



04–05

ALTO v číslach

06–07

Skupina ALTO

09

Úvodné slovo

10–14

Dôležité udalosti roka 2024

14–15

Najbližšie výzvy skupiny ALTO

18–19

Kancelárske portfólio

20–21

Rezidenčné portfólio

22–45

Naše kľúčové projekty

46–49

Zhodnotenie finančnej situácie

50–51

Ľudské zdroje

52–53

Spoločenská zodpovednosť

54–57

Správa audítora

58–91

Účtovná závierka

680 mil. EUR

Celkové aktíva

239 mil. EUR

Čistá hodnota aktív majoritného akcionára (EPRA) ¹

70 mil. EUR

Čistá hodnota aktív minoritného akcionára (EPRA) ¹

70

Počet zamestnancov

04

ALTO

v číslach

71 mil. EUR

Akvizície od vzniku

36,70 %

Čistá celková zadlženosť

23,1 mil. EUR

Zisk po zdanení

Portfólio komerčných nehnuteľností

TRHOVÁ HODNOTA
408 mil. EUR

KOMERČNÉ PLOCHY V SPRÁVE
138 000 m²

POZÍCIA NA TRHU
4. najväčší správca komerčných nehnuteľností v Bratislave

PRIEMERNÁ OBSADENOSŤ PRIESTOROV
93 %

PRENAJATÁ PLOCHA V ROKU 2024
26 000 m²

PODIEL NA TRHU V OBJEME PRENAJATÝCH M2 V ROKU 2024
13 %

05

Portfólio developmentu

POČET PREDANÝCH BYTOV
101 v hodnote 50 miliónov EUR

PODIEL NA TRHU S PRÉMIOVÝMI NEHNUTEĽNOSTAMI ²
20 %

BYTY VO VÝSTAVBE
460

BYTY A KOMERČNÉ PLOCHY V PRÍPRAVE
240 bytov a 60 000 m²

PRÍMESTSKÁ LOGISTIKA V PRÍPRAVE
27 000 m²

¹ 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

² Podsegment prémiového bývania je definovaný priemernou predajnou cenou presahujúcou 6 000 EUR/m² s DPH

k 31. 12. 2024

Skupina ALTO spravuje majetok v celkovej hodnote takmer **680 miliónov eur**, čím sa radí medzi významných, stabilných a etablovaných hráčov na trhu s nehnuteľnosťami. Od svojho vzniku sme investovali už takmer **71 miliónov eur** do nových akvizícií a aktívne tak rozširujeme a diverzifikujeme naše portfólio. Čistá hodnota aktív skupiny ALTO, upravená podľa metodiky EPRA, vzrástla v uplynulom období o 6 % a dosiahla **309 miliónov eur**¹. Súčasne sa zvýšila aj čistá hodnota aktív majoritného akcionára, ktorá dosiahla **239 miliónov eur** a hodnota pre minoritného akcionára stúpila na **70 miliónov eur**. Tento vývoj odráža pozitívnu výkonnosť našich investícií a potvrdzuje dlhodobú stratégiu orientovanú na stabilný rast a tvorbu udržateľnej hodnoty.

Základom nášho úspechu je tím viac ako **70 skúsených profesionálov**, ktorí kombinujú odborné znalosti s dôrazom na zodpovedné rozhodovanie. Vďaka ich nasadeniu a expertíze dokážeme realizovať projekty v rôznych segmentoch a pružne reagovať na meniace sa trhové podmienky.

Naše kapacity a investičné zdroje alokujeme do výstavby, prenájmu, predaja a správy moderných nehnuteľností v troch kľúčových segmentoch s vysokým potenciálom rastu. Najväčší podiel na celom portfóliu má správa kancelárskych budov, nasledovaná developmentom rezidenčných projektov v centrálnych lokalitách Bratislavy. Aktívne vstupujeme do sektora prímestskej logistiky, ktorý plánujeme rozvíjať a zvyšovať jeho podiel na aktívach skupiny.

V segmente **komerčných nehnuteľností** sme **4. najväčším správcom**, pričom **trhová hodnota nášho portfólia predstavuje 408 miliónov eur**. V správe máme **138 000 m²** komerčných plôch, ktoré aktuálne dosahujú **obsadenosť na úrovni 93 %**.

V roku 2024 sme prenajali približne **26 000 m²** kancelárskych priestorov, čo predstavuje **13 %** z celkového objemu transakcií uskutočnených na bratislavskom trhu. Objem renegociácií existujúcich zmlúv dosiahol **16 800 m²**, pričom viaceré predĺženia nájomných zmlúv sme uzavreli so spoločnosťami, ktoré sú s našimi projektmi späté dlhodobo. Výsledky leasingovej činnosti potvrdzujú konkurencieschopnosť našich projektov na trhu a zároveň stabilitu vzťahov s existujúcimi klientmi. Schopnosť udržať vysokú mieru prenajatosti a zároveň nadviazať nové partnerstvá odzrkadľuje kvalitu priestorov aj profesionálny prístup v oblasti správy a prenájmu nehnuteľností.

Rezidenčné portfólio zaznamenalo prvý úspešne dokončenú rezidenčnú stavbu v rámci značky ALTO – projekt **SKY PARK 4. veža bol skolaudovaný** v súlade s plánovaným harmonogramom.

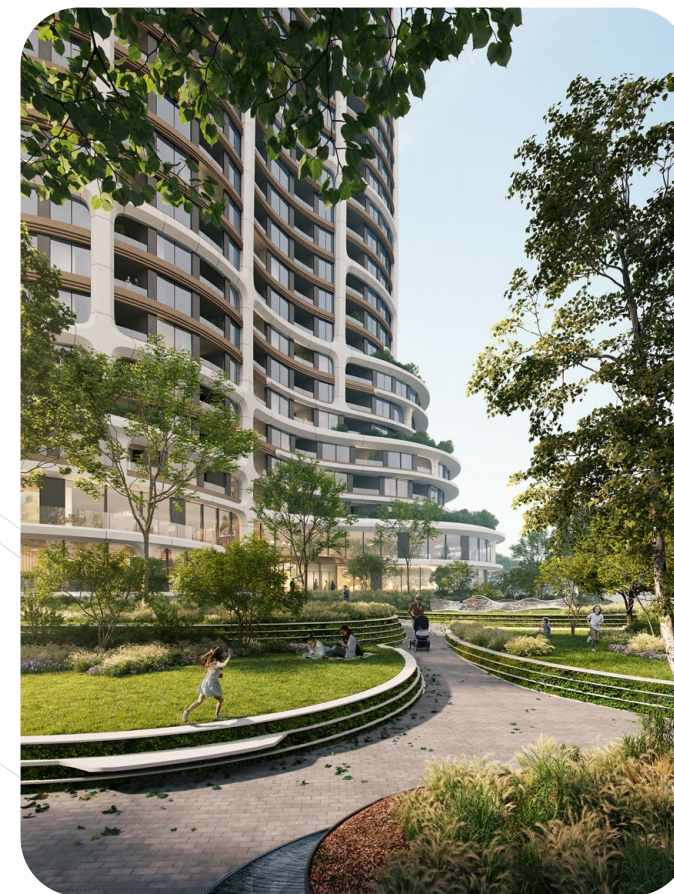
Architektonické dielo Zahy Hadid bude pokračovať v rámci svojho piateho a zároveň posledného projektu – **SKY PARK Tower**. Po dôkladnom zhodnotení trhu sme pristúpili ku konverzii pôvodného zámeru z kancelárskeho na rezidenčný development. Výstavba napreduje podľa plánu a predpredaj bytových jednotiek bol spustený na prelome rokov.

Spolu s projektom Florian Residence I sme v uplynulom roku predali **101 bytov** v celkovej hodnote takmer **50 miliónov EUR bez DPH**. V podsegmente prémiového bývania² predstavuje predaj bytov skupiny ALTO až **20 % podiel** na bratislavskom trhu. Tento výsledok odráža našu silnú pozíciu v oblasti prémiového bývania, po ktorom dopyt neustále rastie. Sme hrdí na to, že môžeme našim klientom ponúknuť kvalitné a exkluzívne bývanie v centrálnych mestských lokalitách, ktoré spĺňa vysoké nároky na komfort a dizajn.

Aktuálne máme vo výstavbe viac ako **460 bytov**, z ktorých časť bude odovzdaná v priebehu nasledujúcich mesiacov. Okrem toho máme v príprave ďalších takmer **240 bytov a 60 000 m² komerčných a rezidenčných plôch**, ktoré plánujeme zahrnúť do našich budúcich projektov.

Súčasťou našej stratégie je i diverzifikácia segmentov a typov projektov, preto sme aktívni aj v rámci našej novej platformy moderných prímestských skladov na prenájom, zameranej na malých a stredných podnikateľov. Skladový projekt STORE.TO s **27 000 m² skladových plôch** už získal územné povolenie a výstavba sa čoskoro začne.

Tieto čísla svedčia o našej dynamickej expanzii a odhodlaní pokračovať vo výstavbe kvalitných a udržateľných budov pre našich klientov.



SKY PARK TOWER

¹ 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

² Podsegment prémiového bývania je definovaný priemernou predajnou cenou presahujúcou 6 000 EUR/m² s DPH



SKY PARK 4. VEŽA

09

VÁŽENÉ DÁMY A PÁNÍ,

s veľkou radosťou a hrdosťou vám predkladám výročnú správu za uplynulý rok, ktorý bol pre našu spoločnosť mimoriadne úspešný a plný významných udalostí.

Jedným z najvýznamnejších míľnikov bola kolaudácia nášho prvého rezidenčného projektu ALTO od svojho vzniku – SKY PARK 4. veža. Projekt sme skolaudovali presne v čase, ako sme pri vzniku Alta predpokladali, bez prieťahov a zdržaní. Tento úspech je dôkazom našej schopnosti plánovať a realizovať projekty efektívne a včas.

V rámci SKY PARK Tower, nášho najväčšieho a najpokrokovejšieho projektu, sme prijali ťažké rozhodnutie o jeho konverzii na byty v roku 2023. Sme hrdí na to, že sme dostali záväzné stanovisko Hlavného mesta, právoplatnú zmenu navrhovanej činnosti a začiatkom roka 2025 sme dostali právoplatnú zmenu stavby pred dokončením. V priebehu dvoch rokov od rozhodnutia sme nielen naprojektovali, ale aj zabezpečili všetky potrebné povolenia a pokračujeme tak vo výstavbe najlepšej veže od Zahy Hadid v Bratislave.

Úspešne pokračujeme aj vo výstavbe Florian Residence I, najprestížnejšieho bytového domu od ALTO, ktorý je nekompromisný vo všetkých detailoch. Tento projekt zahŕňa suché vrty, kamennú fasádu, stropné chladenie formou aktívneho betónového jadra a podlahové kúrenie.

Pre náš nový projekt SKY PARK Square (pôvodne označovaný ako Blok 5.1) sme zorganizovali medzinárodnú architektonickú súťaž za účasti renomovanej poroty zloženej z odborníkov z celého sveta. V súťaži zvíťazil návrh od prestížneho holandského ateliéru Mecanoo. Tento koncept rozšíri zelený park v centre nového downtownu na veľkosť výrazne presahujúcu Medickú záhradu a prinesie architektúru, ktorá sa odlišuje od Zahy Hadid, avšak ju vhodne doplní.

Počas roka sme úspešne vydali emisie dlhopisov, ktoré sa rozpredali v priebehu doslova pár dní. Teší nás dôvera, ktorú dostávame od našich investorov a partnerov.

Ďakujem vám všetkým za vašu podporu a spoluprácu. Tešíme sa na ďalšie úspechy a výzvy, ktoré nás čakajú v budúcom roku. S úctou,

Rastislav Valovič
CEO, ALTO Real Estate



Úvodné slovo

Dôležité udalosti roka 2024

VÝSTAVBA FLORIAN RESIDENCE V PLNOM PRÚDE

Pokračovali sme s výstavbou prvej etapy projektu Florian Residence v blízkosti Národnej banky Slovenska, v rámci ktorej vznikne osempodlažný dom so 73 bytmi a apartmánmi. Prvú fázu plánujeme stavebne ukončiť a skolaudovať v priebehu roka 2025. Povoľovací proces druhej etapy projektu s 239 bytmi sa nám podarilo úspešne dotiahnuť začiatkom roka 2025 vydaním stavebného povolenia.

10

FLORIAN RESIDENCE I



KOLAUDÁCIA 4 VEŽE SKY PARK

Začiatkom roka 2024 bola právoplatne skolaudovaná štvrtá veža multifunkčného projektu SKY PARK. Stalo sa tak presne v termíne, ktorý sme pred dvomi rokmi na začiatku výstavby avizovali. Výstavba štvrtej rezidenčnej veže na rohu Čulenovej a Landererovej ulice sa začala na jar 2021. V projekte s 264 bytmi na 31 poschodiach nám do konca roka ostali na predaj posledné jednotky.

ZAČATIE VÝSTAVBY SKY PARK TOWER

V roku 2024 sme pokračovali s výstavbou piatej rezidenčnej budovy Sky Parku – SKY PARK Tower, ktorá sa s výškou takmer 125 metrov zaradí medzi dominanty Bratislavy a prinesie na trh takmer 400 bytov. Hoci bola pôvodne projektovaná ako administratívna budova, racionálne zhodnotenie situácie na trhu, a najmä pri jednoznačnej vôli ALTO Real Estate zachovať túto ikonickú architektúru, tak ako bola navrhnutá ateliérom Zaha Hadíď, nás priviedlo k rozhodnutiu stavbu v súlade s aktuálnym územným plánom redesignovať na primárne bytovú výstavbu. Ak štvrtá veža bola evolúciou prvých troch, SKY PARK Tower predstavuje pomyselnú revolúciu na trhu s prémiovým bývaním v Bratislave, keďže zúročuje okrem iného aj viac ako štvorročné skúsenosti z užívania prvých troch rezidenčných veží. Podarilo sa nám tiež úspešne zavŕšiť transakciu získania syndikovaného („club deal“) bankového financovania vo výške takmer 123 miliónov EUR na výstavbu projektu, podpisom úverovej zmluvy začiatkom roka 2025 s Tatra bankou ako hlavným aranžérom úveru, a s ČSOB, SLSP a VÚB.



SKY PARK TOWER

STORE.TO ZÍSKAL ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Na prelome rokov 2024 a 2025 sme získali právoplatné územné rozhodnutie na výstavbu moderného skladového areálu STORE.TO pri vstupe do Bratislavy na pomedzí medzi mestskými časťami Rača a Vajnory. V rámci projektu vybudujeme tri objekty predajných skladov s celkovou plochou 27-tisíc metrov štvorcových. STORE.TO sa zameriava na ponuku flexibilných skladových priestorov, ktoré spĺňajú potreby malých a stredných podnikateľov, e-shopov, distribučných centier či výrobných prevádzok. Celý projekt je navrhnutý s ohľadom na ekologické riešenia a nízkonákladovú prevádzku.

ÚSPEŠNÁ ARCHITEKTONICKÁ SÚŤAŽ NA SKY PARK SQUARE (BÝVALÝ BLOK 5.1)

Začiatkom roka 2024 sme vyhlásili víťaza medzinárodnej ideovej architektonicko-urbanistickej súťaže Blok 5.1 v lokalite Chalupkova – Mlynské Nivy v rámci novovznikajúceho centra Bratislavy.

Víťazný návrh, ktorý predložilo holandské architektonické štúdio Mecanoo, ktoré má bohaté skúsenosti s navrhovaním a realizáciou výnimočných projektov, pričom často netradičným spôsobom spája disciplíny architektúry, urbanizmu, krajiny a interiéru. Cieľom bolo dotvorenie štvrte, ktorú architektonickou kvalitou vo veľkej miere zadefinoval projekt SKY PARK.

Projekt vznikne na pozemkoch o výmere takmer 15-tisíc metrov štvorcových, ktoré sa nachádzajú v bratislavskom Starom Meste, v lokalite medzi areálom SKY PARK a bývalou dočasnou autobusovou stanicou. Územie je ohraničené ulicami Bottova, Továrenská a Chalupkova, v susedstve s ktorými práve vzniká nové moderné centrum mesta.



SKY PARK SQUARE

DLHOPISY – POKRAČOVANIE DIVERZIFIKÁCIE FINANCOVANIA

Počas uplynulého roka sme pokračovali v diverzifikácii financovania našich projektov. V apríli 2024 preto spoločnosť ALTO Funding zo skupiny ALTO Real Estate úspešne upísala svoju druhú emisiu zabezpečených dlhopisov v objeme 25 miliónov eur. Dlhopisy so splatnosťou tri roky, a s možnosťou predčasného splatenia po dvoch rokoch, sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,50 % p. a.

Vedúcim manažérom emisie bola Slovenská sporiteľňa, prostredníctvom ktorej sa celá emisia vypredala v priebehu niekoľkých dní. Emisia vyvolala veľký záujem investorov, čo svedčí o mimoriadnej finančnej stabilite a dôvere investorov voči spoločnosti. Dlhopisy sú zabezpečené záložným právom k pozemkom projektu SKY PARK Tower a ručiteľským vyhlásením holdingovej spoločnosti ALTO Real Estate.

JOINT VENTURE S TATRA ASSET MANAGEMENT

V priebehu roka 2024 sme rokovali s Tatra Asset Management, najväčším správcom podielových fondov na Slovensku, o zvýšení podielu TAM v spoločnom joint venture portfóliu zameranom na prenájom administratívnych priestorov. Dohodu sme uzavreli na prelome rokov, pričom tento krok vnímame ako silný dôkaz správnosti nášho strategického partnerstva a spoločnej vízie poskytovať moderné a vysoko kvalitné kancelárske priestory. Väčšinový podiel si v spoločných aktivitách ponechá skupina ALTO, ktorá bude naďalej zodpovedná za správu spoločného majetku.

Portfólio spoločného podniku zahŕňa prestížne projekty, ako sú Digital Park 1 a 2, SKY PARK Offices a CBC 345, ktoré sa nachádzajú v centrálnych lokalitách Bratislavy. Tieto nehnuteľnosti ponúkajú moderné a efektívne priestory pre firmy rôznych veľkostí, pričom kladú dôraz na udržateľnosť a technologické inovácie.

DÔLEŽITÉ UDALOSTI ROKA 2024

STAVEBNÉ POVOLENIE A VÝSTAVBA PROJEKTU STORE.TO

Po získaní územného povolenia začiatkom roka 2025 plánujeme tento rok uzavrieť povoľovací proces projektu – získať stavebné povolenie a začať s výstavbou projektu.



STORE.TO

TRETIA EMISIA DLHOPISOV

Na mimoriadne úspešnú prvú a druhú emisiu sme nadviazali začiatkom roka 2025, keď spoločnosť ALTO Funding 2 upísala tretiu emisiu dlhopisov v objeme 15 miliónov eur. Dlhopisy so splatnosťou tri roky sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,15 % p. a. Ide o veľmi významný a koncepčný krok, keďže tieto dlhopisy sú „holdin- gového“ typu, a vďaka nim úspešne napredujeme v stratégii stability a diverzifikácie zdrojov financovania.

KOLAUDÁCIA PROJEKTU FLORIAN RESIDENCE I

Na konci tohto roka nás čaká významný míľnik – kolaudácia projektu Florian I. Po mesiacoch intenzívnej práce sa blížime k ukončeniu výstavby. V nadväznosti na úspešnú kolaudáciu začneme postupne odovzdávať 73 bytových jednotiek ich budúcim majiteľom. Tento moment predstavuje nielen technické završenie projektu, ale aj naplnenie vízie vytvoriť moderné a kvalitné bývanie pre desiatky rodín.

VÝSTAVBA PROJEKTU FLORIAN RESIDENCE II

Úspešná finalizácia projektu Florian I je zároveň pevným základom pre jeho pokračovanie. V nasledujúcom období vstupujeme do 2. fázy výstavby, v rámci ktorej plánujeme vybudovať ďalších takmer 240 bytových jednotiek.

Týmto rozšírením reagujeme na pretrvávajúci dopyt po modernom bývaní a pokračujeme v našom záväzku rozvíjať kvalitné a dostupné bývanie v danej lokalite. Druhá fáza nadväzuje na urbanistickú a architektonickú víziu celého projektu a zároveň zohľadňuje skúsenosti a spätnú väzbu z jeho prvej etapy.



FLORIAN RESIDENCE II

Najbližšie výzvy pre skupinu ALTO



SKY PARK OFFICE A JURKOVIČOVÁ TEPLÁRŇ

Kancelárske portfólio

Bratislavský kancelársky trh v roku 2024 opäť preukázal svoju odolnosť a schopnosť prispôbiť sa meniacim sa podmienkam. Napriek obmedzenej developerskej aktivite a pretrvávajúcemu trendu hybridnej práce vykázal sektor zdravý rast so zreteľom na kvalitu, ESG štandardy a dlhodobú udržateľnosť.

Firmy čoraz častejšie prehodnocujú svoje portfóliá, optimalizujú využitie priestorov a hľadajú efektívne, moderné a environmentálne šetrné kancelárie. Lokalita, technologická úroveň budovy a certifikácia sa stávajú rozhodujúcimi faktormi pri výbere nových priestorov.

Napriek zmenám v preferenciách nájomcov a pomerne nízkej developerskej aktivite zaznamenala čistá leasingová aktivita³ 40 % medziročný nárast, s celkovou prenajatou plochou viac než 115 000 m². Trh bol poháňaný najmä klientami z IT sektoru a verejnej správy. Trhu naďalej dominujú predĺženia už existujúcich nájomných zmlúv, ktoré tvorili až 54 % všetkých transakcií. Nové kontrakty predstavovali 27 %, pred-prenájom 16 % a expanzie už podpísaných priestorov 3 %.

Dopyt po moderných, energeticky efektívnych kanceláriách mal výrazný vplyv na vývoj miery neobsadenosti aj výšku nájomného. V najatraktívnejších častiach Bratislavy, predovšetkým v centre, sa nájomné pri prémiových kanceláriách pohybuje na úrovni 20 €/m²/mesiac, pričom trhový priemer sa drží okolo 15 €/m²/mesiac.

Udržateľnosť sa v roku 2024 definitívne etablovala ako kľúčový faktor pri rozhodovaní nájomcov aj investorov. Dopyt po budovách s certifikátmi LEED, BREEAM a WELL rastie, pričom bez certifikácie bude čoraz náročnejšie udržať konkurencieschopnosť.

Spoločnosť Alto prostredníctvom svojich projektových spoločností vlastní a spravuje viac než 138 000 m² kancelárskych priestorov s priemernou obsadenosťou 93 %, čo výrazne prevyšuje trhový priemer v Bratislave na úrovni 87 %. Všetky hlavné projekty v portfóliu, ako napríklad Sky Park Offices, Digital Park I & II a Jurkovičova Tepláreň, sú certifikované v oblasti udržateľnosti – vrátane LEED GOLD – čo posilňuje ich atraktivitu a dlhodobú hodnotu.

Developerská aktivita zostáva nízka, pričom v štvrtom kvartáli 2024 neboli dokončené žiadne nové kancelárske priestory. Ku koncu roka bolo v Bratislave 72 000 m² kancelárskych priestorov vo výstavbe.

Naše portfólio kancelárskych budov plne zohľadňuje aktuálne požiadavky nájomcov – od flexibilného dizajnu priestorov, cez výbornú dostupnosť, až po dôraz na energetickú efektívnosť a kvalitné služby. Aj vďaka tomu sme v roku 2024 zaznamenali výrazné úspechy v oblasti prenájmu, keď sa leasingovému oddeleniu podarilo prenajať takmer 26 000 m² kancelárskych plôch, čo predstavuje 13 % z celkového objemu transakcií realizovaných na bratislavskom trhu. Tento výsledok nás radí medzi najaktívnejších hráčov na trhu a potvrdzuje konkurencieschopnosť našich projektov.

Objem renegociácií existujúcich nájomných zmlúv dosiahol 16 800 m², pričom viacero klientov sa rozhodlo pokračovať v dlhodobých vzťahoch s našimi projektmi:

- OMV, nájomca v Digital Parku od jeho otvorenia, predĺžila zmluvu o ďalších sedem rokov.
- Oracle predĺžil svoj nájomný vzťah o viac ako päť rokov.
- Pixel Federation, prítomná v projekte už viac ako desať rokov, predĺžila kontrakt o šesť rokov a zároveň expandovala o ďalších 900 m².

Tento fakt dokazuje spokojnosť nájomcov s kvalitou našich priestorov aj poskytovaných služieb.

Portfólio sme v roku 2024 rozšírili aj o nové prestížne spoločnosti. Uzavreli sme dlhodobé zmluvy (na 10 rokov) s firmami Porsche, Commander a Renómia, ktoré si zvolili naše priestory pre svoje nové sídla v Bratislave. Tieto partnerstvá potvrdzujú, že naše projekty sú atraktívne pre lokálne aj medzinárodné značky.

Uvedomujeme si, že služby a kvalita prostredia zohrávajú kľúčovú úlohu v spokojnosti nájomcov. Preto sme v roku 2024 posilnili retailové zázemie v našich kancelárskych komplexoch a zároveň sme kládli dôraz na budovanie komunity a podporu zdravého životného štýlu.

- V Sky Parku pribudli supermarket Billa, fitnescentrum Form Factory a prémiová kaviareň a pražiareň kávy Jungle Roastery.
- V Digital Parku sme portfólio doplnili o Bistro Grain a bistro Lokal u nás.

Okrem nových prevádzok sme pre nájomcov pravidelne organizovali komunitné akcie, ako sú športové tréningy, Dni zdravia či obľúbené swapy oblečenia, kníh a rastlín, ktoré prispievajú k vytváraniu príjemnej a udržateľnej pracovnej komunity.

Naše portfólio v nasledujúcich rokoch plánujeme doplniť o projekt SKY PARK Square, ktorý predstavuje ďalší krok vpred z hľadiska udržateľnosti a technologických inovácií. Už pri návrhu zohľadňujeme všetky kľúčové požiadavky moderných nájomcov vrátane:

- energetickej efektívnosti,
- zníženia uhlíkovej stopy,
- a maximálne efektívneho využitia technológií.

Naším cieľom je znížiť prevádzkové náklady o približne 2 €/m²/mesačne, najmä vďaka využitiu úsporných technológií, inteligentného riadenia budovy a obnoviteľných zdrojov energie. SKY PARK Square sa tak stane referenčným projektom pre moderné kancelárske budovy v Bratislave.

Výsledky leasingovej činnosti v roku 2024 potvrdzujú, že naše projekty spĺňajú očakávania trhu – nielen z pohľadu dizajnu a udržateľnosti, ale aj služieb a kvality správy. Schopnosť udržať vysokú mieru prenajatosti, nadviazať nové partnerstvá a zároveň prehĺbiť spoluprácu s existujúcimi klientmi je dôkazom dôveryhodnosti, profesionality a hodnoty, ktorú ALTO svojim nájomcom dlhodobo ponúka.

Rezidenčné portfólio

Rok 2024 bol pre ALTO Real Estate zásadný. V čase, keď nákupné správanie bežných kupujúcich ovplyvňovali dozvuky skokového rastu úrokových sadzieb, zvýšené životné náklady či pripravovaná zmena sadzby DPH, naša spoločnosť dokázala prosperovať vďaka strategickej orientácii na prémiové projekty v centrálnych lokalitách. Ide o stratégiu, ktorá sa ukázala nielen ako úspešná, ale predovšetkým ako dlhodobou udržateľná.

Zrealizovali sme predaj 101 bytov v hodnote takmer 50 miliónov eur, pričom medzi kľúčové míľniky patrila úspešná kolaudácia 4. veže Sky Parku, štart predpredaja ikonickej SKY PARK Tower – poslednej a najambicióznejšej veže z portfólia Zahy Hadid – a začiatok predaja 1. etapy projektu Florián, butikového developmentu v tesnom dotyku s historickým jadrom mesta.

Všetky tieto projekty spája rovnaký rukopis: dôraz na výnimočnú architektúru, remeselnú kvalitu, udržateľné technológie a dôsledne premyslený urbanizmus.

SKY PARK Tower uzatvára jedinečný súbor budov od Zahy Hadid a stane sa výškovou dominantou novej štvrte. Nadvážujúci projekt SKY PARK Square rozšíri zelený park, posilní funkčný mix a zadefinuje túto lokalitu ako nový prirodzený downtown Bratislavy.

Florian Residence má iný charakter, no rovnako silný význam – butiková mierka, veľkorysá dispozície, udržateľné riešenia a exkluzívna lokalita pod Národnou bankou Slovenska, ktorá konečne prejde transformáciou a revitalizáciou, akú si ako jedna z posledných voľných plôch v dotyku so Starým Mestom zaslúži. Po rokoch nevyužitého potenciálu prinášame tejto časti mesta nový život a ponúkame klientom možno jednu z posledných príležitostí vlastniť „svoj kúsok Starého Mesta“.

Naše rozhodnutia nie sú reakciou na trh, ale dôsledkom dlhodobej vízie. Napriek makroekonomickým výkyvom sa ALTO mohlo oprieť o stabilný dopyt zo strany kupujúcich, ktorí sú v menšej miere odkázaní na hypotekárne financovanie kupujúcich, ktorí nehľadajú kompromisy, ale dlhodobú hodnotu. A tá sa v Bratislave nachádza práve v centrálnych lokalitách – v prostredí, kde nové kvalitné bývanie bude pribúdať čoraz zriedkavejšie.

Ide o stratégiu, ktorá má oporu v dátach. Prieskum medzi kupujúcimi v projekte SKY PARK ukázal, že až 98,8 % z nich považuje lokalitu za jeden z najvýznamnejších faktorov pri rozhodovaní, nasledovanú prostredím – parkom, ihriskami a Jurkovičovou Teplárňou. Samotnú značku SKY PARK pritom vníma pozitívne až veľmi pozitívne 96,8 % klientov. Pre mnohých už SKY PARK nepredstavuje len názov projektu, ale synonymum celej novovzniknutej pulzujúcej štvrte s puncom modernej mestskej komunity.

To všetko by nebolo možné bez dlhodobej dôvery našich klientov. Viac ako tretina predajov prichádza z referencií alebo opakovanej kúpy. Spätnú väzbu nielen zbierame, ale systematicky ju zapracovávame – každý nový projekt je evolúciou tých predošlých. Vyšší štandard už nie je len marketingovým heslom, ale prirodzeným očakávaním.

Aj preto budeme pokračovať v tom, čo vieme robiť najlepšie – prinášať prémiové bývanie tam, kde to má zmysel: v centre mesta. Veríme, že práve centrálna lokalita – s vyspelou infraštruktúrou, pešou dostupnosťou služieb, kultúry a kvalitného verejného priestoru – si dlhodobo udržia hodnotu a odolajú trhovým výkyvom. V čase neistoty sú to piliere stability. V čase presýteného trhu a nejasných trendov sú to istoty, na ktorých sa dá stavať.

Stavíme na hodnote, nadčasovom dizajne, prémiových riešeniach a dôvere bonitných klientov – práve v tom spočíva naša jasná odlišnosť od ostatných developerov.

Naše projekty nie sú len o bývaní. Sú o tom, ako má vyzerieť mesto, ktoré si váži kvalitu, kontinuitu a víziu. V roku 2025 budeme túto víziu – s hrdosťou a pokorou – naďalej budovať.

HARMONOGRAM DOKONČENIA PROJEKTOV

20



ZALOŽENIE SPOLOČNOSTI
ALTO REAL ESTATE

2022



SKY PARK 4. VEŽA

2024



FLORIAN RESIDENCE I

2025



STORE.TO

2026



SKY PARK TOWER

2027



FLORIAN RESIDENCE II

2028



SKY PARK SQUARE

2028 (1. FÁZA)



FLORIAN III

2029

Naše klíčové projekty



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.

Jurkovičova Tepláreň

SÍDLO SPOLOČNOSTI
ALTO Real Estate

ROK AKVIZÍCIE
2022

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
4 300 m² office | 1 000 m² retail

OBSADENOSŤ
92 %

ARCHITEKTI
Martin Paško a DF CREATIVE GROUP
Studio Perspektiv
PAMARCH

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

HLAVNÍ NÁJOMCOVIA
ALTO Real Estate, BASE – UNICEF, AmCham, SUFIO, WERK, .DOT Gallery



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.

SKY PARK Offices

ROK AKVIZÍCIE
2022

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
30 000 m² office | 1 300 m² retail

OBSADENOSŤ
97 %

ARCHITEKTI
Vietzke & Borstelmann
GFI

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

Digital Park I

ROK AKVIZÍCIE
2022

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
10 600 m² office | 2 200 m² retail

OBSADENOSŤ
97 %

ARCHITEKT
ARCHIKÓD

OCENENIE
Cena Dušana Jurkoviča za architektúru
v kategórii landscape

CERTIFIKÁT
LEED GOLD

HLAVNÍ NÁJOMCOVIA
Wüstenrot, Stada Pharma, Veolia, JTI



Nadčasový administratívny projekt pre progresívne 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.

Digital Park II

ROK AKVIZÍCIE
2022

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
57 800 m² office | 3 500 m² retail

OBSADENOSŤ
90 %

ARCHITEKT
Jakub Cigler Architekti

OCENENIE
Cena Dušana Jurkoviča za architektúru
v kategórii landscape

CERTIFIKÁT
LEED GOLD

HLAVNÍ NÁJOMCOVIA
British Airways, ESET, Mondelez,
Pixel Federation, Fiserv, Oracle, OMV, BASF,
Penta, Privatbanka, Dôvera



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.

City Business Center 3 | 4 | 5

ROK AKVIZÍCIE
2023

PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA
22 700 m² office | 2 300 m² retail

OBSADENOSŤ
88 %

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

CERTIFIKÁT
BREEAM

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





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

SKY PARK

4. veža

ROK DOKONČENIA
2024

POČET BYTOV
264 bytov

STATUS
Skolaudované

ARCHITEKT
Zaha Hadid Architects



Zmena kancelárskeho projektu na rezidenčný s plánovaným dokončením v roku 2027. Výšková rezidenčná budova od Zaha Hadid Architects sa výškou takmer 125 m a unikátnou architektúrou zaradí medzi dominanty Bratislavy. V projekte SKY PARK tak bude 5. rezidenčnou vežou a stane sa jeho poznávacím znamením.

SKY PARK Tower

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2027

POČET BYTOV
~ 400

STATUS
Vo výstavbe

ARCHITEKT
Zaha Hadid Architects



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.

SKY PARK Square

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2028 (1. fáza)

ROZLOHA
Takmer 50-tisíc m² komerčných a rezidenčných plôch

STATUS
V príprave

ARCHITEKT
Mecanoo



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

FLORIAN Residence I

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2025

POČET BYTOV
73

STATUS
Vo výstavbe

ARCHITEKTI
Gut Gut
Bentham Crouwel



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

FLORIAN Residence II

PLÁNOVANÝ ROK DOKONČENIA
2028

POČET BYTOV
239

STATUS
V príprave

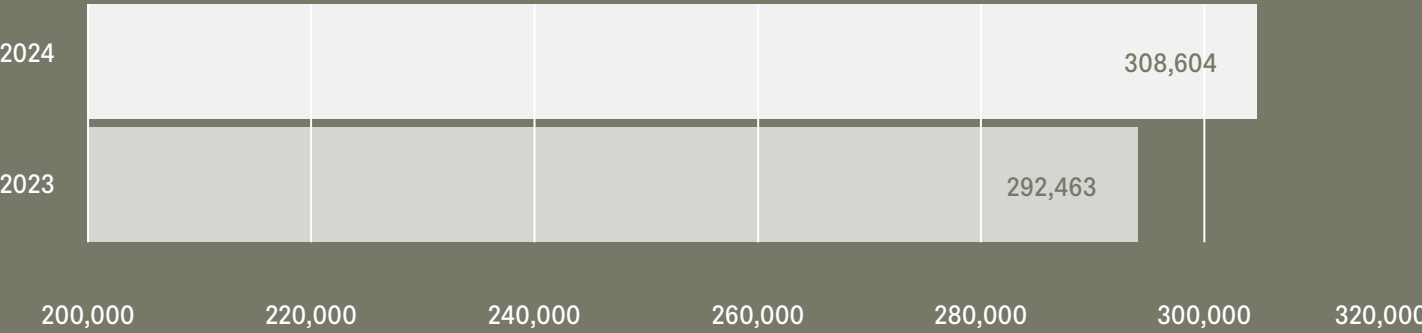
ARCHITEKT
Gut Gut
Bentham Crouwel



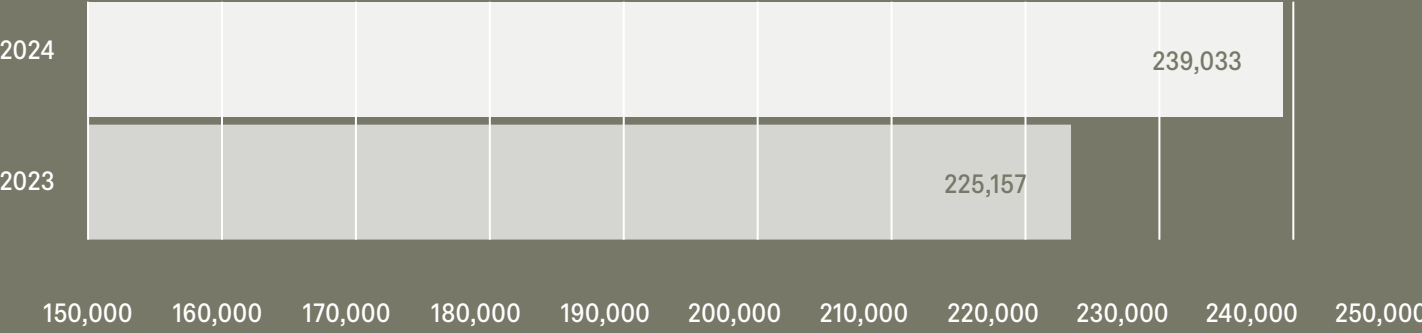
Zhodnotenie finančnej situácie

Rok 2024 sa niesol v znamení výrazného zlepšenia finančných ukazovateľov a potvrdenia stability našej spoločnosti. Celkové aktíva zostali stabilné na úrovni približne 680 mil. €, pričom došlo k medziročnému nárastu upravenej čistej hodnoty aktív o 16 mil. € na 309 mil. €. Súčasne sa zvýšila aj čistá hodnota aktív majoritného akcionára, ktorá dosiahla 239 mil. € (rok 2023: 225 mil. €). Tento vývoj odráža pozitívnu výkonnosť našich investícií a potvrdzuje dlhodobú stratégiu orientovanú na stabilný rast a tvorbu udržateľnej hodnoty.

Čistá hodnota aktív skupiny ALTO (mil. EUR)

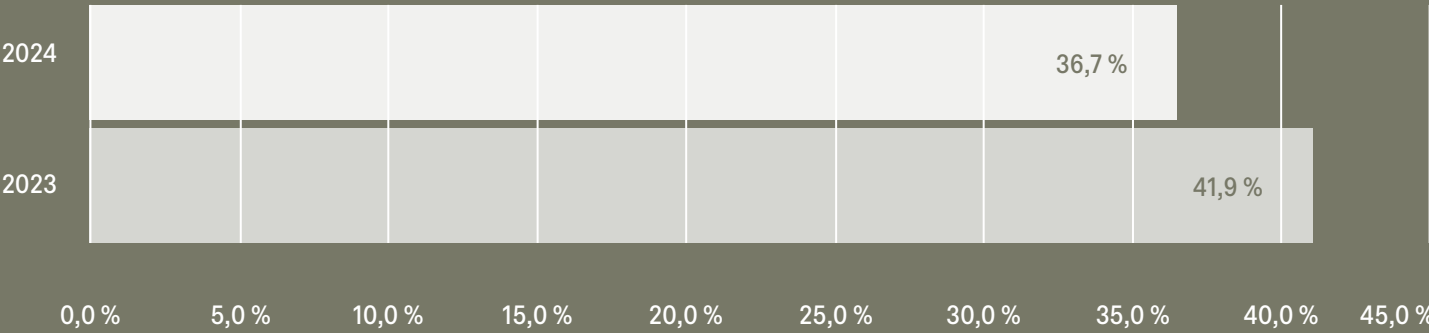


Čistá hodnota aktív majoritného akcionára (mil. EUR)

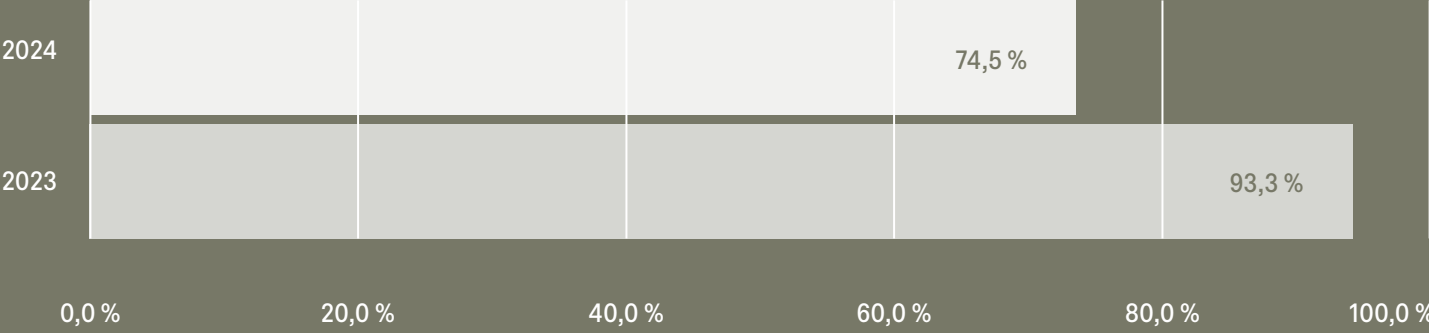


Čistá zadlženosť sa v roku 2024 znížila z 41,9 % na 36,7 % v pomere k aktívam, čo spolu s poklesom čistého zadlženia z 93,3 % na 74,5 % v pomere čistého dlhu k vlastnému imaniu poukazuje na zodpovedný prístup k finančnému riadeniu a zlepšenie kapitálovej štruktúry. Zníženie celkového dlhu z 312 mil. € na 298 mil. € bolo sprevádzané významným nárastom hotovosti z 48 mil. € na 76 mil. €, čo reflektuje najmä úspešný predaj a odovzdanie bytov v projekte SKY PARK 4. veža.

Čistá zadlženosť

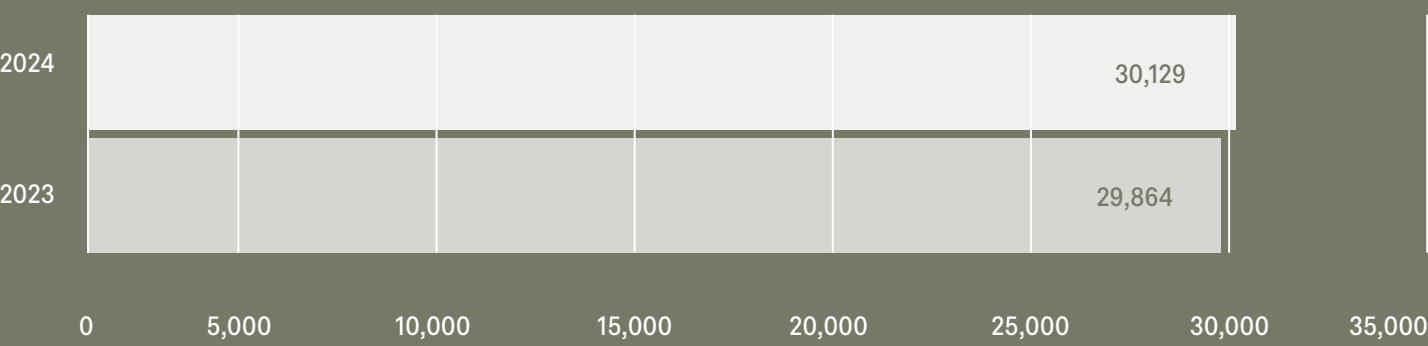


Pomer čistého zadlženia (Net Debt/EQ)

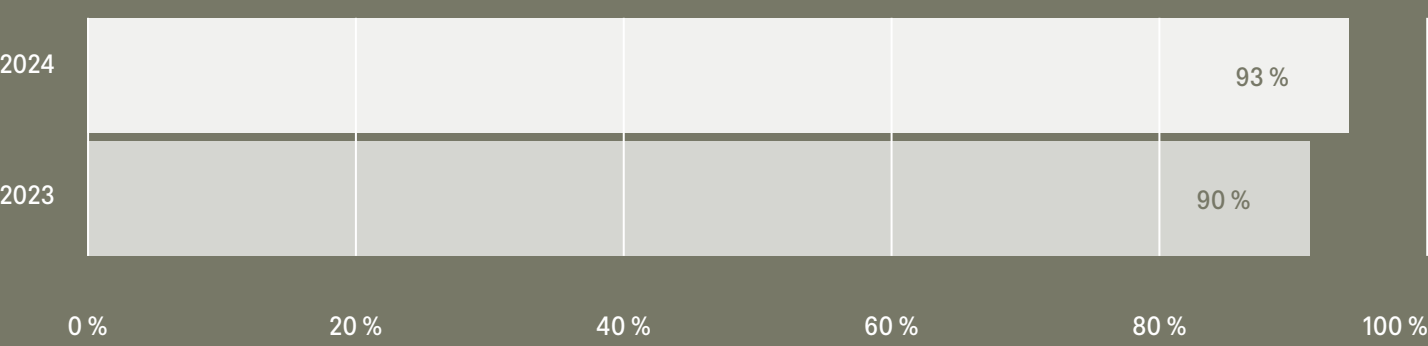


Prevádzkové ukazovatele zaznamenali stabilný vývoj – hrubý príjem z prenájmu vzrástol mierne na 30,1 mil. €, zatiaľ čo miera obsadenosti sa zlepšila z 90 % na 93 %.

Hrubý príjem z prenájmu (mil. EUR)

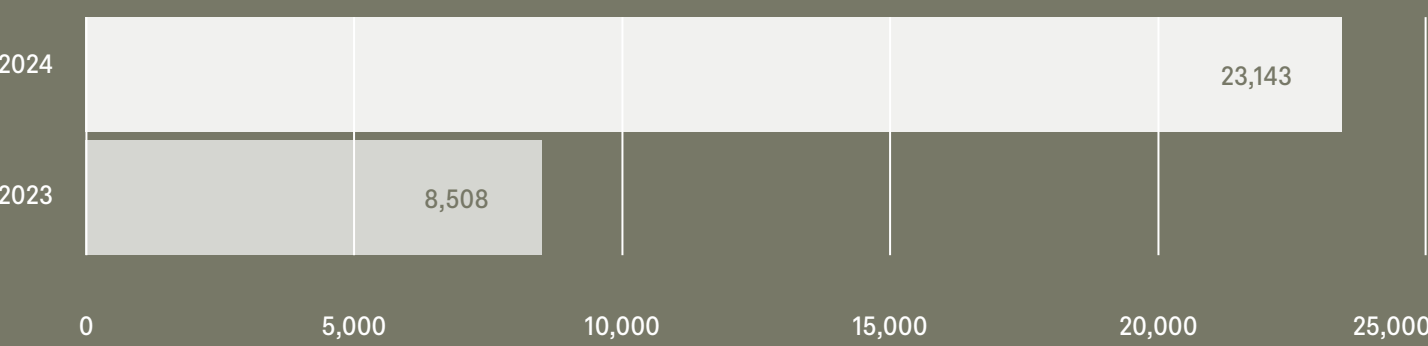


Obsadenosť



Zisk po zdanení dosiahol v roku 2024 výšku 23,1 mil. €, čo predstavuje výrazný nárast oproti predchádzajúcemu roku (8,5 mil. €), a poukazuje na zlepšenú výkonnosť a efektívne hospodárenie spoločnosti.

Zisk po zdanení (mil. EUR)



Výsledky za rok 2024 potvrdzujú našu stabilitu, vysokú bonitu, silnú kapitálovú vybavenosť, konzervatívnu mieru zadlženosti, efektívne riadenie portfólia a pripravenosť na ďalšie projekty a rozvoj skupiny.

Oddelenie HR v skupine ALTO aj v roku 2024 významne prispelo k chodu spoločnosti a zohrávalo kľúčovú úlohu vo všetkých procesoch súvisiacich s ľudským kapitálom. Aktívne pôsobilo v oblastiach legislatívy, náboru, organizácie, vzdelávania a výkonnostného manažmentu, pričom sa sústredilo na posilňovanie pozitívnej firemnej kultúry.

V priebehu roka 2024 sme pokračovali v implementácii efektívnych stratégií na nábor nových talentov, pričom sme posilnili spoluprácu so Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave. Okrem posilnenia spolupráce s univerzitou sa spoločnosť zameriava aj na identifikáciu talentov v rámci Trainees programu, v rámci ktorého sa stávajú zamestnancami na trvalý pracovný pomer, čím sme potvrdili náš záväzok voči výchove budúcich odborníkov.

Kľúčovou oblasťou bola aj starostlivosť o zamestnancov prostredníctvom jemného doladovania existujúcich benefitov, čo zahŕňalo ich prispôbenie potrebám zamestnancov a aktuálnym trendom. Programy zamerané na podporu vzdelávania, spoločné športové aktivity a pracovné prostredie podporujúce spokojnosť a zdravie zamestnancov, ktoré sme zaviedli v roku 2023 sa pozitívne prejavili, keď z dlhodobého hľadiska môžeme pozorovať silnú lojalitu zamestnancov voči firme.

Nadalej sme dodržiavali zásady transparentnosti a spravodlivosti pri odmeňovaní, pričom sme kládli dôraz na pravidelnú a otvorenú komunikáciu v rámci firmy. Zamestnanci mali možnosť vyjadrovať svoj názor prostredníctvom prieskumov spätnej väzby, ktoré nám pomáhali zlepšovať pracovné prostredie a firemnú kultúru.

V roku 2024 sme zvýšili našu viditeľnosť v medzinárodnom prostredí. Aktívne sme sa zúčastnili prestížnych podujatí, ako sú EXPO Real (najväčší veľtrh nehnuteľností a investícií v Európe), Proptech Connect (popredné európske podujatie pre technologické inovácie v realitách), či CEE Property Forum & Awards (významné podujatie v regióne strednej a východnej Európy). Tieto aktivity nám umožnili nielen prezentovať našu odbornosť, ale aj budovať strategické partnerstvá a sledovať aktuálne trendy v sektore.

Aj v tomto roku sme pokračovali v organizovaní teambuildingových aktivít na úrovni celej spoločnosti i jednotlivých tímov, pričom sme do nich zapájali aj rodiny našich zamestnancov. Naším cieľom bolo podporiť spoluprácu a tímového ducha.

41

Muži (59 %)

29

Ženy (41 %)

Ako zodpovedný developer sme aj v roku 2024 pokračovali v našej misii podporovať spoločnosť prostredníctvom talentovaných jednotlivcov a iniciatív, ktoré prinášajú pozitívne zmeny. Tento rok bol výnimočný – dokázali sme prepojiť podporu budúcich generácií so starostlivosťou o životné prostredie a pomocou komunitám, ktoré to najviac potrebujú.⁴

Uvedomujeme si, že budúcnosť spoločnosti stojí na vedomostiach a odhodlaní mladej generácie. Aj preto dlhodobo podporujeme slovenských študentov a študentky na ich ceste k špičkovému vzdelaniu. V roku 2024 sme pokračovali v našom grantovom programe pre študentov študujúcich na prestížnych zahraničných univerzitách, predovšetkým v odboroch ako prírodné vedy, technológie, inžinierstvo a matematika. Veríme, že investícia do vzdelania je jedným z najefektívnejších spôsobov, ako prispieť k udržateľnému rozvoju spoločnosti. Od založenia programu sme podporili už šesť výnimočných študentov a študentiek. Sme hrdí na to, že môžeme stať pri tých, ktorí svojím talentom a pracovitosťou formujú budúcnosť Slovenska.

Nadácia Alto však pomáha aj mimo oblasti vzdelávania. Ako developer si uvedomujeme dôležitosť silných komunít a živej kultúry pre rozvoj miest a regiónov. Preto dlhodobo podporujeme kultúrne a spoločenské iniciatívy – napríklad Detský folklórny súbor Klnka, ktorý uchováva krásu slovenského folklóru a odovzdáva ju ďalším generáciám.

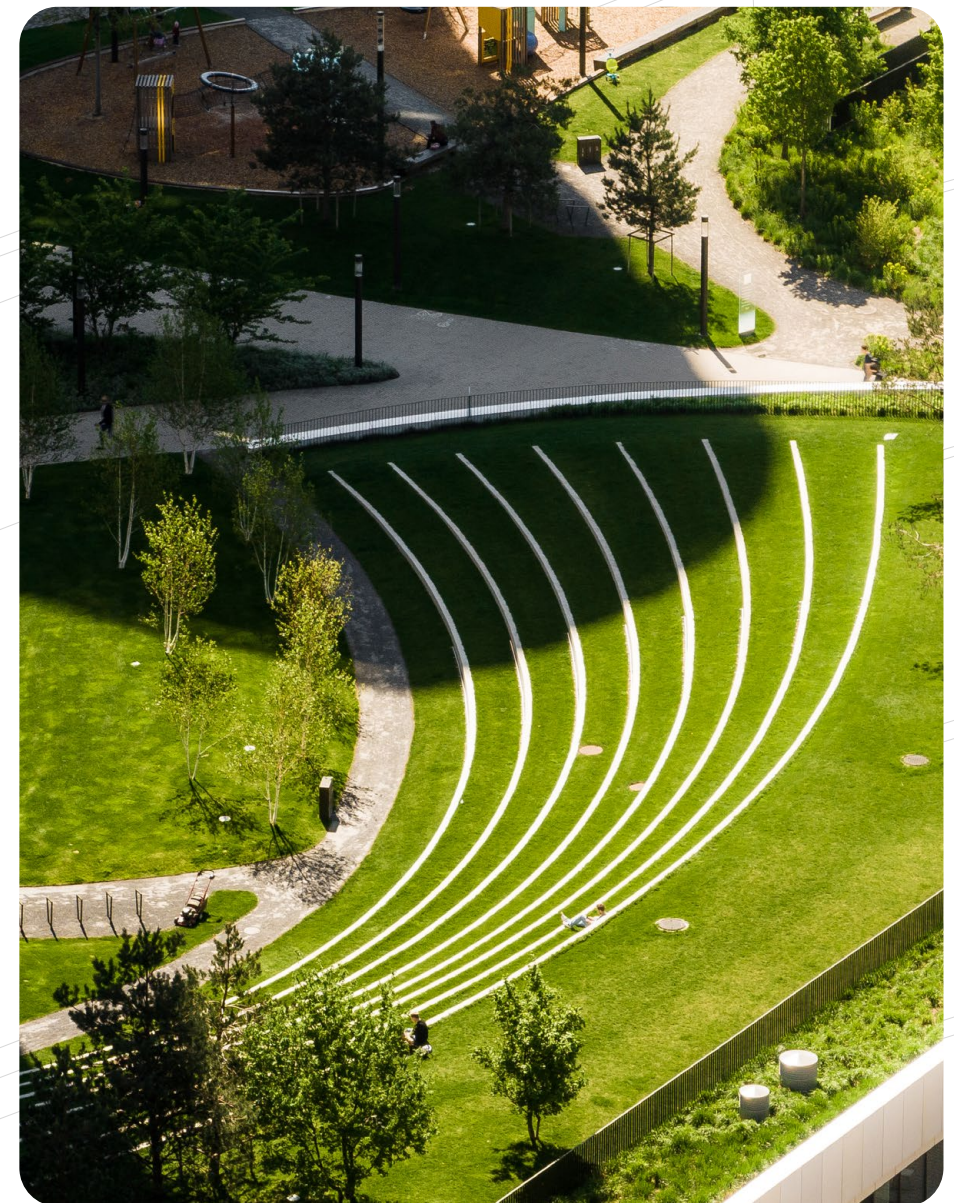
Zapojili sme sa aj do charitatívneho projektu „Koľko lásky sa zmestí do krabice od topánok?“, v rámci ktorého sme pomohli pripraviť vianočné balíčky pre seniorov a ľudí v núdzi. V ďalšej iniciatíve – „Strom splnených prianí“ – sme prispeli k splneniu túžob detí z centier pre deti a rodiny, krízových centier, pestúnskych rodín, ale aj osamelých seniorov. Vďaka týmto projektom sme mohli šíriť radosť a ukázať ľuďom v ťažkej situácii, že nie sú sami.

Rok 2024 priniesol aj novú zelenú iniciatívu – mestské včely. V spolupráci s OZ Živica sme na streche budovy CBC 345 v Bratislave umiestnili dva úle, v ktorých našlo nový domov približne 100 000 včiel. Projekt nielen podporuje biodiverzitu a zvyšuje povedomie o význame opelovačov, ale priniesol aj konkrétny výsledok – kvalitný mestský med, ktorý potešil svojou chuťou aj symbolickým významom.

Ako zodpovedná spoločnosť si zakladáme na transparentnosti, efektívnom využívaní zdrojov a dlhodobej vízii. Všetky projekty vyberáme s dôrazom na ich skutočný hodnotový prínos pre spoločnosť. Rok 2024 bol ďalším dôležitým krokom v napĺňaní poslania Nadácie Alto – podporovať to, na čom záleží. Od založenia nadácie sme venovali už takmer 150 000 eur na podporu aktivít a iniciatív, ktoré prispievajú k pozitívnym zmenám v spoločnosti. Veríme, že aj v budúcnosti budeme rásť spoločne s ľuďmi a projektmi, ktoré menia svet k lepšiemu.

⁴ Nadácia Alto nie je súčasťou konsolidovaného celku.

Sociálna a spoločens- ká zodpo- vednosť





Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o. Tel: +421 2 3333 9111
Žitkova 9 ey.com/sk
811 02 Bratislava
Slovenská republika

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Investmens j. s. a. a jej dcérskych spoločností („Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2024, 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 informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2024, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských 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 podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš auditorský názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie 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.

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

Spoločnosť zo skupiny Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., IČO: 35 840 463, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 27004/B a v zozname audítorov vedenom Slovenskou komorou audítorov pod č. 257.

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 auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

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

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

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

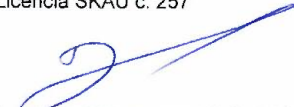
Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2024 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.

13. júna 2025
Bratislava, Slovenská republika

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



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

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 2024

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

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
NEOBEŽNÝ MAJETOK			
Investície v nehnuteľnostiach	5	477 802	460 827
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	6	6 072	5 427
Goodwill	1.6	4 905	4 905
Pohľadávky z derivátových operácií	7	1 159	1 566
Príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8	1 460	1 874
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	10	5	5
Odložená daňová pohľadávka	25.3	818	840
Neobežný majetok celkom		492 221	475 444
OBEŽNÝ MAJETOK			
Pohľadávky z derivátových operácií	7	672	2 371
Príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8	7 284	7 538
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	9	5 977	7 115
Poskytnuté pôžičky	11	281	533
Zásoby	12	97 228	137 781
Peniaze a peňažné ekvivalenty	13	76 220	48 083
Daň z príjmov		62	126
Obežný majetok celkom		187 724	203 547
AKTÍVA CELKOM		679 945	678 991
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	14	10 490	1 810
Zákonný rezervný fond		1 591	431
Ostatné kapitálové fondy	14	177 966	194 166
Precenenie zabezpečovacích derivátov	14	2 217	3 214
Rezerva z precenenia		138	67
Nerozdelený zisk/straty		40 699	21 513
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		233 101	221 201
Nekontrolné podiely	14	64 084	62 048
Vlastné imanie celkom		297 185	283 249
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY			
Rezervy		250	0
Závazky z derivátových operácií	7	1 482	2 318
Prijaté úvery a pôžičky	15	216 731	284 037
Vydané dlhopisy	16	35 000	10 000
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	17	3 675	4 658
Odložený daňový záväzok	25.3	28 485	28 496
Výdavky budúcich období		54	53
Dlhodobé záväzky celkom		285 677	329 562
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY			
Závazky z derivátových operácií	7	790	36
Prijaté úvery a pôžičky	15	44 831	18 146
Vydané dlhopisy	16	1 010	83
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	17	35 578	38 471
Závazky voči akcionárovi		9 700	7 936
Daň z príjmov		3 382	165
Výdavky budúcich období		1 792	1 343
Krátkodobé záväzky celkom		97 083	66 180
Závazky celkom		382 760	395 742
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE CELKOM		679 945	678 991

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O KOMPLEXNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	2024	2023
Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	18	34 965	31 529
Výnosy z predaja hotových výrobkov	19	61 157	499
Zmena stavu hotových výrobkov		-37 954	-327
Náklady na predané pozemky		-3 367	0
Spotreba materiálu a energie	20	-4 281	-4 166
Osobné náklady	21	-5 113	-4 871
Nakupované služby	22	-12 460	-11 149
Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	5	2 865	6 617
Ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	23	2 734	1 903
Odpisy		-517	-411
Ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	24	-10 665	-10 925
Zisk pred zdanením		27 364	8 699
Daň z príjmov	25.1	-4 221	-191
Zisk po zdanení		23 143	8 508
OSTATNÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA			
<i>Položky s možnou následnou reklasifikáciou do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):</i>			
Zisk/(strata) z precenenia zabezpečovacích derivátov		-1 509	-5 912
<i>Položky, ktoré nebudú následne reklasifikované do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):</i>			
Zmena ocenenia dlhodobého hmotného majetku		71	18
CELKOVÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		21 705	2 614
Zisk pripadajúci na:			
Akcionára spoločnosti		20 595	7 814
Nekontrolné podiely		2 548	694
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na:			
Akcionára spoločnosti		-926	-3 841
Nekontrolné podiely		-512	-2 053

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMENÁCH VO VLASTNOM IMANÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Rezervný fond	Precenenie zabezpečovacích derivátov	Rezerva z precenenia	Nerozdelený zisk	Vlastné imanie pripadajúce na akcionára spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom vlastné imanie
k 1. 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. decembu 2024	10 490	177 966	1 591	2 217	138	40 699	233 101	64 084	297 185

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

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou konsolidovaných finančných výkazov.

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOV
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	2024	2023
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI:			
Zisk/ (strata) pred zdanením daňou z príjmov		27 364	8 699
Úpravy na odsúhlasenie straty pred zdanením daňou z príjmov a čistých peňažných tokov z prevádzkovej činnosti:			
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku		517	411
Zisk z predaja investícií v nehnuteľnostiach	23	-136	-128
Opravné položky k pohľadávkam, zásobám, odpis pohľadávok a záväzkov		-134	110
Rezervy		250	0
Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	5	-2 865	-6 617
Precenenie špekulatívnych derivátov	24	75	
Nákladové úroky	24	15 111	13 669
Výnosové úroky	24	-1 338	-677
Zmeny pracovného kapitálu:			
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		-2 767	788
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky		-9 824	10 187
Zásoby		34 209	-19 619
Časové rozlíšenie		1 058	-2 528
Prevádzkové peňažné toky pred úrokmi a daňami, netto		61 520	4 295
(Zaplatená)/prijatá daň z príjmov		-557	-294
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti, netto		60 963	4 001
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI:			
Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	6	-642	-361
Výdavky na obstaranie investícií v nehnuteľnostiach	5	-6 265	-8 521
Príjmy z predaja investícií v nehnuteľnostiach	23	884	871
Príjem z predaja podielov v dcérskych spoločnostiach	1.6	682	50 068
Príjmy/(výdavky) na obstaranie dcérskych spoločností po odrátaní nadobudnutej hotovosti a peňažných ekvivalentov	1.6	3 356	-37 656
Peňažné toky z investičnej činnosti, netto		-1 985	4 401
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI:			
Príjem zo zvýšenia základného imania		2 550	810
Výplata dividend		-249	-458
Príjem do/(výdavky) z ostatných kapitálových fondov		-2 304	-1 974
Vklad minoritného akcionára	14	0	1 024
Prijaté úvery a pôžičky	15	13 659	79 877
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	15	-54 291	-57 795
Poskytnuté úvery		270	0
Príjem z vydaných dlhopisov	16	25 000	10 000
Prijaté úroky		1 320	658
Zaplatené úroky z prijatých úverov a pôžičiek a dlhopisov		-16 796	-14 095
Peňažné toky z finančnej činnosti, netto		-30 841	18 047
Zmena stavu peňazí a peňažných ekvivalentov, netto		28 137	26 449
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		48 083	21 634
PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBIA	13	76 220	48 083

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:

- správu 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 2024 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 2024 a k 31. decembru 2023 bola štruktúra akcionárov nasledovná:

Akcionári	Hlasovacie práva	Podiel na základnom imaní k 31.12.2024		Podiel na základnom imaní k 31.12.2023	
	v %	v tis. EUR	v %	v tis. EUR	v %
Mgr. Jozef Oravkin	100	9 190	87,6	1 000	55,2
Koinvestmenty členov predstavenstva	0	1 100	10,5	810	44,8
Koinvestment spoločnosti Alto Coinvest, s.r.o.	0	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 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 2024:

- Radka Ličková
- Erik Páleš
- Miron Zelina

Predstavenstvo k 31. decembru 2023:

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

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 2024 Skupina zamestnávala 70 zamestnancov (k 31. decembru 2023: 63 zamestnancov), z toho výkonný manažment tvorilo 16 zamestnancov (k 31. decembru 2023: 16 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa k 31. decembru 2024 bol 68 (za rok končiaci sa k 31. decembru 2023 bol 58).

1.6. Dôvod a spôsob zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky

Túto konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2024 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	
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Alto Property j. s. a.	založenie 2022	Slovensko	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Digital Park I, a.s.	kúpa 2022	Slovensko	67,00%	67,00%	67,00%	67,00%
Digital Park II, a.s.	kúpa 2022	Slovensko	67,00%	67,00%	67,00%	67,00%
SKY PARK OFFICES a.s.	kúpa 2022	Slovensko	67,00%	67,00%	67,00%	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. (predtým „Alto RE SPV 6, 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 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. (predtým „Alto RE SPV 11, 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%	-

Rok 2024:

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

Rok 2023:

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

V priebehu roku 2023 Skupina taktiež založila nasledovné spoločnosti:

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

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

V priebehu roku 2023 Skupina predala 33%-né podiely v spoločnostiach Digital Park I, a.s., Digital Park II, a.s. a SKY PARK OFFICES a.s. za celkovú protihodnotu 50 750 tis. EUR. Kupujúci 33% podielu je oprávnený doručiť Skupine písomnú výzvu na kúpu dodatočných maximálne 7% akcií do 13 mesiacov od vysporiadanie prvej transakcie, viac informácií je uvedených v pozn. 29. Udalosti po dátume účtovnej závierky.

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Zaplatená protihodnota za nadobudnuté dcérske spoločnosti	0	-42 153
Zaplatená zľava z obstarania podielov v roku 2022	3 356	2 262
Peniaze a peňažné ekvivalenty dcérskych spoločností k dátumu obstarania	0	2 236
Peňažné toky, netto	3 356	-37 656

V roku 2023 v rámci akvizícií Skupina nadobudla nasledujúce identifikovateľné aktíva, prevzala nasledujúce záväzky a zaplatila nasledujúce protihodnoty:

	Projekt 1	Projekt 2	31.12.2023 Celkom
Investície v nehnuteľnostiach	64 317	24 000	88 317
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	620	382	1 001
Peniaze a peňažné ekvivalenty	2 000	236	2 236
Daň z príjmov	0	124	124
Ostatné aktíva	55	1	56
Prijaté úvery a pôžičky	-34 000	0	-34 000
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-2 813	-33	-2 846
Odložený daňový záväzok	-4 144	-761	-4 905
Ostatné pasíva	-1 094	-8	-1 101
Celkom nadobudnuté čisté aktíva	24 940	23 941	48 881
Zaplatená protihodnota Skupinou			42 153
Zaplatená protihodnota minoritného akcionára			11 633
Nadobudnuté čisté aktíva			-48 881
Goodwill / (Zisk z výhodnej kúpy)			4 905

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

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

2. APLIKÁCIA NOVÝCH A REVIDOVANÝCH MEDZINÁRODNÝCH ŠTANDARDOV FINANČNÉHO VÝKAZNÍCTVA

Vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Skupina aplikovala po prvýkrát v roku 2024:

- IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky – Dodatok týkajúci sa zverejňovania účtovnej politiky** (účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr). V súlade s dodatkom k štandardu Skupina prehodnotila rozsah zverejnení v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny.
- IFRS 16 Lízingy – Dodatok týkajúci sa lízingových záväzkov pri predaji a spätnom lízingu** (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr).
- IAS 7 Výkaz peňažných tokov a IFRS 7 Finančné nástroje: zverejňovanie – Dohody o financovaní dodávateľov** (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr).

Vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré boli vydané a ktoré k 31. decembru 2024 nie sú v platnosti:

- IAS 21 Účinky zmien vo výmenných kurzoch: Nedostatok zameniteľnosti (Zmeny).** Zmeny nadobúdajú účinnosť pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2025 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 2024 ešte neboli schválené Európskou úniou a nie sú v platnosti:

- IFRS 9 Finančné nástroje a IFRS 7 Finančné nástroje: zverejňovanie – Klasifikácia a meranie finančných nástrojov (Zmeny)** - 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 (Zmeny)** - účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr, pričom skoršie uplatnenie je povolené.
- IFRS 18 Prezentácia a zverejňovanie informácií v účtovnej závierke** - účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr, pričom skoršie uplatnenie je povolené.
- Ročné zlepšenia účtovných štandardov IFRS – Zväzok 11 - zmeny v IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7** - účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr.
- IFRS 10 Konsolidovaná účtovná závierka a IAS 28 Investície do pridružených a spoločných podnikov (dodatok):** Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženým alebo spoločným podnikom. Dátum účinnosti bol odložený na neurčito.

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.

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 2024 do 31. decembra 2024 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Skupiny. Kroky manažmentu Skupiny na zachovanie nepretržitého pokračovania činnosti Skupiny sa ďalej popisujú v pozn. 28.4.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

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. Podnikové kombinácie

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

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

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

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

Akékoľvek odložené platenie sa oceňuje v reálnej hodnote ku dňu obstarania. Ak povinnosť zaplatiť odložené platenie, ktoré spĺňa definíciu finančného nástroja, je klasifikovaná ako vlastné imanie, 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. Dcérske spoločnosti

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

iii. Nekontrolné podiely

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

iv. Strata kontroly

Ak Skupina stratí kontrolu v dcérskej spoločnosti, odúčtuje aktíva a pasíva dcérskej spoločnosti a akékoľvek súvisiace nekontrolné podiely a ostatné zložky vlastného imania. Akýkoľvek výsledný zisk alebo strata sa 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

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

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:

<i>Trieda dlhodobého hmotného majetku</i>	<i>Predpokladaná životnosť</i>
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.

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

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

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

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

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

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

f. Nehmotný majetok

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

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

g. 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 prenájomiteľovi 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.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

Ukončenie vykazovania finančného majetku

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

i. Finančné záväzky

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

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

Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

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

Bankové úvery, pôžičky a vydané dlhopisy

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

Odúčtovanie finančných záväzkov

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

j. Peniaze a peňažné ekvivalenty

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

k. Zásoby

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

l. Časové rozlíšenie

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

m. Rezervy

Rezervy sa tvoria, keď má Skupina súčasný (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.

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.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

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

Skupina netvorí rezervu na dlhodobé zamestnanecké požitky keďže vzhľadom na nízky priemerný vek zamestnancov a mieru fluktuácie nie je významná. Podľa slovenského zákonníka práce a v súlade 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 kritériá. Ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa vykazujú ako náklad.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

r. Transakcie v cudzích menách

Prepočítavajú sa podľa určeného a vyhláseného referenčného kurzu Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenská v deň prechádzajúci dňu uskutočnenia transakcie. 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 sadzby dane z príjmov vo výške 21 %. Daň v daňových systémoch iných krajín sa počíta na základe daňovej sadzby platnej v týchto daňových systémoch.

t. Odložená daň z príjmov

O odloženej dani z príjmov sa účtuje zo všetkých dočasných rozdielov medzi daňovou a účtovnou zostatkovou hodnotou aktív a daňovou a účtovnou hodnotou pasív záväzkovou metódou. Pri výpočte odloženej dane sa používa sadzba dane z príjmov očakávaná v období, v ktorom sa má vyrovnať príslušná pohľadávka alebo záväzok. Odložená daň sa účtuje v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia s výnimkou tých pohľadávok a záväzkov, ktoré sa účtujú priamo s protizápisom vo vlastnom imaní; v takomto prípade sa aj odložená daň účtuje s protizápisom vo vlastnom imaní. Na určenie výšky odloženej dane z príjmov 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.

Na určenie výšky odloženej dane z príjmov k 31. decembru 2023 sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období a uzákonená v čase zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, t.j. 21 % pre slovenské subjekty.

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

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

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

4. DÔLEŽITÉ ÚČTOVNÉ ROZHODNUTIA A KLÚČOVÉ 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 vymožitelnosť a úverovú bonitu svojich nájomcov/zákazníkov, aby určila primeranú opravnú položku na pohľadávky. Nevymožiteľné pohľadávky by mohli presiahnuť výšku súčasných alebo budúcich opravných položiek. Pohľadávky sa odpisujú v závislosti od individuálneho prípadu, pričom sa berie do úvahy pravdepodobnosť, či uvedené sumy môžu byť inkasované. K 31. decembru 2024 Skupina vytvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 404 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 538 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 dispozícií 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 2024 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, obozretné 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 steleshujúcich 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 2024:

	<i>Dokončené investície v nehnuteľnostiach</i>	<i>Rozostavané investície v nehnuteľnostiach</i>	<i>Celkom</i>
k 1. januáru 2024	413 859	46 968	460 827
Akvizície	0	0	0
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

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

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

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.
- 20 rezidenčných apartmánov spolu s parkovacími miestami, ktoré vlastní dcérska spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s.r.o. Skupina v roku 2024 preradila 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.

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

Reálnu hodnotu investícií v nehnuteľnostiach k 31. decembru 2024 vo výške 477 802 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 460 827 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 prenájatých priestorov,
- mesačný nájom za 1 m2 berúc do úvahy rôzny typ prenájatých priestorov,
- celkové ročné odhadované trhové nájomné k dátumu ocenenia,
- yield v rozsahu od 5,75% do 7,73% podľa typu a polohy administratívnej budovy (k 31. decembru 2023: od 5,76% do 7,0%).

Analýza citlivosti

- Ak by sa znížilo celkové ročné odhadované trhové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 50 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 17 990 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2024 (k 31. decembru 2023: o 17 188 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa zvýšilo celkové ročné odhadované trhové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 50 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 17 656 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2024 (k 31. decembru 2023: o 17 181 tis. EUR vyššia).
- Ak by sa znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 17 120 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2024 (k 31. decembru 2023: o 17 171 tis. EUR vyššia).
- Ak by sa zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 16 178 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2024 (k 31. decembru 2023: o 15 911 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa znížilo celkové ročné odhadované trhové nájomné o 50 základných bodov a zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 33 225 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2024 (k 31. decembru 2023: o 32 324 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa zvýšilo celkové ročné odhadované trhové nájomné o 50 základných bodov a znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 základných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 35 784 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2024 (k 31. decembru 2023: o 35 192 tis. EUR vyššia).

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

- Gross Development Value (GDV) bola v prípade budúceho komerčného projektu určená ako podiel odhadovaného ročného trhového nájomného (Estimated Rental Value alebo ERV) a miery kapitalizácie (yield). V prípade plánovaného rezidenčného projektu je základom pre výpočet odhadovaná tržová 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

	2024	2023
Výnosy z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach	34 712	31 343
Priame prevádzkové náklady (vrátane opravy a údržby) vznikajúce z investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas obdobia vytvárali výnos z prenájmu:		
- spotreba materiálu a energie	-4 102	-4 135
- nakupované služby vrátane opráv a údržby	-8 966	-8 497
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	21 645	18 711

6. NEHNUTEĽNOSTI, STROJE A ZARIADENIA

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
Akvizície	0	0	0
Presun z investícií v nehnuteľnostiach	375	0	375
Prírastky	66	576	642
Odpisy	-159	-302	-461
Prečenenie na reálnu hodnotu	89	0	89
k 31. decembru 2024	4 562	1 510	6 072

Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2023:

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

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 2024 vo výške 4 562 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 4 191 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 31.12.2024 tis. EUR	Dohodnutá istina 31.12.2023 tis. EUR	Reálna hodnota 31.12.2024 tis. EUR	Reálna hodnota 31.12.2023 tis. EUR
Úrokový swap	1,01%-1,5%	3 848	3 753	505	1 437
Úrokový swap	1,51%-2,0%	2 119	1 645	167	842
Úrokový swap	2,51%-3,0%	0	1 297	0	76
Úrokový swap	3,01%-3,5%	0	580	0	16
Krátkodobé pohľadávky z derivátových operácií				672	2 371

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

Otvorené úrokové swapy (príjem variabilnej a platba fixnej sadzby)	Dohodnutá fixná úroková sadzba	Dohodnutá istina 31.12.2024	Dohodnutá istina 31.12.2023	Reálna hodnota 31.12.2024	Reálna hodnota 31.12.2023
	%	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR
Úrokový swap	2,51%-3,0%	823	0	-223	0
Úrokový swap	3,01%-3,5%	1 289	680	-567	-36
Krátkodobé záväzky z derivátových operácií				-790	-36
Úrokový swap	1,01%-1,5%	78 052	81 900	742	1 196
Úrokový swap	1,51%-2,0%	51 658	54 195	417	370
Dlhodobé pohľadávky z derivátových operácií				1 159	1 566
Úrokový swap	2,51%-3,0%	22 013	21 797	-276	-554
Úrokový swap	3,01%-3,5%	49 190	50 480	-1 206	-1 765
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií				-1 482	-2 318
Celkom pohľadávky/(záväzky) z derivátových operácií, netto				-441	1 583

8. PRÍJMY BUDÚCICH OBDOBÍ A OSTATNÉ AKTÍVA

Príjmy budúcich období a ostatné aktíva pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2024	31.12.2023
Príjmy budúcich období - nájomné prázdniny	1 744	2 074
Príjmy budúcich období - prefakturované prevádzkové náklady	6 017	6 523
Ostatné aktíva	700	620
Právo na užívanie aktíva	1	9
Dlhodobý nehmotný majetok	282	186
Celkom príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8 744	9 412
z toho		
- dlhodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva	1 460	1 874
- krátkodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva	7 284	7 538

9. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY

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

	31.12.2024	31.12.2023
Pohľadávky z obchodného styku	2 456	2 155
Opravné položky k pohládkám	-404	-538
Daňové a ostatné pohľadávky	2 977	1 521
Poskytnuté preddavky	594	139
Pohľadávky z podnikových kombinácií	354	3 156
Pohľadávky z predaja podielov v dcérskych spoločnostiach	0	682
Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5 977	7 115

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok:

	31.12.2024	31.12.2023
V splatnosti	5 544	6 314
Po splatnosti do 30 dní	433	634
Po splatnosti viac ako 30 dní	0	167
Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5 977	7 115

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.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

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

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

11. POSKYTNUTÉ PÔŽIČKY

Skupina poskytla nasledovné krátkodobé pôžičky:

	Úroková miera	Splatnosť	31.12.2024	Úroková miera	Splatnosť	31.12.2023
Poskytnuté pôžičky	6,05%	10.3.2025	281	6,05%	30.11.2024	533
Celkom poskytnuté pôžičky			281			533

12. ZÁSoby

Zásoby pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2024	31.12.2023
Poskytnuté preddavky na nákup zásob	175	175
Byty, pozemky a garážové stojiská na predaj	97 053	137 607
Celkom zásoby	97 228	137 781

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

- Projekt SKY PARK Residence - 44 rezidenčných bytov/apartmánov a 2 komerčné jednotky 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 2025, prípadne neskôr.
- Projekt Florian Residence – 312 rezidenčných bytov/apartmánov a 6 komerčných jednotiek vrátane pozemkov a garážových stojísk v Bratislave – Staré mesto na Školskej ulici, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť Florian Residence s.r.o. v dvoch fázach. Výnos z predaja bytov a pozemkov je plánovaný pre prvú fázu v roku 2026, a pre druhú fázu v roku 2028.
- Projekt SKY PARK Tower – v priebehu roku 2023 akcionár Skupiny rozhodol o zmene účelu projektu, ktorý realizuje dcérska spoločnosť SKY PARK TOWER, s.r.o. z projektu výstavby administratívnych priestorov na rezidenčný projekt, v dôsledku čoho Skupina k 30. novembru 2023 preradila tento projekt z investícií v nehnuteľnostiach do zásob v hodnote 37 953 tis. EUR (viď pozn. 5). Nový projekt zahŕňa 393 rezidenčných bytov/apartmánov vrátane pozemkov a garážových stojísk v piatej veži SKY PARK pričom výnos z predaja je plánovaný na rok 2028, 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 EKUIVALENTY

	31.12.2024	31.12.2023
Pokladne a cenniny	5	16
Termínované vklady	15 730	18 200
Bežné bankové účty	60 485	29 867
Celkom peniaze a peňažné ekvivalenty	76 220	48 083

Skupina môže voľne disponovať s bankovými účtami, s výnimkou bankových účtov vo výške 10 970 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 8 323 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 28. januára 2025.

14. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 31. decembru 2024 vo výške 10 490 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 1 810 tis. EUR) pozostávalo z 9 190 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu a z 1 300 akcií s osobitnými právami v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu (k 31. decembru 2023: 1 000 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu a z 810 akcií s osobitnými právami v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu).

Precenenie zabezpečovacích derivátov

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

Ostatné kapitálové fondy

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

Nekontrolné podiely

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2024 nekontrolné podiely predstavujú podiel minoritného akcionára na nasledovných dcérskych spoločnostiach:

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

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

Pohyb nekontrolných podielov nového minoritného akcionára:

	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

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

Informácie o významných nekontrolných podieloch

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

ROK 2023

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

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

15. PRIJATÉ ÚVERY A PÔŽIČKY

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

	31.12.2024	31.12.2023	Finálna splatnosť
1M Euribor + marža 1,5 - 2,0% p.a.	6 005	0	2025
1M Euribor + marža 3,0 - 3,5% p.a.	0	10 922	2025
3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	0	7 315	2024
3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	10 138	24 692	2026
3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a.	154 336	164 823	2027
3M Euribor + marža 2,0-2,5% p.a.	50 480	51 749	2028
3M Euribor + marža 2,5-3,0% p.a.	0	10 000	2026
3M Euribor + marža 2,5-3,0% p.a.	10 000	0	2027
12M Euribor + marža 3,0 - 3,5% p.a.	30 603	30 615	2025
Fixný úrok 5,5% p.a.	0	2 067	2024
Celkom prijaté úvery a pôžičky	261 562	302 183	
z toho			
- dlhodobé prijaté úvery a pôžičky	216 731	284 037	
- krátkodobé prijaté úvery a pôžičky	44 831	18 146	

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

	31.12.2024	31.12.2023
Splatné do 1 roka	44 831	18 146
Splatné od 2 - 5 rokov	216 731	284 037
Splatné od 2 - 5 rokov (vykázané ako krátkodobé prijaté úvery)	0	0
Celkom prijaté úvery a pôžičky	261 562	302 183

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2024 Skupina spĺňala všetky úverové podmienky špecifikované bankami.

Pohyb prijatých úverov a pôžičiek:

	31.12.2024	31.12.2023
k 1. januáru	302 183	245 263
Akvízie	0	34 000
Prijatá istina	13 659	79 877
Zaplatená istina	-54 291	-57 795
Úrokové náklady z prijatých úverov a pôžičiek	14 520	13 586
Kapitalizácia úrokov	2 223	1 347
Zaplatené úroky	-16 732	-14 095
k 31. decembru	261 562	302 183

Zábezpeka

Bankové úvery Skupiny sú zabezpečené záložným právom k investíciám v nehnuteľnostiach, k nehnuteľnostiam, strojom a zariadeniam, k zásobám, k pohľadávkam a k akciám a obchodným podielom. K 31. decembru 2024 celková výška založených aktív predstavovala hodnotu 466 957 tis. EUR (31. december 2023: 571 489 tis. EUR). Vybrané úvery Skupiny sú taktiež založené akciami materskej spoločnosti Alto Investments j.s.a.

16. VYDANÉ DLHOPISY

Skupina dňa 9. novembra 2023 emitovala prvú emisiu dlhopisov Alto Funding 2026 I v celkovom objeme 10 000 tis. EUR s úrokovou sadzbou 5,70% p.a. a splatnosťou v roku 2026. Celá emisía 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 emisía bola do konca roku 2024 zobchodovaná.

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

ROK 2023

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

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 9. novembru respektíve 29. aprílu každého roka.

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.

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 v celkovej hodnote 22,1 mil. EUR, ktoré vlastní spoločnosť Florian Residence s.r.o.

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 v celkovej hodnote 58,5 mil. EUR, ktoré vlastní spoločnosť SKY PARK TOWER, s.r.o.

17. ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY

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

	31.12.2024	31.12.2023
Záväzky z obchodného styku	2 844	3 716
Prijaté preddavky	831	942
Celkom dlhodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	3 675	4 658
z toho		
- dlhodobé záväzky splatné od 2 - 5 rokov	3 328	3 625
- dlhodobé záväzky splatné po 5 rokoch	347	1 033

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Záväzky z obchodného styku	8 876	11 792
Prijaté preddavky	20 469	22 990
Nevyfakturované dodávky	571	619
Záväzky spojené so zamestnancami, poistením a daňami	1 626	1 734
Daňové záväzky	4 030	1 117
Záväzky z lízingu	0	9
Ostatné záväzky	6	211
Celkom krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	35 578	38 471
z toho		
- krátkodobé záväzky do lehoty splatnosti	32 886	35 105
- krátkodobé záväzky po lehote splatnosti	2 692	3 366

K 31. decembru 2024 Skupina eviduje v rámci krátkodobých a dlhodobých prijatých preddavkov:

- Prijaté preddavky na nákup rezidenčných bytov/apartmánov v celkovej hodnote 9 733 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 12 942 tis. EUR).
- Záväzky zo zábezpek prijatých od nájomcov v celkovej výške 5 051 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 4 780 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 účtované v prvej polovici nasledujúceho kalendárneho roka.

18. VÝNOSY Z PRENÁJMU A OSTATNÉ SÚVISIACE VÝNOSY

	2024	2023
Výnosy z prenájmu	28 230	23 402
Ostatné výnosy súvisiace s prenájomom	6 735	8 127
Celkom výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	34 965	31 529

19. VÝNOSY Z PREDAJA HOTOVÝCH VÝROBKOV

	2024	2023
Výnosy z predaja bytov, pozemkov a garáží	61 157	499
Celkom výnosy z predaja hotových výrobkov	61 157	499

20. SPOTREBA MATERIÁLU A ENERGIE

	2024	2023
Spotreba materiálu	189	10
Spotreba energie	4 092	4 156
Celkom spotreba materiálu a energie	4 281	4 166

21. OSOBNÉ NÁKLADY

	2024	2023
Mzdové náklady	3 731	3 549
Zdravotné a sociálne odvody	1 223	1 212
Ostatné osobné a sociálne náklady	159	110
Celkom osobné náklady	5 113	4 871

K 31. decembru 2024 Skupina zamestnávala 70 zamestnancov (k 31. decembru 2023: 63 zamestnancov), z toho výkonný manažment tvorilo 16 zamestnancov (k 31. decembru 2023: 16 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa k 31. decembru 2024 bol 68 (za rok končiaci sa k 31. decembru 2023 bol 58).

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

22. NAKUPOVANÉ SLUŽBY

	2024	2023
Služby technickej správy budov	1 782	1 650
Služby spojené s prenájmov (strážna služba, upratovanie, recepcia)	1 533	1 305
Sprostredkovateľská provízia	513	200
Právne, notárske a iné poradenské služby	642	1 176
Účtovné a daňové služby	134	186
Audít	155	145
Opravy a údržby	4 668	4 363
Ostatné služby	3 033	2 124
Celkom nakupované služby	12 460	11 149

23. OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

	2024	2023
Daň z nehnuteľností	-683	-503
Ostatné dane a poplatky	-34	-33
Opravná položka k pohľadávkam	134	-290
Ostatné operatívne náklady	-586	-254
Výnosy z predaja investícií v nehnuteľnostiach	884	871
Zostatková hodnota predaných investícií v nehnuteľnostiach	-748	-743
Výnosy zo služieb	0	84
Aktivácia	2 643	2 052
Ostatné operatívne výnosy	1 124	719
Celkom ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	2 734	1 903

24. OSTATNÉ FINANČNÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

	2024	2023
Nákladové úroky - prijaté úvery	-14 520	-13 586
Nákladové úroky - vydané dlhopisy	-591	-83
Bankové poplatky a ostatné náklady na finančnú činnosť	-365	-600
Špekulatívne deriváty - precenenie	-75	0
Náklady z derivátových operácií	-3 962	-3 501
Výnosy z derivátových operácií	7 510	6 168
Výnosové úroky	1 338	677
Celkom ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	-10 665	-10 925

25. DAŇ Z PRÍJMOV

25.1. Daň z príjmov

Daň z príjmov pozostáva z nasledujúcich položiek:

	2024	2023
Splatná daň – bežné účtovné obdobie	3 839	470
Splatná daň – minulé účtovné obdobie	0	-375
Odložená daň	382	96
Celkom daň z príjmov	4 221	191

25.2. Odsúhlasenie dane z príjmov

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

	2024	2023
Výsledok hospodárenia pred daňou z príjmov	27 364	8 699
Daň z príjmov pri sadzbe 21%	5 747	1 827
Vplyv rozdielných daňových sadzieb dcérskych spoločností	2 049	57
Vplyv úprav z trvalých zmien medzi účtovnými a daňovými hodnotami	-6 120	-3 325
Nevyužitá daňová strata	0	27
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky z daňových strát	2 619	1 664
Vplyv minuloročnej dane	0	-375
Mimoriadna daň	37	0
Ostatné	-111	315
Celkom daň z príjmov	4 221	191

Tieto poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

25.3. Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov zahŕňa tieto položky:

	31.12.2024	31.12.2023
Investície v nehnuteľnostiach a Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	-23 534	-20 749
Zásoby	-6 632	-9 744
Zabezpečovacie a špekulatívne deriváty	96	-309
Závazky a nezaplatené náklady	1 061	1 239
Opravné položky k pohľadávkam	75	107
Daňové straty	1 267	1 800
Odložený daňový (záväzok)/pohľadávka celkom, netto	-27 667	-27 655

Skupina k 31. decembru 2024 nevykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 11 868 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 4 537 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 zdaňovacom subjekte. Nasledujúca tabuľka zobrazuje odsúhlasenie netto odloženej dane s odloženou daňovou pohľadávkou a odloženým daňovým záväzkom vykázaným v súvahe.

	31.12.2024	31.12.2023
Odložená daňová pohľadávka	818	840
Odložený daňový záväzok	-28 485	-28 496
Odložený daňový (záväzok) celkom, netto	-27 667	-27 656

25.4. Pohyb odloženej dane z príjmov

	31.12.2024	31.12.2023
k 1. januáru	-27 656	-24 222
Akvízie	0	-4 905
Odložená daň zaúčtovaná cez výsledok hospodárenia	-382	-96
Odložená daň zaúčtovaná cez ostatný komplexný výsledok hospodárenia	371	1 567
k 31. decembru	-27 667	-27 656

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 2024 predstavujú 2 134 tis. EUR (k 31.decembru 2023: 2 548 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 2024 Skupina vykazala voči spriazneným osobám:

	Pohl'adávky	Závazky	Poskytnuté úvery	Výnosy	Náklady
Spriaznené osoby	1	-10 419	0	11	-16

K 31. decembru 2023 Skupina vykazala voči spriazneným osobám:

	Pohl'adávky	Závazky	Poskytnuté úvery	Výnosy	Náklady
Spriaznené osoby	14	-8 114	-2 063	16	-3

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 2020 až 2024 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. V priebehu roku 2024 Skupina dokončila opravu fasády na administratívnej budove Digital Park II, a ted k 31. decembru 2024 Skupina neevidovala žiadne otvorené objednávky v súvislosti s touto opravou.
- 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 2024 Skupina evidovala otvorené objednávky v súvislosti s týmito projektami vo výške 2 806 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 2024 a 2023 Skupina okrem úrokových swapov nevyužívala iné derivátové finančné nástroje.

Súhrnný prehľad o finančných nástrojoch podľa kategórií podľa stavu k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Zostatková cena	Reálna hodnota	Zostatková cena	Reálna hodnota
Pohľadávky z derivátových operácií	1 831	1 831	3 937	3 937
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5 977	5 977	7 115	7 115
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	5	5	5	5
Poskytnuté pôžičky	281	281	533	533
Peniaze a peňažné ekvivalenty	76 220	76 220	48 083	48 083
Finančný majetok	84 314	84 314	59 673	59 673

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Zostatková cena	Reálna hodnota	Zostatková cena	Reálna hodnota
Prijaté úvery a pôžičky	261 562	261 562	302 183	302 183
Závázky z obchodného styku a ostatné závázky	39 253	39 253	43 129	43 129
Závázky voči akcionárovi	9 700	9 700	7 936	7 936
Vydané dlhopisy	36 010	36 010	10 083	10 083
Závázky z derivátových operácií	2 272	2 272	2 354	2 354
Finančné závázky	348 797	348 797	365 685	365 685

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) pohľadávky/(záväzky) z derivátových operácií (k 31. decembru 2024: (441) tis. EUR, k 31. decembru 2023: 1 583 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 2024: 5 tis. EUR, k 31. decembru 2023: 5 tis. EUR – viď pozn. 10).

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 2024 a k 31. decembru 2023:

	31.12.2024	31.12.2023
Dlh	297 572	312 266
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-76 220	-48 083
Čistý dlh	221 352	264 183
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov spoločnosti	233 101	221 201
Pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu	95%	119%

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.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2024
(v tisícoch EUR)

28.4. Riziko nedostatočnej likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Skupina nebude schopná plniť finančné záväzky v splatnosti. Skupina pristupuje obozretné k riziku likvidity, čo predpokladá zabezpečenie dostatočného objemu peňažných prostriedkov, resp. voľné úverové linky v prípade potreby financovania prevádzkových potrieb. V roku 2024 a 2023 Skupina využívala na financovanie svojich prevádzkových potrieb nielen vlastné zdroje financovania, ale aj úvery od komerčných bánk. V roku 2023 a 2024 taktiež Skupina využila na financovania svojej aktivity dlhopisy, ktoré vydala v celkovej nominálnej hodnote 35 000 tis. EUR (viď pozn. 16).

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

K 31. decembru 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
Závázky z obchodného styku a ostatné záväzky	-35 578	-3 328	-347	0	-39 253
Závázky voči akcionárovi	-9 700	0	0	0	-9 700
Celkom	-101 901	-274 075	-347	29 798	-346 525

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

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

Skupina doteraz riadila, a aj v roku 2025 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 2025 Skupina predpokladá ich prolongáciu/nahradenie developerským úverom a/alebo refinancovanie, avšak vzhľadom na dobrú likviditnú situáciu nevylučuje ani ich splatenie.

Na likviditu v roku 2025 majú podstatný vplyv skutočnosti uvedené v poznámke 29 („Udalosti po dátume súvahy“), ktoré nastali, resp. nastanú po dátume zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky. Okrem uvedených skutočností, ktorých agregovaný dopad na likviditu je pozitívny, možno za ďalší potenciálny zdroj financovania označiť aj majetok, ktorým Skupina disponuje, a ktorý nie je zaťažený úverom, nakoľko ho v prípade náhlej potreby likvidity vie využiť ako kolaterál pre získanie bankového financovania. V prípade potreby doplnenia likvidity pre zabezpečenie udržania činnosti Skupiny a plnenia záväzkov, je akcionár Skupiny pripravený Skupinu podporiť.

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 bazických bodov predstavuje odhad vedenia Skupiny týkajúci sa možnej zmeny úrokových sadzieb. Keby boli úrokové sadzby o 50 bazických bodov vyššie alebo nižšie a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, výsledok hospodárenia Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2024 by sa znížil, respektíve zvýšil o 280 tis. EUR (k 31. decembru 2023 by sa výsledok hospodárenia Skupiny znížil, respektíve zvýšil o 415 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 ujám na dobrom mene Skupiny v rámci efektivity nákladov vynaložených na splnenie tohto cieľa a vyhnúť sa pritom opatreniam brániacim iniciatíve a kreativitě.

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 porad a kontrolných mechanizmov. Skupina má vytvorené oddelenie kontroľingu, ktoré sa pravidelnými kontrolami snaží eliminovať všetky prevádzkové riziká.

28.8. Vojnový konflikt na Ukrajine

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

29. UDALOSTI PO DÁTUME SÚVAHY

Do dňa predloženia konsolidovanej účtovnej závierky nenastali po 31. decembri 2024 žiadne udalosti, ktoré by významne ovplyvnili aktíva a pasíva Skupiny prezentované v konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2024.

Dňa 28. februára 2025 Skupina úspešne emitovala dlhopisy v celkom objeme 15 mil. EUR. Emitentom je spoločnosť Alto Funding 2, s.r.o. Splatnosť dlhopisov je 3 roky od vydania a kupónový výnos je 5,15% p.a. Vydané dlhopisy sú zabezpečené ručením spoločnosti Alto Investments j.s.a.

Dňa 3. januára 2025 bola úspešne zrealizovaná transakcia predaja dodatočného 7%-ného majetkového podielu spoločnosti Tatra Asset Management v projektoch Digital Park I, Digital Park II a Sky Park Offices. Po uskutočnení transakcie došlo k úprave vlastnickej štruktúry. 40%-ný podiel v projektoch Digital Park I a II, Sky Park Offices je aktuálne držaný spoločnosťou Tatra Asset Management a 60%-ný podiel zostáva v majetku Skupiny Alto.

Dňa 15. apríla 2025 spoločnosť SKY PARK TOWER s.r.o. podpísala novú úverovú zmluvu vo výške 122 322 tis. EUR na financovanie výstavby projektu SKY PARK Tower. Splatnosť úveru je 30. júna 2029 a prvé čerpanie sa očakáva v 2. polovici roka 2025.

Dňa 16. apríla 2025 spoločnosť Florian Residence s.r.o. podpísala novú úverovú zmluvu vo výške 16 800 tis. EUR na financovanie výstavby 1. fázy projektu Florian Residence. Splatnosť úveru je 30. septembra 2026 a prvé čerpanie sa bolo zrealizované v druhom kvartáli 2025.

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.

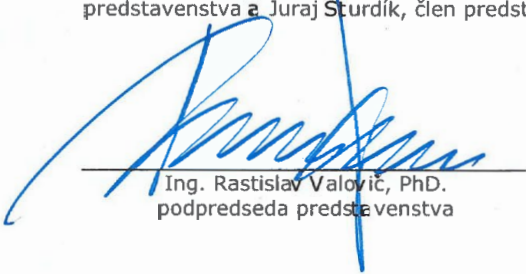
Vykazujúca jednotka – spoločnosť Alto Investments j.s.a. zostavila túto konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s IFRS ako ich schválila Európska Únia, ako riadnu konsolidovanú účtovnú závierku na základe zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Konsolidovaná účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2024 bude uložená v registri účtovných závierok.

Ostatné doplňujúce údaje za Skupinu:

- Materská spoločnosť a dcérske spoločnosti majú poistený všetok hnuťelný a nehnuteľný majetok,
- Skupina neobstarala žiadny majetok v privatizácií,
- K 31. decembru 2024 Skupina evidovala záväzky zo sociálneho fondu vo výške 20 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 23 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 6. júna 2025 Ing. Rastislav Valovič, PhD., podpredseda predstavenstva a Juraj Šturdík, člen predstavenstva.

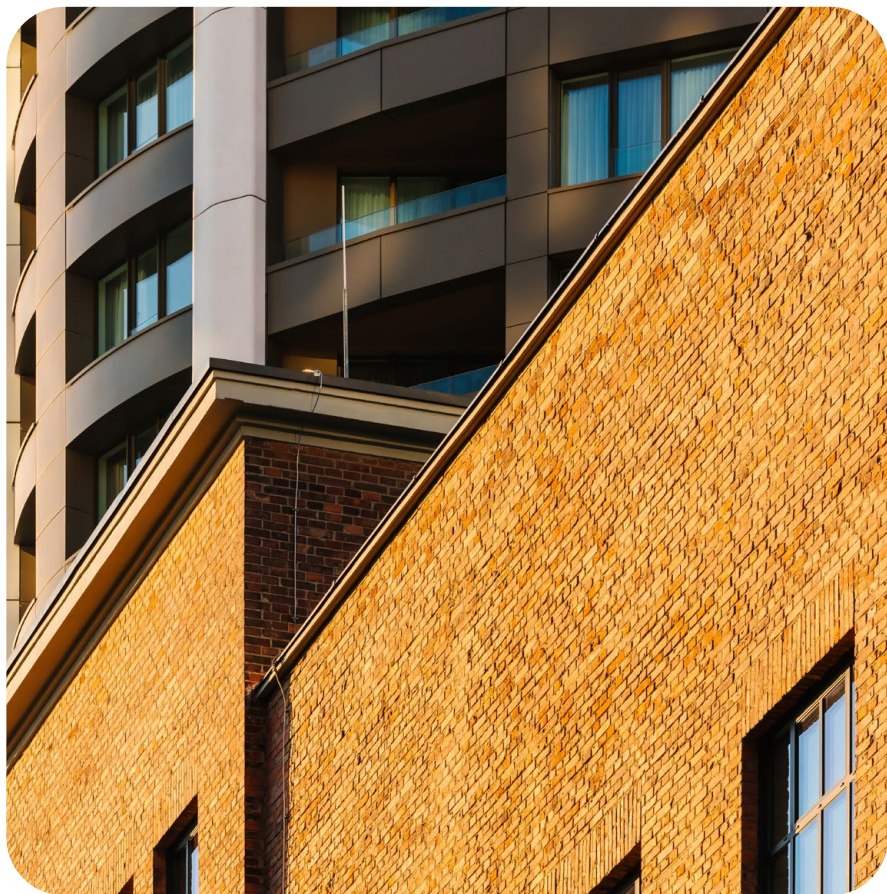

Ing. Rastislav Valovič, PhD.
podpredseda predstavenstva


Juraj Šturdík
Člen predstavenstva



ALTO REAL ESTATE

Jurkovičova Tepláreň
Bottova 1/1
811 09 Bratislava
Slovenská republika



ALTOREALESTATE.SK