru 2024: 441 tis. EUR, – viď pozn. 7), pri ktorých Skupina vypočítala reálnu hodnotu ako súčasnú hodnotu očakávaných budúcich peňažných tokov a (ii) finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát (k 31. decembru 2025: 5 tis. EUR, k 31. decembru 2024: 5 tis. EUR).

28.2. Riadenie kapitálu

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

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

Ukazovateľ úverovej zaťaženosti k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

	31.12.2025	*31.12.2024*
Dlh	307 177	297 572
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-51 122	-76 220
Čistý dlh	**256 055**	**221 352**
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov spoločnosti	252 990	233 101
Pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu	**101%**	**95%**

28.3. Úverové riziko

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

28.4. Riziko nedostatočnej likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Skupina nebude schopná plniť finančné záväzky v splatnosti. Skupina pristupuje obozretne k riziku likvidity, čo predpokladá zabezpečenie dostatočného objemu peňažných prostriedkov, resp. voľné úverové linky v prípade potreby financovania prevádzkových potrieb. V roku 2025 a 2024 Skupina využívala na financovanie svojich prevádzkových potrieb nielen vlastné zdroje financovania, ale aj úvery od komerčných bánk. V roku 2025 taktiež Skupina využila na financovania svojej aktivity dlhopisy, ktoré vydala v celkovej nominálnej hodnote 25 000 tis. EUR (2024: nominálna hodnota vydaných dlhopisov: 25 000 tis. EUR), viď pozn. 16.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2025
(v tisícoch EUR)

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

K 31. decembru 2025 mali nederivátový finančný majetok a záväzky Skupiny nasledovnú splatnosť:

	Do 1 roka	**1 rok až 5 rokov**	**Nad 5 rokov**	**Úroky**	**Účtovná hodnota**
Finančný majetok					
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	6 457	0	0	0	6 457
Poskytnuté pôžičky	3 712	15 942	0	-1 543	18 111
Peniaze a peňažné ekvivalenty	51 122	0	0	0	51 122
Celkom	**61 291**	**15 942**	**0**	**-1 543**	**75 690**
Finančné záväzky					
Prijaté úvery a pôžičky	-45 145	-218 322	0	17 969	-245 498
Vydané dlhopisy	-14 878	-52 342	0	5 540	-61 680
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-39 998	-2 345	-1 066	0	-43 409
Záväzky z kúpy investícií v pridružených podnikoch	-4 341	0	0	0	-4 341
Záväzky voči akcionárovi	-5 000	0	0	0	-5 000
Celkom	**-109 362**	**-273 009**	**-1 066**	**23 509**	**-359 928**

K 31. decembru 2024 mali nederivátový finančný majetok a záväzky Skupiny nasledovnú splatnosť:

	Do 1 roka	**1 rok až 5 rokov**	**Nad 5 rokov**	**Úroky**	**Účtovná hodnota**
Finančný majetok					
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5 977	0	0	0	5 977
Poskytnuté pôžičky	284	0	0	-3	281
Peniaze a peňažné ekvivalenty	76 220	0	0	0	76 220
Celkom	**82 481**	**0**	**0**	**-3**	**82 478**
Finančné záväzky					
Prijaté úvery a pôžičky	-54 678	-232 425	0	25 541	-261 562
Vydané dlhopisy	-1 945	-38 322	0	4 257	-36 010
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-35 578	-3 328	-347	0	-39 253
Záväzky voči akcionárovi	-9 700	0	0	0	-9 700
Celkom	**-101 901**	**-274 075**	**-347**	**29 798**	**-346 525**

Skupina doteraz riadila, a aj v roku 2026 bude riadiť likviditu tak, aby bola schopná plniť svoje finančné záväzky. Podstatnú časť prijatých úverov a pôžičiek tvoria úvery na nájomné projekty, ktoré sú štruktúrované tak, že príjem z nájomného pokrýva splátky týchto úverov aj s dostatočnou rezervou, a preto nie sú potrebné dodatočné / iné zdroje na splátky v danom roku. Pri úveroch s maturitou v roku 2026 Skupina predpokladá ich prolongáciu/nahradenie developerským úverom a/alebo refinancovanie, avšak vzhľadom na dobrú likviditnú situáciu a plánované navýšenie kapitálu predpokladáme aj ich čiastočné splatenie.

Okrem uvedených skutočností, ktorých agregovaný dopad na likviditu je pozitívny, možno za ďalší potenciálny zdroj financovania označiť aj majetok, ktorým Skupina disponuje, a ktorý nie je zaťažený úverom, nakoľko ho v prípade náhlej potreby likvidity vie využiť ako kolaterál pre získanie bankového financovania. V prípade potreby doplnenia likvidity pre zabezpečenie udržania činnosti Skupiny a plnenia záväzkov, je akcionár Skupiny pripravený Skupinu podporiť.

28.5. Riziko menových kurzov

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

28.6. Úrokové riziko

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

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

Analýza citlivosti uvedená nižšie sa stanovila na základe angažovanosti voči úrokovým sadzbám na záväzkoch a pohľadávkach s variabilnou sadzbou. Analýza bola pripravená pre všetky neuhradené záväzky a pohľadávky k dátumu súvahy. Analýza sa vypracovala pri záväzkoch s variabilnou sadzbou a za predpokladu, že výška neuhradeného záväzku k dátumu súvahy bola neuhradená celý rok. Zvýšenie alebo zníženie o 50 bázických bodov predstavuje odhad vedenia Skupiny týkajúci sa možnej zmeny úrokových sadzieb. Keby boli úrokové sadzby o 50 bázických bodov vyššie alebo nižšie a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, výsledok hospodárenia Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2025 by sa znížil, respektíve zvýšil o 244 tis. EUR (k 31. decembru 2024 by sa výsledok hospodárenia Skupiny znížil, respektíve zvýšil o 280 tis. EUR).

28.7. Prevádzkové riziko

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

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

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

29. UDALOSTI PO DÁTUME SÚVAHY

Do dňa predloženia konsolidovanej účtovnej závierky nenastali po 31. decembri 2025 žiadne udalosti, ktoré by významne ovplyvnili aktíva a pasíva Skupiny prezentované v konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2025.

V apríli a máji 2026 sa Skupina rozšírila o dve nové spoločnosti, Alto International, s. r. o. so sídlom na Slovensku a Alto Investments CZ, s. r. o. so sídlom v Českej republike. Uvedené spoločnosti boli založené ako subholdingové spoločnosti za účelom držby podielov v iných spoločnostiach v súlade s investičnou štruktúrou Skupiny.

V priebehu apríla 2026 majoritný akcionár Skupiny poskytol peňažný vklad do ostatných kapitálových fondov vo výške 85 800 tis. EUR.

Dňa 21. apríla 2026 spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s.r.o. predčasne splatila úver poskytnutý od Tatra banky v celkovej výške 5 102 tis. EUR.

Dňa 4. mája 2026 spoločnosť Alto Investments j.s.a. predčasne splatila úver poskytnutý od Privatbanky v celkovej výške 9 500 tis. EUR spolu s príslušenstvom.

30. ĎALŠIE DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE DO POZNÁMOK POŽADOVANÉ PODĽA SLOVENSKEJ LEGISLATÍVY

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

Vykazujúca jednotka – spoločnosť Alto Investements j.s.a. zostavila túto konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s IFRS ako ich schválila Európska Únia, ako riadnu konsolidovanú účtovnú závierku na základe zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Konsolidovaná účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2025 bude uložená v registri účtovných závierok.

Ostatné doplňujúce údaje za Skupinu:

- Materská spoločnosť a dcérske spoločnosti majú poistený všetok hnuteľný a nehnuteľný majetok,
- Skupina neobstarala žiadny majetok v privatizácií,
- K 31. decembru 2025 Skupina evidovala záväzky zo sociálneho fondu vo výške 2 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 20 tis. EUR).

31. SCHVÁLENIE KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Konsolidovanú účtovnú závierku na stranách 3 až 34 schválili a podpísali v mene predstavenstva spoločnosti Alto Investments j.s.a. dňa 15. mája 2026 Mg. Jozef Oravkin, predseda predstavenstva a Juraj Šturdík, člen predstavenstva.

Mgr. Jozef Oravkin
Predseda predstavenstva

Juraj Šturdík
Člen predstavenstva

ALTO Real Estate

Jurkovičova Tepláreň
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika