

## **Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020**

### **I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

#### **1. Názov a sídlo**

HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.  
Mlynské Nivy 16  
821 09 Bratislava

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VI s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. mája 2019 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. júna 2019 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.138256/B ).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

#### **2. Neobmedzené ručenie**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### **3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Valné zhromaždenie schválilo dňa 10. júla 2020 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

#### **4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

#### **5. Údaje o skupine**

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

#### **6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 žiadnych zamestnancov.

## 7. Orgány Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

|               | Stavk 31.12.2020                                            | Stavk 31.12.2019                                            |
|---------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Konatelia:    | Marián Herman<br>Mgr. Peter Malovec<br>Mgr. Peter Andrašina | Marián Herman<br>Mgr. Peter Malovec<br>Mgr. Peter Andrašina |
| Dozorná rada: | Peter Vážan<br>Katarína Baluchová<br>Ing. Eva Petrydesová   | Peter Vážan<br>Katarína Baluchová<br>Ing. Eva Petrydesová   |

| Spoločník, akcionár  | Výška podielu na základnom imaní<br>absolútne | v %        | Podiel na hlasovacích právach v % | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % | Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov |
|----------------------|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| HB REAVIS GROUP B.V. | 5 000                                         | 100        | 100                               | 0                                                  | 0                                                   |
| <b>Spolu</b>         | <b>5 000</b>                                  | <b>100</b> | <b>100</b>                        | <b>0</b>                                           | <b>0</b>                                            |

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Spoločnosť k 31. decembru 2020 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 217 970 EUR (k 31. decembru 2019 kladné vlastné imanie vo výške 187 039 EUR). Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala v roku 2020 zisk vo výške 28 931 EUR (k 31.12. 2019 zisk vo výške 184 039 EUR).

Zároveň schválením účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie rozhodla o vytvorení rezervného fondu vo výške 500 EUR.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia § 67a - § 67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze a Zákon č. 7/2005 Z. z., §3, bod 3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, keďže vykázaný pomer vlastného imania a záväzkov je menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť zároveň dodržala všetky povinnosti súvisiace s touto legislatívou. V súlade s bodom 3 paragrafu 3, Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov vedenie Spoločnosti prihládlo na očakávané výsledky ďalšieho prevádzkovania podniku. Vedenie Spoločnosti je rozhodnuté zabezpečiť aby náklady, výnosy a vlastné imanie Spoločnosti boli v rámci skupiny HB REAVIS riadené tak, aby Spoločnosť udržala dostatočné pozitívne vlastné imanie, ktoré bude v súlade s požiadavkami uvedenej legislatívy. Vzhľadom na tieto skutočnosti je vedenie Spoločnosti presvedčené, že je možné odôvodnene predpokladať že bude možné v prevádzkovaní podniku pokračovať.

Koncom roku 2019 sa začal šíriť nový vírus spôsobujúci závažný akútny respiračný syndróm („ochorenie COVID-19“), v dôsledku ktorého sa po celom svete začali objavovať prípady tohto ochorenia. Následne 11. marca 2020 Svetová zdravotnícka organizácia (ďalej len „organizácia WHO“) vyhlásila šírenie tohto vírusu za pandémiu a vlády jednotlivých štátov zaviedli celý rad politík a opatrení na boj proti nej. V dôsledku toho sa bežná hospodárska činnosť takmer zastavila, čo malo vážne obmedzujúce následky na vykonávanie podnikateľskej činnosti.

Činnosť Spoločnosti je závislá od Skupiny HB Reavis a jej schopnosti splatiť pôžičku. Aj keď nie je presne známy dlhodobý vplyv ochorenia COVID-19 na svetové ekonomiky, rôzne odvetvia a najmä na Skupinu, vedenie sa sústredilo na tieto kľúčové oblasti a vykonalo záťažové testy niekoľkých scenárov, aby zistilo odolnosť Skupiny voči negatívnemu vplyvu ochorenia COVID-19:

- celková likvidná pozícia a prístup k existujúcim a novým úverovým nástrojom,
- schopnosť dodržiavať zmluvné kovenanty vyplývajúce z dlhových nástrojov Skupiny,
- znižujúci sa dopyt, klesajúci predaj a stláčanie marží, ktoré zažívajú súčasní aj budúci nájomníci Skupiny v oblasti maloobchodu, co-workingu a pohostinstve;
- narušenia domácich aj medzinárodných dodávateľských reťazcov, logistiky a nedostatok stavebných pracovníkov v dôsledku reštriktívnych opatrení na ochranu zdravia, ktoré nepriaznivo ovplyvňujú stavebné rozpočty a pokrok v stavebných prácach.

Vedenie uskutočnilo záťažový test na základe podnikateľského plánu na obdobie 18 mesiacov od 31. decembra 2020, aby zhodnotilo štruktúru peňažných tokov a finančnú situáciu Skupiny. V záťažovom teste sa predpokladala nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičného nehnuteľného majetku do konca júna 2022. V rovnakom časovom rámci Skupina predpokladala, že získa ďalšie financovanie použitím majetku vysokej hodnoty, ktorý ešte nebol predmetom záložného práva, a schopnosť pokračovať v získavaní finančných prostriedkov v rámci existujúcich záväzkov pre veľké projekty, ktorých výstavba je v súčasnosti pomerne ďaleko v developerskom cykle – DISTRCT v Berlíne, Bloom v Londýne, Varso Tower a Forrest Tower vo Varšave a Stanica Nivy v Bratislave. K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky boli všetky žiadosti o čerpanie úveru súvisiace s týmito projektmi plne hrazené financujúcimi bankami.

V záťažovom teste pre súvahovú pozíciu sa predpokladalo významné zníženie ocenenia investičného nehnuteľného majetku na západných trhoch, ako aj trhoch stredovýchodnej Európy. Predpokladané zníženie reálnych trhových hodnôt investičného nehnuteľného majetku by naďalej udržiavalo zmluvný kovenant „Finančné zadĺženie ručiteľa“ (tzv. „LTV kovenant“) na úrovni Skupiny pod prahovou hodnotou, ktorej prekročením by došlo k spusteniu mechanizmu predčasného splatenia finančných záväzkov v zmysle definície v prospektoch dlhopisov, pričom LTV kovenanty sú najprísnejšie zo všetkých kovenantov, ktoré skupina dodržiava. Výsledok záťažového testu preukázal, že Skupina by disponovala dostatočnou likviditou pre svoju činnosť na konci obdobia záťažového testu.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

#### **b) Pohľadávky (vrátane poskytnutých pôžičiek)**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

Spoločnosť účtuje o alikvótnych úrokových výnosoch z poskytnutých pôžičiek, ktoré sú splatné v budúcom období, na účte ostatných pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

#### **c) Finančné účty**

Finančné účty tvorí zostatok na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke

**d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**e) Opravné položky**

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

**f) Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky, audit, odmeny a pridelenie LEI kódu.

**g) Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

**h) Vydané dlhopisy**

Vydané dlhopisy pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Rozdiel medzi menovitou hodnotou a emisným kurzom je časovo rozlišovaný do nákladov prostredníctvom účtov časového rozlíšenia. Náklady súvisiace s emisiou sa účtujú jednorazovo do účtovného obdobia, v ktorom vznikli.

**i) Zamestnanecké požitky**

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

**j) Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

**k) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužívané daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

Spoločnosť neúčtovala k 31. decembru 2020 o odloženej dani, nakoľko vznikla daňová pohľadávka a Spoločnosť si nie je istá, či túto daňovú pohľadávkou bude schopná uplatniť, preto sa z dôvodu zásady opatrnosti rozhodla o tejto pohľadáвке neúčtovať.

**l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**m) Vykazovanie výnosov a nákladov**

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria výlučne úroky a výnosy z poskytnutia pôžičky v rámci skupiny HB Reavis a úroky z dlhopisov. Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na emisiu dlhopisov.

|                           | Pôžičky CP<br>a podiely s<br>podielovou<br>účasťou | Ostatné<br>realizovateľné<br>cenné papre | Pôžičky<br>prepojeným<br>ÚJ | Podielové v<br>rámci<br>podielovej<br>účasti okrem<br>prepojených<br>ÚJ | Ostatné<br>pôžičky | Dlhové CP<br>a Ostatný<br>DFM | splatnosti<br>najviac<br>jeden rok | Účty<br>v bankách<br>s dobou<br>viazanosti<br>dlhšou ako<br>jeden rok | Obstarávaný<br>DFM | Poskytnuté<br>preddavky<br>na DFM | Spolu      |
|---------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|
| Dlhodobý finančný majetok | ÚJ                                                 | ÚJ                                       | ÚJ                          | ÚJ                                                                      | ÚJ                 | DFM                           | jeden rok                          | jeden rok                                                             | DFM                | na DFM                            | Spolu      |
| Prvotné ocenenie          |                                                    |                                          |                             |                                                                         |                    |                               |                                    |                                                                       |                    |                                   |            |
| Stav k 1.1.2020           | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 30 000 000                                                              | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 30 000 000 |
| Prírastky                 | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 0                                                                       | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 0          |
| Úbytky                    | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 0                                                                       | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 0          |
| Presuny                   | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 0                                                                       | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 0          |
| Stav k 31.12.2020         | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 30 000 000                                                              | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 30 000 000 |
| Opravné položky           |                                                    |                                          |                             |                                                                         |                    |                               |                                    |                                                                       |                    |                                   |            |
| Stav k 1.1.2020           | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 0                                                                       | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 0          |
| Prírastky                 | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 0                                                                       | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 0          |
| Úbytky                    | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 0                                                                       | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 0          |
| Presuny                   | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 0                                                                       | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 0          |
| Stav k 31.12.2020         | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 0                                                                       | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 0          |
| Účtovná hodnota           |                                                    |                                          |                             |                                                                         |                    |                               |                                    |                                                                       |                    |                                   |            |
| Stav k 1.1.2020           | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 30 000 000                                                              | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 30 000 000 |
| Stav k 31.12.2020         | 0                                                  | 0                                        | 0                           | 30 000 000                                                              | 0                  | 0                             | 0                                  | 0                                                                     | 0                  | 0                                 | 30 000 000 |



Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

| Dlhodobý finančný majetok                                     | Hodnota k 31.12.2020 | Hodnota k 31.12.2019 |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo | 0                    | 0                    |

## 2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                                                            | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>                                 | <b>0</b>            | <b>0</b>             | <b>0</b>         |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám                                            | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                   | 0                    | 0                |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                                                    | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>                                            | <b>433 151</b>      | <b>0</b>             | <b>433 151</b>   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                    | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám                                            | 433 151             | 0                    | 433 151          |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu                                          | 0                   | 0                    | 0                |
| Sociálne poistenie                                                                       | 0                   | 0                    | 0                |
| Daňové pohľadávky a dotácie                                                              | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky z derivátových operácií                                                       | 0                   | 0                    | 0                |
| Iné pohľadávky                                                                           | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                                                       | <b>433 151</b>      | <b>0</b>             | <b>433 151</b>   |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke

| Názov položky                                                                            | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>                                 | <b>0</b>            | <b>0</b>             | <b>0</b>         |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám                                            | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                   | 0                    | 0                |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                                                    | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>                                            | <b>352 890</b>      | <b>0</b>             | <b>352 890</b>   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                    | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám                                            | 352 890             | 0                    | 352 890          |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu                                          | 0                   | 0                    | 0                |
| Sociálne poistenie                                                                       | 0                   | 0                    | 0                |
| Daňové pohľadávky a dotácie                                                              | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky z derivátových operácií                                                       | 0                   | 0                    | 0                |
| Iné pohľadávky                                                                           | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                                                       | <b>352 890</b>      | <b>0</b>             | <b>352 890</b>   |

Na pohľadávky Spoločnosti nie je zriadené záložné právo.



### 3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                      | Mena     | Úrok p. a.<br>v % | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny v mene EUR |                   |
|------------------------------------|----------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                    |          |                   |                     | k 31.12.2020           | k 31.12.2019      |
| <b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>   | <b>x</b> | <b>x</b>          | <b>x</b>            | <b>30 000 000</b>      | <b>30 000 000</b> |
| HB REAVIS Holding S.A.             | EUR      | 3,1%              | 14.7.2026           | 30 000 000             | 30 000 000        |
| <b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b> | <b>x</b> | <b>x</b>          | <b>x</b>            | <b>0</b>               | <b>0</b>          |
| <b>Spolu</b>                       | <b>x</b> | <b>x</b>          | <b>x</b>            | <b>30 000 000</b>      | <b>30 000 000</b> |

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HB REAVIS 2026.

### 4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

### 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Opis položky časového rozlíšenia                      | Stav k 31.12.2020 | Stav k 31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>      | <b>170 366</b>    | <b>201 203</b>    |
| rozdiel medzi nominálnou a emisnou hodnotou dlhopisov | 170 366           | 201 203           |
| <b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Spolu</b>                                          | <b>170 366</b>    | <b>201 203</b>    |

## PASÍVA

### 6. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

## 7. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020:

| Názov položky                                                                       | Závazky so zostatkovou dobou splatnosti |                        |                 | Závazky po lehote splatnosti | Spolu záväzky     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|
|                                                                                     | viac ako päť rokov                      | jeden rok až päť rokov | do jedného roka |                              |                   |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>                                 | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>0</b>          |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                  | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>                                            | <b>30 000 000</b>                       | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>30 000 000</b> |
| Čistá hodnota zákazky                                                               | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné dlhodobé záväzky                                                            | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobo prijaté preddavky                                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobé zmenky na úhradu                                                           | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Vydané dlhopisy                                                                     | 30 000 000                              | 0                      | 0               | 0                            | 30 000 000        |
| Závazky zo sociálneho fondu                                                         | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Iné dlhodobé záväzky                                                                | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobé záväzky z derivátových operácií                                            | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Odložený daňový záväzok                                                             | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                                       | <b>30 000 000</b>                       | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>30 000 000</b> |
| <b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>                               | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>0</b>          |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                  | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>                                          | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>1 587</b>    | <b>0</b>                     | <b>1 587</b>      |
| Čistá hodnota zákazky                                                               | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu                                                | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči zamestnancom                                                           | 0                                       | 0                      | 613             | 0                            | 613               |
| Závazky zo sociálneho poistenia                                                     | 0                                       | 0                      | 363             | 0                            | 363               |
| Daňové záväzky a dotácie                                                            | 0                                       | 0                      | 611             | 0                            | 611               |
| Závazky z derivátových operácií                                                     | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Iné záväzky                                                                         | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                                     | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>1 587</b>    | <b>0</b>                     | <b>1 587</b>      |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                                                       | Závazky so zostatkovou dobou splatnosti |                        |                 | Závazky po lehote splatnosti | Spolu závazky     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|
|                                                                                     | viac ako päť rokov                      | jeden rok až päť rokov | do jedného roka |                              |                   |
| <b>Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:</b>                                 | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>0</b>          |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné závazky z obchodného styku                                                  | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Ostatné dlhodobé závazky, z toho:</b>                                            | <b>30 000 000</b>                       | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>30 000 000</b> |
| Čistá hodnota zákazky                                                               | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné dlhodobé závazky                                                            | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobo prijaté preddavky                                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobé zmenky na úhradu                                                           | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Vydané dlhopisy                                                                     | 30 000 000                              | 0                      | 0               | 0                            | 30 000 000        |
| Závazky zo sociálneho fondu                                                         | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Iné dlhodobé závazky                                                                | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobé závazky z derivátových operácií                                            | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Odložený daňový záväzok                                                             | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Dlhodobé závazky spolu</b>                                                       | <b>30 000 000</b>                       | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>30 000 000</b> |
| <b>Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:</b>                               | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>324</b>                   | <b>324</b>        |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné závazky z obchodného styku                                                  | 0                                       | 0                      | 0               | 324                          | 324               |
| <b>Ostatné krátkodobé závazky, z toho:</b>                                          | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>51 804</b>   | <b>0</b>                     | <b>51 804</b>     |
| Čistá hodnota zákazky                                                               | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu                                                | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči zamestnancom                                                           | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky zo sociálneho poistenia                                                     | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Daňové závazky a dotácie                                                            | 0                                       | 0                      | 51 804          | 0                            | 51 804            |
| Závazky z derivátových operácií                                                     | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Iné závazky                                                                         | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Krátkodobé závazky spolu</b>                                                     | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>51 804</b>   | <b>324</b>                   | <b>52 128</b>     |

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

| Závazky                                                               | Stav k 31.12.2020 | Stav k 31.12.2019 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia | 30 000 000        | 30 000 000        |

Závazok vo výške 30 000 000 EUR je krytý zárukou HB REAVIS Holding S.A pre prípad neplnenia záväzkov z emisie dlhopisov.

## 8. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                              | Stav k<br>1.1.2020 | Tvorba        | Použitie      | Zrušenie | Stav k<br>31.12.2020 |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|----------|----------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>             |
| <i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>   | <i>0</i>           | <i>0</i>      | <i>0</i>      | <i>0</i> | <i>0</i>             |
| <i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>   | <i>0</i>           | <i>0</i>      | <i>0</i>      | <i>0</i> | <i>0</i>             |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>         | <b>11 574</b>      | <b>13 320</b> | <b>11 574</b> | <b>0</b> | <b>13 320</b>        |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | <i>0</i>           | <i>0</i>      | <i>0</i>      | <i>0</i> | <i>0</i>             |
| <i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | <i>11 574</i>      | <i>13 320</i> | <i>11 574</i> | <i>0</i> | <i>13 320</i>        |
| rezerva na účtovnú závierku                | 420                | 420           | 420           | 0        | 420                  |
| rezerva na štatutárny audit                | 10 000             | 10 000        | 10 000        | 0        | 10 000               |
| rezerva na pridelenie LEI kódu             | 100                | 100           | 100           | 0        | 100                  |
| rezerva na odmeny                          | 800                | 0             | 800           | 0        | 0                    |
| rezerva na ZP a SP                         | 254                | 0             | 254           | 0        | 0                    |
| rezerva na odmenu administrátora           | 0                  | 1 900         | 0             | 0        | 1 900                |
| rezerva na odmenu agenta pre zabezpečenie  | 0                  | 900           | 0             | 0        | 900                  |
| <b>Rezervy spolu</b>                       | <b>11 574</b>      | <b>13 320</b> | <b>11 574</b> | <b>0</b> | <b>13 320</b>        |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                              | Stav k<br>23.5.2019 | Tvorba        | Použitie | Zrušenie | Stav k<br>31.12.2019 |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------|----------|----------|----------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>             |
| <i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>   | <i>0</i>            | <i>0</i>      | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i>             |
| <i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>   | <i>0</i>            | <i>0</i>      | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i>             |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>         | <b>0</b>            | <b>11 574</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>11 574</b>        |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | <i>0</i>            | <i>0</i>      | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i>             |
| <i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | <i>0</i>            | <i>11 574</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>11 574</i>        |
| rezerva na účtovnú závierku                | 0                   | 420           | 0        | 0        | 420                  |
| rezerva na štatutárny audit                | 0                   | 10 000        | 0        | 0        | 10 000               |
| rezerva na pridelenie LEI kódu             | 0                   | 100           | 0        | 0        | 100                  |
| Rezerva na odmeny                          | 0                   | 800           | 0        | 0        | 800                  |
| Rezerva na ZP a SP                         | 0                   | 254           | 0        | 0        | 254                  |
| <b>Rezervy spolu</b>                       | <b>0</b>            | <b>11 574</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>11 574</b>        |

## 9. Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov vydaného dlhopisu | Menovitá hodnota | Počet | Emisný kurz | Úrok  | Splatnosť |
|-------------------------|------------------|-------|-------------|-------|-----------|
| HB REAVIS 2026          | 100 000          | 300   | 100         | 2,75% | 17.7.2026 |

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.(„Emitent“) vydala v roku 2019 zabezpečené dlhopisy v objeme 30 000 000 EUR, ktoré sú splatné v roku 2026. Dlhopisy sú kryté nehnuteľným majetkom vo vlastníctve spoločnosti:

**Smart City Office I s.r.o.** so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava – mestská časť Staré mesto 821 09, IČO: 50 847 414, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka 4. 119631/B a to konkrétne

- pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/7 o výmere 4 272 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10108,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/85 o výmere 98 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10108,

**Smart City Office II s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO. 50 847 538, zapísanou v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c • 119507/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/20 o výmere 5 114 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/33 o výmere 192 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/28 o výmere 31 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/34 o výmere 1 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/36 o výmere 11 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/83 o výmere 1 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/86 o výmere 4 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10109,

**Smart City Office III s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 50 847 457, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 119510/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/13 o výmere 2 756 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10113,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 21789/23 o výmere 231 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10113,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/35 o výmere 27 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10113,

**Smart City Office IV s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO- 50 849 689, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.: 19540/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/12 o výmere 3 729 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10114,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 21789/22 o výmere 496 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10114,

**Smart City Office V s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 50 861 816, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 120161/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/27 o výmere 515 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10111,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/39 o výmere 3 062 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10111,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/82 o výmere 60 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10111,

**Smart City Office VI s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 50 861 417, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 120141/B

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/23 o výmere 40 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/59 o výmere 1 405 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/80 o výmere 727 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/81 o výmere 343 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/84 o výmere 16 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10112,

**Smart City Office VII s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO: 51 119 471, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 122490/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/4 o výmere 316 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/36 o výmere 149 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9130/1 o výmere 372 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/10 o výmere 1504 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/23 o výmere 29 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/40 o výmere 26 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/3 o výmere 125 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/4 o výmere 842 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/6 o výmere 20 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/8 o výmere 17 m<sup>2</sup>, list vlastníctva č. 4497,

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/9 o výmere 17 m2, list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9920/11 o výmere 18 m2, list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/21 o výmere 358 m2, list vlastníctva č. 4497,

**Smart City Parking s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť 5 STARÉ Mesto 821 09, IČO- 50 733 788, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c : 117394/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9910/1 o výmere 2 559 m2, list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/18 o výmere 2 033 m2, list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/22 o výmere 461 m2, list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/40 o výmere 189 m2, list vlastníctva č. 10101

Nehnuteľnosti slúžiace ako zabezpečenie dlhopisov môže Emitent v priebehu trvania dlhopisov meniť za podmienok dohodnutých v Prospekte cenného papiera.

#### 10. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                               | Stav k 31.12.2020 | Stav k 31.12.2019 |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:   | 0                 | 0                 |
| Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho: | 378 690           | 378 689           |
| aliquotný úrokový výnos                     | 378 690           | 378 689           |
| Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:    | 0                 | 0                 |
| Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:  | 0                 | 0                 |
| Spolu                                       | 378 690           | 378 689           |

#### IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

##### 1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                            | 2020    | 2019      |
|------------------------------------------|---------|-----------|
| Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho: | 0       | 0         |
| Tržby za vlastné výrobky                 | 0       | 0         |
| Tržby z predaja služieb                  | 0       | 0         |
| Tržby za tovar                           | 0       | 0         |
| Výnosy zo zákazky                        | 0       | 0         |
| Výnosy z nehnuteľnosti na predaj         | 0       | 0         |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou  | 932 548 | 1 580 390 |
| Čistý obrat celkom                       | 932 548 | 1 580 390 |

## VÝNOSY

### 2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

| Názov položky                                                            | 2020           | 2019             |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>                  | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou                     | 0              | 0                |
| Obstaranie zásob vlastnou dopravou                                       | 0              | 0                |
| Ostatná aktivácia                                                        | 0              | 0                |
| <b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>324</b>     | <b>0</b>         |
| výnosy z odpísaných pohľadávok                                           | 324            | 0                |
| <b>Finančné výnosy, z toho:</b>                                          | <b>932 548</b> | <b>1 580 390</b> |
| <i>Kurzové zisky, z toho:</i>                                            | 0              | 0                |
| kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 0              | 0                |
| <i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>              | 932 548        | 1 580 390        |
| úroky z dlhopisov                                                        | 0              | 552 500          |
| úroky z pôžičky                                                          | 932 548        | 352 890          |
| poplatok za poskytnutie pôžičky                                          | 0              | 675 000          |

## NÁKLADY

### 3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                                             | 2020           | 2019             |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>                              | <b>20 353</b>  | <b>30 843</b>    |
| <i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>          | 10 320         | 10 000           |
| náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky                       | 10 320         | 10 000           |
| ostatné neaudítorské služby                                               | 0              | 0                |
| <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>    | 10 033         | 20 843           |
| nájomné                                                                   | 300            | 300              |
| softverové služby                                                         | 7 900          | 6 289            |
| ekonomické a právne služby                                                | 1 620          | 7 620            |
| Náklady na inzerciu, reklamu                                              | 0              | 449              |
| valuácie                                                                  | 0              | 6 000            |
| ostatné                                                                   | 213            | 185              |
| <b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>324</b>     | <b>0</b>         |
| Odpis pohľadávky                                                          | 324            | 0                |
| <b>Finančné náklady, z toho:</b>                                          | <b>872 470</b> | <b>1 309 021</b> |
| <i>Kurzové straty, z toho:</i>                                            | 0              | 0                |
| kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 0              | 0                |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>              | 872 470        | 1 309 021        |
| úroky z dlhopisov                                                         | 826 037        | 925 934          |
| ostatné finančné náklady                                                  | 46 433         | 383 087          |



#### 4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                      | 2020         | 2019         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Osobné náklady, z toho:</b>     | <b>1 646</b> | <b>1 515</b> |
| Mzdy                               | 0            | 0            |
| Ostatné náklady na závislú činnosť | 1 250        | 1 150        |
| Sociálne poistenie                 | 271          | 250          |
| Zdravotné poistenie                | 125          | 115          |
| Sociálne zabezpečenie              | 0            | 0            |

#### 5. Dane

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                       | 2020          |              |            | 2019           |               |            |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------------|------------|----------------|---------------|------------|
|                                                     | Základ dane   | Daň          | Daň v %    | Základ dane    | Daň           | Daň v %    |
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b> | <b>38 032</b> |              |            | <b>235 843</b> |               |            |
| teoretická daň                                      |               | 7 987        | 21%        |                | 49 527        | 21%        |
| Daňovo neuznané náklady                             | 0             | 0            |            | 0              | 0             |            |
| Výnosy nepodliehajúce dani                          | 0             | 0            |            | 0              | 0             |            |
| Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky   | 5 307         | 1 114        |            | 10 842         | 2 277         |            |
| Umorenie daňovej straty                             | 0             | 0            |            | 0              | 0             |            |
| Zmena sadzby dane                                   | 0             | 0            |            | 0              | 0             |            |
| Iné                                                 | 0             | 0            |            | 0              | 0             |            |
| <b>Spolu</b>                                        |               | <b>9 101</b> | <b>24%</b> |                | <b>51 804</b> | <b>21%</b> |
| Splatná daň z príjmov                               |               | 9 101        | 24%        |                | 51 804        | 21%        |
| Odložená daň z príjmov                              |               | 0            |            |                | 0             |            |
| <b>Celková daň z príjmov</b>                        |               | <b>9 101</b> | <b>24%</b> |                | <b>51 804</b> | <b>21%</b> |

#### V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

#### VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Vyplatenie úrokov z dlhopisov, ktoré boli splatné 17. januára 2021 boli zo strany emitenta uhradené majiteľom dlhopisov v plnej výške.

Od 3. marca 2021 nastala nasledovná zmena v zabezpečení nehnuteľnosťami:

- 1) Uvoľnenie záložného práva k časti Nehnuteľnosti, konkrétne k Nehnuteľnostiam VII a Nehnuteľnostiam VIII, ktoré spoločne predstavujú uvoľňované Nehnuteľnosti; (Smart City Parking s. r. o., Smart City Office VII s. r. o.)



2) Zriadenie záložného práva k Náhradnej Nehnuteľnosti (Pressburg Urban Projects a.s.)

Náhradnou Nehnuteľnosťou je nasledovná nehnuteľnosť:

Pressburg Urban Projects a.s., Mlynské Nivy 16, 82109 Bratislava:

- pozemok parcelné číslo 15312/1, o výmere 4 547 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II a je zapísaný na liste vlastníctva c. 846 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

Rovnopisy uzatvorenej záložnej zmluvy k Náhradnej Nehnuteľnosti ako aj ocenenie Náhradnej Nehnuteľnosti podľa článku 9.18 Prospektu sú k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Okrem vyššie spomenutých udalostí po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

## VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

| Charakteristika transakcie    | Spriaznená osoba                                 | 2020    | 2019    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|---------|---------|
|                               | Ostatné spriaznené strany                        |         |         |
| Nákup služieb                 | HB REAVIS Slovakia a.s.                          | 8 620   | 7 009   |
| Poskytnutá pôžička - úrok     | HB REAVIS Holding S.A.                           | 932 548 | 352 890 |
| Nákup služieb                 | HB REAVIS Consulting k.s.                        | 0       | 300 000 |
| Poskytnutá pôžička - poplatok | HB REAVIS Holding S.A.                           | 0       | 675 000 |
| Závazky z obchodného styku    | Law & Trust – advokátska kancelária spol. s r.o. | 1200    | 1 200   |

| Charakteristika transakcie  | Spriaznená osoba          | Stav k 31.12.2020 | Stav k 31.12.2019 |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | Ostatné spriaznené strany |                   |                   |
| Poskytnuté pôžičky - istina | HB Reavis Holding S.A.    | 30 000 000        | 30 000 000        |
| Poskytnuté pôžičky - úrok   | HB Reavis Holding S.A.    | 433 151           | 352 890           |
| Rezervy                     | HB REAVIS Slovakia a.s.   | 420               | 420               |

### 2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

| Názov položky                                                              | Konatelia |          | Dozorná rada |              | Ostatné  |          | Spolu        |              |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|--------------|--------------|----------|----------|--------------|--------------|
|                                                                            | 2020      | 2019     | 2020         | 2019         | 2020     | 2019     | 2020         | 2019         |
| <b>Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>1 250</b> | <b>1 150</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1 250</b> | <b>1 150</b> |
| <i>Priznané odmeny súčasných členov</i>                                    | 0         | 0        | 1 250        | 1 150        | 0        | 0        | 1 250        | 1 150        |
| <b>Spolu</b>                                                               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>1 250</b> | <b>1 150</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1 250</b> | <b>1 150</b> |

## VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

## IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

| Položka vlastného imania                                           | Stav k<br>1.1.2020 | Prírastky     | Úbytky   | Presuny  | Stav k<br>31.12.2020 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------|----------|----------------------|
| Základné imanie                                                    | 5 000              | 0             | 0        | 0        | 5 000                |
| Zmena základného imania                                            | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Emisné ážio                                                        | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Ostatné kapitálové fondy                                           | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Kapitálové fondy z príspevkov                                      | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond                           | 0                  | 0             | 0        | 500      | 500                  |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Štatutárne fondy                                                   | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Ostatné fondy                                                      | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                         | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 0                  | 0             | 0        | 183 539  | 183 539              |
| Neuhrazená strata minulých rokov                                   | 0                  | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia                    | 184 039            | 28 931        | 0        | -184 039 | 28 931               |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                                        | <b>189 039</b>     | <b>28 931</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>217 970</b>       |

| Položka vlastného imania                                           | Stav k<br>23.5.2019 | Prírastky      | Úbytky   | Presuny  | Stav k<br>31.12.2019 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|----------|----------|----------------------|
| Základné imanie                                                    | 0                   | 5 000          | 0        | 0        | 5 000                |
| Zmena základného imania                                            | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Emisné ážio                                                        | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Ostatné kapitálové fondy                                           | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Kapitálové fondy z príspevkov                                      | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond                           | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Štatutárne fondy                                                   | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Ostatné fondy                                                      | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                         | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Neuhrazená strata minulých rokov                                   | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia                    | 0                   | 184 039        | 0        | 0        | 184 039              |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                                        | <b>0</b>            | <b>189 039</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>189 039</b>       |

Základné imanie Spoločnosti tvorí obchodný podiel v menovitej hodnote 5 000 EUR.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

## 2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2019

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške 184 039,54 EUR bol rozdelený nasledovne:

- vytvorenie rezervného fondu vo výške 500 EUR
- preúčtovaný na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 183 539,54 EUR

## 3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2020

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2020.

## X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papre určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy.

| Názov položky                                                          | 2020           | 2019            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>                             | <b>38 032</b>  | <b>235 843</b>  |
| <i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>                                    |                |                 |
| Odpisy dlhodobého majetku                                              | 0              | 0               |
| Odpis zásob                                                            | 0              | 0               |
| Odpis pohľadávky                                                       | 324            | 0               |
| Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku                      | 0              | 0               |
| Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam                             | 0              | 0               |
| Zmena stavu opravnej položky k zásobám                                 | 0              | 0               |
| Zmena stavu rezerv                                                     | 1 746          | 11 574          |
| Úrokové náklady                                                        | 826 037        | 925 934         |
| Úrokové výnosy                                                         | -932 548       | -905 390        |
| Bankové poplatky a finančné náklady                                    | 0              | 383 087         |
| Finančné výnosy                                                        | 0              | -675 000        |
| <b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>                | <b>-66 409</b> | <b>-23 951</b>  |
| <i>Zmena pracovného kapitálu:</i>                                      |                |                 |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia | 30 513         | -554 094        |
| Úbytok (prírastok) zásob                                               | 0              | 0               |
| (Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia                      | 797            | 379 013         |
| Iné                                                                    | 0              | 0               |
| <b>Prevádzkové peňažné toky</b>                                        | <b>-35 099</b> | <b>-199 032</b> |

| Názov položky                                                             | 2020           | 2019               |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                               |                |                    |
| Prevádzkové peňažné toky                                                  | -35 099        | -199 032           |
| Zaplatené úroky                                                           | -826 037       | -547 246           |
| Prijaté úroky                                                             | 932 548        | 552 500            |
| Zaplatená daň z príjmov                                                   | -60 438        | 0                  |
| Vklad do rezervného fondu                                                 | -500           | 0                  |
| Príjmy z mimoriadnych položiek                                            | 0              | 0                  |
| Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti                       | 0              | 0                  |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                         | <b>10 474</b>  | <b>-193 778</b>    |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                                |                |                    |
| Nákup dlhodobého majetku                                                  | 0              | 0                  |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                                       | 0              | 0                  |
| Obstaranie finančných investícií                                          | 0              | 0                  |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky                                               | -80 261        | -29 325 000        |
| Odkúpenie dlhopisov od tretích strán                                      | 0              | -13 000 000        |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                          | <b>-80 261</b> | <b>-42 325 000</b> |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                                  |                |                    |
| Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov      | 500            | 5 000              |
| Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk                                | 0              | 30 000 000         |
| Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine              | 0              | -408 885           |
| Splatenie dlhopisov emitentom                                             | 0              | 13 000 000         |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                            | <b>500</b>     | <b>42 596 115</b>  |
| Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom                   | 0              | 0                  |
| <b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b> | <b>-69 287</b> | <b>77 337</b>      |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka                | 77 337         | 0                  |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>            | <b>8 050</b>   | <b>77 337</b>      |