# Alto Investments j. s. a.

Priebežná konsolidovaná účtovná závierka
(pripravená podľa Medzinárodného účtovného štandardu IAS 34 ako ho schválila Európska Únia)

Za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2026

**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 – 36** |

**Alto Investments j. s. a.**
**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII**
**za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2026**
**(v tisícoch EUR)**

| | Pozn. | 30.6.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| ***NEOBEŽNÝ MAJETOK*** | | | |
| Investície v nehnuteľnostiach | 5 | 516 070 | 498 199 |
| Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia | 6 | 7 450 | 7 430 |
| Goodwill | | 4 905 | 4 905 |
| Pohľadávky z derivátových operácií | 7 | 93 | 746 |
| Príjmy budúcich období a ostatné aktíva | 8 | 2 008 | 2 148 |
| Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát | 9 | 2 | 5 |
| Investície v pridružených podnikoch | 11 | 29 756 | 21 704 |
| Poskytnuté pôžičky | 12 | 12 834 | 14 448 |
| Odložená daňová pohľadávka | 27.3 | 493 | 571 |
| **Neobežný majetok celkom** | | **573 611** | **550 156** |
| ***OBEŽNÝ MAJETOK*** | | | |
| Pohľadávky z derivátových operácií | 7 | 1 160 | 298 |
| Príjmy budúcich období a ostatné aktíva | 8 | 1 598 | 1 288 |
| Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky | 10 | 9 677 | 6 457 |
| Poskytnuté pôžičky | 12 | 0 | 3 663 |
| Zásoby | 13 | 112 582 | 112 746 |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty | 14 | 73 610 | 51 122 |
| Krátkodobé termínované vklady | 15 | 15 000 | 0 |
| Daň z príjmov | | 1 483 | 21 |
| **Obežný majetok celkom** | | **215 110** | **175 595** |
| **AKTÍVA CELKOM** | | **788 721** | **725 751** |
| ***VLASTNÉ IMANIE*** | | | |
| Základné imanie | 16 | 10 520 | 10 520 |
| Zákonný rezervný fond | | 1 591 | 1 591 |
| Ostatné kapitálové fondy | 16 | 263 766 | 177 966 |
| Precenenie zabezpečovacích derivátov | 16 | 2 661 | 2 235 |
| Rezerva z precenenia | | 355 | 331 |
| Nerozdelený zisk/straty | | 72 646 | 61 197 |
| **Vlastné imanie pripadajúce akcionárom spoločnosti** | | **351 539** | **253 840** |
| Nekontrolné podiely | 16 | 82 278 | 79 200 |
| **Vlastné imanie celkom** | | **433 817** | **333 040** |
| ***DLHODOBÉ ZÁVÄZKY*** | | | |
| Rezervy | | 188 | 188 |
| Záväzky z derivátových operácií | 7 | 476 | 1 063 |
| Prijaté úvery a pôžičky | 17 | 127 877 | 209 864 |
| Vydané dlhopisy | 18 | 25 000 | 49 972 |
| Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky | 19 | 3 815 | 3 410 |
| Odložený daňový záväzok | 27.3 | 28 567 | 28 130 |
| Výdavky budúcich období | | 0 | 0 |
| **Dlhodobé záväzky celkom** | | **185 923** | **292 627** |
| ***KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY*** | | | |
| Záväzky z derivátových operácií | 7 | 253 | 447 |
| Prijaté úvery a pôžičky | 17 | 81 176 | 35 633 |
| Vydané dlhopisy | 18 | 36 174 | 11 708 |
| Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky | 19 | 44 252 | 40 000 |
| Záväzky z kúpy investícií v pridružených podnikoch | 2 | 0 | 4 341 |
| Záväzky voči akcionárom | | 4 500 | 5 000 |
| Daň z príjmov | | 164 | 957 |
| Výdavky budúcich období | | 2 462 | 1 998 |
| **Krátkodobé záväzky celkom** | | **168 981** | **100 084** |
| **Záväzky celkom** | | **354 904** | **392 711** |
| **ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE CELKOM** | | **788 721** | **725 751** |



Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

**Alto Investments j. s. a.**
**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O KOMPLEXNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA**
**za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2026**
**(v tisícoch EUR)**

| | Pozn. | 6M2026 | 6M2025 |
|---|---|---|---|
| Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy | 20 | 19 508 | 18 086 |
| Výnosy z predaja hotových výrobkov | 21 | 14 368 | 4 785 |
| Zmena stavu hotových výrobkov | | - 9 594 | -2 751 |
| Náklady na predané pozemky | | -1 307 | -209 |
| Spotreba materiálu a energie | 22 | -2 038 | -2 137 |
| Osobné náklady | 23 | -3 816 | -3 227 |
| Nakupované služby | 24 | -6 371 | -4 031 |
| Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu | 5 | 1 191 | 3 489 |
| Výnosy z finančného majetku | 9 | 88 800 | 0 |
| Zníženie hodnoty finančného majetku | 9 | -88 803 | 0 |
| Zisk z výhodnej kúpy | 2 | 8 | 0 |
| Ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto | 25 | 3 391 | 1 972 |
| Odpisy | | -354 | -303 |
| Podiel na zisku v pridružených podnikoch | 11 | 3 683 | 0 |
| Ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto | 26 | -3 461 | -4 363 |
| **Zisk pred zdanením** | | **15 205** | **11 311** |
| Daň z príjmov | 27.1 | -861 | -602 |
| **Zisk po zdanení** | | **14 344** | **10 709** |
| **OSTATNÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA** | | | |
| *Položky s možnou následnou reklasifikáciou do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):* | | | |
| Zisk/(strata) z precenenia zabezpečovacích derivátov | | 689 | -716 |
| *Položky, ktoré nebudú následne reklasifikované do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):* | | | |
| Zmena ocenenia dlhodobého hmotného majetku | | 24 | 117 |
| **CELKOVÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA** | | **15 057** | **10 110** |
| **Zisk pripadajúci na:** | | | |
| Akcionárov spoločnosti | | 11 529 | 7 500 |
| Nekontrolné podiely | | 2 815 | 3 209 |
| **Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na:** | | | |
| Akcionárov spoločnosti | | 450 | - 315 |
| Nekontrolné podiely | | 263 | - 284 |
| **Celkový komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na:** | | | |
| Akcionárov spoločnosti | | 11 979 | 7 185 |
| Nekontrolné podiely | | 3 078 | 2 925 |



Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

**Alto Investments j. s. a.**
**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMENÁCH VO VLASTNOM IMANÍ**
**za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2026**
**(v tisícoch EUR)**

| | *Základné imanie* | *Ostatné kapitálové fondy* | *Rezervný fond* | *Precenenie zabezpe-čovacích derivátov* | *Rezerva z precenenia* | *Nerozdelený zisk* | *Vlastné imanie pripadajúce akcionárom spoločnosti* | *Nekontrolné podiely* | *Celkom vlastné imanie* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **k 1. januáru 2026** | **10 520** | **177 966** | **1 591** | **2 235** | **331** | **61 197** | **253 840** | **79 200** | **333 040** |
| Čistý zisk/(strata) za obdobie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 529 | **11 529** | 2 815 | **14 344** |
| Ostatný komplexný výsledok hospodárenia | 0 | 0 | 0 | 426 | 24 | 0 | **450** | 263 | **713** |
| **Celkový komplexný výsledok hospodárenia** | **0** | **0** | **0** | **426** | **24** | **11 529** | **11 979** | **3 078** | **15 057** |
| Zvýšenie ostatných kapitálových fondov akcionárom | 0 | 85 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | **85 800** | 0 | **85 800** |
| Príspevok do sociálneho fondu | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | -80 | **-80** | 0 | **-80** |
| **k 30. júnu 2026** | **10 520** | **263 766** | **1 591** | **2 661** | **355** | **72 646** | **351 539** | **82 278** | **433 817** |

| | *Základné imanie* | *Ostatné kapitálové fondy* | *Rezervný fond* | *Precenenie zabezpe-čovacích derivátov* | *Rezerva z precenenia* | *Nerozdelený zisk* | *Vlastné imanie pripadajúce akcionárom spoločnosti* | *Nekontrolné podiely* | *Celkom vlastné imanie* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **k 1. januáru 2025** | **10 490** | **177 966** | **1 591** | **2 217** | **138** | **40 699** | **233 101** | **64 084** | **297 185** |
| Čistý zisk/(strata) za obdobie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 500 | **7 500** | 3 209 | **10 709** |
| Ostatný komplexný výsledok hospodárenia | 0 | 0 | 0 | -432 | 117 | 0 | **-315** | -284 | **-599** |
| **Celkový komplexný výsledok hospodárenia** | **0** | **0** | **0** | **-432** | **117** | **7 500** | **7 185** | **2 925** | **10 110** |
| redaj podielov v dcérskych spoločnostiach | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | 10 822 | **10 822** |
| Výplata minoritnému akcionárovi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | -1 800 | **-1 800** |
| Výplata dividend | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -539 | **-539** | 0 | **-539** |
| **k 30. júnu 2025** | **10 490** | **177 966** | **1 591** | **1 785** | **255** | **47 660** | **239 747** | **76 031** | **315 778** |

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



Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

**Alto Investments j. s. a.**
**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH**
**za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2026**
**(v tisícoch EUR)**

| | *Pozn.* | *6M2026* | *6M2025* |
|---|---|---|---|
| PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI: | | | |
| Zisk pred zdanením daňou z príjmov | | 15 205 | 11 311 |
| *Úpravy na odsúhlasenie zisku pred zdanením daňou z príjmov a čistých peňažných tokov z prevádzkovej činnosti:* | | | |
| Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku | | 354 | 303 |
| Zisk z predaja investícií v nehnuteľnostiach | 25 | -48 | -9 |
| Opravné položky k pohľadávkam, zásobám, odpis pohľadávok a záväzkov | 25 | -207 | -95 |
| Zníženie hodnoty finančného majetku | 9 | 88 803 | 0 |
| Podiel na zisku v pridružených podnikoch | 11 | -3 683 | 0 |
| Zisk z výhodnej kúpy | 2 | -8 | 0 |
| Rezervy | | 0 | 0 |
| Výnosy z finančného majetku | 9 | -88 800 | 0 |
| Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu | 5 | -1 191 | -3 489 |
| Precenenie špekulatívnych derivátov | 26 | -34 | 6 |
| Nákladové úroky | 26 | 4 200 | 5 447 |
| Výnosové úroky | 26 | - 1 096 | -814 |
| *Zmeny pracovného kapitálu:* | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky | | -2 708 | 1 219 |
| Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky | | 4 218 | -331 |
| Zásoby | | -3 687 | -8 067 |
| Časové rozlíšenie | | 253 | 1 996 |
| **Prevádzkové peňažné toky pred úrokmi a daňami, netto** | | **11 571** | **7 477** |
| (Zaplatená)/prijatá daň z príjmov | | -2 830 | -3 633 |
| **Peňažné toky z prevádzkovej činnosti, netto** | | **8 741** | **3 844** |
| PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI: | | | |
| Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku | 6 | -167 | -491 |
| Výdavky na obstaranie investícií v nehnuteľnostiach | 5 | -10 970 | -4 392 |
| Príjmy z predaja investícií v nehnuteľnostiach a dlhodobého hmotného majetku | 25 | 166 | 513 |
| Poskytnuté úvery – poskytnutá istina | 12 | -16 100 | 0 |
| Poskytnuté úvery – prijatá istina | 12 | 18 454 | 0 |
| Prijaté úroky | | 342 | 0 |
| Krátkodobé terminované vklady | 15 | -15 000 | 0 |
| Príjem z predaja podielov v dcérskych spoločnostiach | | 0 | 10 822 |
| Zvýšenie základného imania v pridružených podnikoch | 11 | -4 410 | 0 |
| Kúpa podielov v pridružených podnikoch | 2 | -4 341 | 0 |
| Príjmy/(výdavky) na obstaranie dcérskych spoločností po odrátaní nadobudnutej hotovosti a peňažných ekvivalentov | 2 | -425 | 354 |
| **Peňažné toky z investičnej činnosti, netto** | | **-32 451** | **6 806** |
| PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI: | | | |
| Poskytnuté úvery – prijatá istina | 12 | 2 100 | 270 |
| Výplata dividend | | 0 | -344 |
| Príjem do/(výdavky) z ostatných kapitálových fondov | | 85 300 | -4 700 |
| Výplata minoritnému akcionárovi | 16 | 0 | -1 800 |
| Prijaté úvery a pôžičky | 17 | 6 832 | 5 875 |
| Splátky prijatých úverov a pôžičiek | 17 | -43 703 | -40 001 |
| Príjem z vydaných dlhopisov | 18 | 28 | 15 000 |
| Prijaté úroky | | 1 576 | 826 |
| Zaplatené úroky z prijatých úverov a pôžičiek a dlhopisov | | -5 935 | -7 587 |
| **Peňažné toky z finančnej činnosti, netto** | | **46 198** | **-32 461** |
| **Zmena stavu peňazí a peňažných ekvivalentov, netto** | | **22 488** | **-21 811** |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia | | 51 122 | 76 220 |
| **PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBIA** | 14 | **73 610** | **54 409** |

Priložené poznámky sú neoddeliteľnou súčasťou priebežnej konsolidovanej účtovnej závierky.

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1.1. Popis materskej spoločnosti a Skupiny

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

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

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

Viac informácií o štruktúre Skupiny je uvedených v pozn. 2

K 30. júnu 2026 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 30. júnu 2026 a k 31. decembru 2025 bola štruktúra akcionárov nasledovná:

| *Akcionári* | *Hlasovacie práva* | *Podiel na základnom imaní k 30.6.2026* | | *Podiel na základnom imaní k 31.12.2025* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | v % | v tis. EUR | v % | v tis. EUR | v % |
| Mgr. Jozef Oravkin | 100 | 9 190 | 87,4 | 9 190 | 87,4 |
| Koinvestmenty členov predstavenstva | 0 | 1 100 | 10,4 | 1 100 | 10,4 |
| Koinvestment spoločnosti Alto Coinvest, s.r.o. | 0 | 230 | 2,2 | 230 | 2,2 |

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 30. júnu 2026 a k 31. decembru 2025:
- Mgr. Jozef Oravkin – predseda predstavenstva
- Ing. Rastislav Valovič, PhD. – podpredseda predstavenstva
- Ing. Ján Bryndza – člen predstavenstva
- Juraj Šturdík – člen predstavenstva

Dozorná rada k 30. júnu 2026 a k 31. decembru 2025:
- Radka Ličková
- Erik Páleš
- Miron Zelina
- Tomáš Javorek (od 1. apríla 2026)

### 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 30. júnu 2026 Skupina zamestnávala 89 zamestnancov (k 31. decembru 2025: 81 zamestnancov), z toho výkonný manažment tvorilo 19 zamestnancov (k 31. decembru 2025: 19 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov Skupiny za obdobie 6 mesiacov končiacich sa k 30. júnu 2026 bol 88 (za obdobie 6 mesiacov končiacich sa k 30. júnu 2025: 76).

## 2. DÔVOD A SPÔSOB ZOSTAVENIA PRIEBEŽNEJ KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2026 a porovnateľné údaje za rok 2025 za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2025, zostavila Skupina v súlade s Medzinárodným účtovným štandardom IAS 34 – Priebežné finančné vykazovanie, v znení prijatom orgánmi Európskej únie („EU"). Mena vykazovania Skupiny je euro (EUR). Táto priebežná konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti.

Účtovná závierka neobsahuje všetky informácie a zverejnenia vyžadované v ročnej účtovnej závierke a mala by byť čítaná v spojení s ročnou účtovnou závierkou zostavenou k 31. decembru 2025.

Nariadenie komisie č. 1126/2008 z 3. novembra 2008 bolo vydané s cieľom zahrnúť všetky štandardy predložené Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) a všetky interpretácie predložené Výborom pre interpretáciu medzinárodného finančného výkazníctva (IFRIC), ktoré boli v plnom rozsahu prijaté v rámci Spoločenstva k 15. októbru 2008, s výnimkou štandardu IAS 39 (súvisiaceho s vykazovaním a oceňovaním finančných nástrojov) do jedného celku. Nariadenie komisie (ES) č. 1126/2008 z 3. novembra 2008 nahradzuje nariadenie komisie č. 1725/2003 z 29. septembra 2003.

IFRS prijaté na použitie v rámci EÚ sa neodlišujú od IFRS vydaných Radou pre medzinárodné účtovné štandardy okrem niektorých požiadaviek na účtovanie zabezpečenia portfólií podľa IAS 39, ktorú EÚ neschválila. Prípadné schválenie účtovania zabezpečenia portfólií podľa IAS 39 Európskou úniou k dátumu zostavenia účtovnej závierky by podľa manažmentu Skupiny nemalo mať na účtovnú závierku významný dopad.

Súčasťou Skupiny sú tieto dcérske spoločnosti a pridružené podniky:

| | *Spôsob nadobudnutia* | *Krajina založenia* | *Vlastnícky podiel* | | *Hlasovacie práva* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *30.6.2026* | *31.12.2025* | *30.06.2026* | *31.12.2025* |
| Alto Property j. s. a. | založenie 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Digital Park I, a.s. | kúpa 2022 | Slovensko | 60,00% | 60,00% | 60,00% | 60,00% |
| Digital Park II, a.s. | kúpa 2022 | Slovensko | 60,00% | 60,00% | 60,00% | 60,00% |
| SKY PARK OFFICES a.s. | kúpa 2022 | Slovensko | 60,00% | 60,00% | 60,00% | 60,00% |
| SKY PARK Pamiatka a.s. | založenie 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| SKY PARK RETAIL s.r.o. | založenie 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| CBC Development a.s. | kúpa 2023 | Slovensko | 60,00% | 60,00% | 60,00% | 60,00% |
| BURAO HOLDINGS LIMITED | nepeňažný vklad 2022 | Cyprus | 99,995% | 99,995% | 99,995% | 99,995% |
| Alto Real Estate j. s. a. | založenie 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| SKY PARK TOWER, s.r.o. | kúpa 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| SKY PARK RESIDENCES s.r.o. | kúpa 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Florian Residence s.r.o. | kúpa 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Florian Offices, s.r.o. | kúpa 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| STORE.TO Rača, s.r.o | založenie 2022 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Alto RE SPV 7, s.r.o. | založenie 2023 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Alto Construction, s.r.o. | založenie 2023 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Alto RE SPV 10, s.r.o. | založenie 2023 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Alto Funding, s.r.o. | založenie 2023 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Smart City Office VIII s.r.o. | kúpa 2023 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Smart City Office IX s.r.o. | kúpa 2023 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| SKY PARK SQUARE, s.r.o. | založenie 2023 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Alto Funding 2, s.r.o. | založenie 2024 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Alto RE SPV 12, s.r.o. | založenie 2025 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Alto RE SPV 13, s.r.o. | založenie 2025 | Slovensko | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Smart City Office I, s.r.o. | kúpa 2025 | Slovensko | 49,00% | 49,00% | 49,00% | 49,00% |
| Smart City Office II, s.r.o. | kúpa 2025 | Slovensko | 49,00% | 49,00% | 49,00% | 49,00% |
| Smart City Office V, s.r.o. | kúpa 2025 | Slovensko | 49,00% | 49,00% | 49,00% | 49,00% |
| Smart City Office VII, s.r.o. | kúpa 2025 | Slovensko | 49,00% | 49,00% | 49,00% | 49,00% |
| Jurkovičova Tepláreň s. r. o. (predtým "base4work s.r.o.") | kúpa 2026 | Slovensko | 100,00% | - | 100,00% | - |
| Alto International, s.r.o. | založenie 2026 | Slovensko | 100,00% | - | 100,00% | - |
| Alto Investment CZ, s.r.o. | založenie 2026 | Česká republika | 100,00% | - | 100,00% | - |

**Zmeny v štruktúre Skupiny:**

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

V decembri 2025 spoločnosť Alto Real Estate, s.r.o. nadobudla menšinové obchodné podiely vo výške 49 % v spoločnostiach Smart City Office I, s.r.o., Smart City Office II, s.r.o., Smart City Office V, s.r.o. a Smart City Office VII, s.r.o. za celkovú protihodnotu 17 944 tis. EUR. K 31. decembru 2025 Skupina eviduje záväzok z kúpy týchto pridružených podnikov vo výške 4 341 tis. EUR, ktorý bol k 30. júnu 2026 vysporiadaný. Tieto spoločnosti vlastnia investičné pozemky určené na ďalšiu výstavbu.

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

V apríli a máji 2026 sa Skupina rozšírila o dve nové spoločnosti, Alto International, s. r. o. so sídlom na Slovensku a Alto Investments CZ, s. r. o. so sídlom v Českej republike. Uvedené spoločnosti boli založené ako subholdingové spoločnosti za účelom držby podielov v iných spoločnostiach v súlade s investičnou štruktúrou Skupiny. Taktiež v júni 2026 Skupina obstarala 100%-ný podiel v spoločnosti Jurkovičova Tepláreň s. r. o. (predtým "base4work s.r.o.").

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

| | *6M2026* | *6M2025* |
|---|---|---|
| Zaplatená protihodnota za nadobudnutú dcérsku spoločnosť | -892 | 0 |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty dcérskej spoločnosti k dátumu obstarania | 467 | 0 |
| Zaplatená zľava z obstarania podielov v roku 2022 | 0 | 354 |
| **Peňažné toky, netto** | **-425** | **354** |

Za obdobie 6 mesiacov končiacich sa k 30. júnu 2026 v rámci akvizícií Skupina nadobudla nasledujúce identifikovateľné aktíva, prevzala nasledujúce záväzky a zaplatila nasledujúce protihodnoty:

| | *30.06.2026* |
|---|---|
| Investície v nehnuteľnostiach | 483 |
| Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky | 294 |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty | 467 |
| Príjmy budúcich období a ostatné aktíva | 4 |
| Daň z príjmov | -4 |
| Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky | -354 |
| **Celkom nadobudnuté čisté aktíva** | **890** |
| | |
| Zaplatená protihodnota Skupinou | 892 |
| Pohľadávky z kúpy dcérskych spoločností | -10 |
| Nadobudnuté čisté aktíva | -890 |
| **Goodwill / (Zisk z výhodnej kúpy)** | **-8** |

Skupina k dátumu obstarania podielov ocenila nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky v reálnych hodnotách.

## 3. ZHRNUTIE VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A POSTUPOV

*a. Východiská pre účtovníctvo*

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola vypracovaná 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.

Priebežná konsolidovaná účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2026 do 30. júna 2026 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Skupiny. Kroky manažmentu Skupiny na zachovanie nepretržitého pokračovania činnosti Skupiny sa ďalej popisujú v pozn. 30.6.

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. 2.

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 zahrňujú 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 do prevádzkyschopného stavu na jeho plánovaný účel a náklady na demontáž a vyradenie majetku a uvedenie miesta, v ktorom sa nachádza, do pôvodného stavu ("aktivované náklady na vyradenie"). Náklady na majetok vytvorený vlastnou činnosťou zahŕňajú aj materiálové náklady a priame mzdové náklady spotrebované počas procesu výstavby.

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

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

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

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

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

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

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

*d. Investície v nehnuteľnostiach*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*f. Nehmotný majetok*

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

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

*g. Lízing*

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

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

*h. Finančný majetok*

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

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

Zníženie hodnoty finančného majetku

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

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

Ukončenie vykazovania finančného majetku

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

*i. Finančné záväzky*

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

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

Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

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

Bankové úvery, pôžičky a vydané dlhopisy

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

Odúčtovanie finančných záväzkov

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

*j. Peniaze a peňažné ekvivalenty*

Peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peňažnú hotovosť, zostatky na bežných účtoch vo finančných inštitúciách a ostatný krátkodobý vysoko likvidný majetok. 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.

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 zabezpečovacie nástroje. V takom prípade vykázanie zisku alebo straty závisí od charakteru zabezpečovacieho vzťahu.

*o. Účtovanie výnosov*

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

Výnosy z prenájmu

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

Výnosy z predaja hotových výrobkov

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

Dividendy a úrokové výnosy

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

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

*p. Sociálne zabezpečenie a zamestnanecké požitky*

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

*q. Náklady na úvery a pôžičky*

Náklady na úvery a pôžičky, ktoré sa dajú priamo priradiť k nadobudnutiu, zhotoveniu alebo výrobe majetku spĺňajúceho kritériá, tvoria súčasť obstarávacej ceny tohto majetku. Skupina preruší kapitalizáciu nákladov na prijaté úvery a pôžičky počas období, v ktorých preruší aktívnu výstavbu majetku spĺňajúceho kritéria. Ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa vykazujú ako náklad.

*r. Transakcie v cudzích menách*

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

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

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

*s. Splatná daň z príjmov*

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

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

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

*t. Odložená daň z príjmov*

O odloženej dani z príjmov sa účtuje zo všetkých dočasných rozdielov medzi daňovou a účtovnou zostatkovou hodnotou aktív a daňovou a účtovnou hodnotou pasív záväzkovou metódou. Pri výpočte odloženej dane sa používa sadzba dane z príjmov očakávaná v období, v ktorom sa má vyrovnať príslušná pohľadávka alebo záväzok.

Odložená daň sa účtuje v konsolidovanom výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia s výnimkou tých pohľadávok a záväzkov, ktoré sa účtujú priamo s protizápisom vo vlastnom imaní; v takomto prípade sa aj odložená daň účtuje s protizápisom vo vlastnom imaní. Na určenie výšky odloženej dane z príjmov k 30. júnu 2026 a k 31. decembru 2025 sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období a uzákonená v čase zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, t.j.:

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

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

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

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

## 4. DÔLEŽITÉ ÚČTOVNÉ ROZHODNUTIA A KĽÚČOVÉ ZDROJE NEISTOTY PRI ODHADOCH

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

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

Skupina eviduje neistoty súvisiace s účtovnými odhadmi v nasledovných oblastiach:

- **Opravné položky k pohľadávkam:** Skupina pravidelne preveruje vymožiteľnosť a úverovú bonitu svojich nájomcov/zákazníkov, aby určila primeranú opravnú položku na pohľadávky. Nevymožiteľné pohľadávky by mohli presiahnuť výšku súčasných alebo budúcich opravných položiek. Pohľadávky sa odpisujú v závislosti od individuálneho prípadu, pričom sa berie do úvahy pravdepodobnosť, či uvedené sumy môžu byť inkasované. K 30. júnu 2026 Skupina vytvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 276 tis. EUR (k 31. decembru 2025: 523 tis. EUR), viď pozn. 10.
- **Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny:** Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti alebo časti podniku sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia celkovej ceny obstarania pre jednotlivé položky obstaraných čistých aktív pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov alebo vedením Skupiny. Ocenenie je založené na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na predpokladoch manažmentu ohľadom budúceho vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí. Prehľad o podnikových kombináciách a alokácii kúpnej ceny za aktuálne obdobie je popísaný v pozn. 2.
- **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. K 31. decembru 2025 Skupina neidentifikovala indikátory možného zníženia hodnoty goodwillu.

- **Ocenenie investícií v nehnuteľnostiach:** Investície v nehnuteľnostiach sú vykazované v reálnej hodnote. Reálna hodnota investícií v nehnuteľnostiach je určená nezávislým znalcom (viď Zhrnutie významných účtovných zásad a postupov, pozn. 3d), a ocenenie je založené na aktuálnych trhových hodnotách a podmienkach. Trhová hodnota predstavuje odhadovanú hodnotu, za ktorú by bolo možné majetok v deň ocenenia vymeniť medzi potenciálnym predávajúcim a potenciálnym kupujúcim, a to vo forme transakcie na báze nezávislých strán po primeranom marketingu, v ktorom každá zo zúčastnených strán koná informovane, obozretne a bez prinútenia.

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

  Obdobne Skupina postupuje pri oceňovaní Nehnuteľností, strojov a zariadení zaradených v kategórii „Administratívne budovy", viď pozn. 6.

- **Odložené daňové pohľadávky:** Ocenenie odložených daňových pohľadávok vo všeobecnosti a odložených daňových pohľadávok z realizovaných daňových strát sú základom očakávaní manažmentu Skupiny s ohľadom na výšku plánovaných budúcich zdaniteľných príjmov. Rozhodnutie o zaúčtovaní odloženej daňovej pohľadávky na jednej strane vychádza z predpokladov o načasovaní zrušenia odložených daňových záväzkov a na druhej strane z očakávaných budúcich základov dane v päťročnom plánovacom období.

- **Podmienené záväzky:** Podmienené záväzky zo záruk a iných podmienených záväzkov, ktoré nie sú evidované v súvahe Skupiny sú pravidelne vyhodnocované vzhľadom na ich pravdepodobnosť vzniku. Ak úbytok zdrojov stelesňujúcich ekonomické úžitky nie je dostatočne pravdepodobný na to, aby boli vytvorené rezervy alebo nie je možné urobiť dostatočne spoľahlivý odhad výšky povinnosti, Skupina vykáže podmienený záväzok.

## 5. INVESTÍCIE V NEHNUTEĽNOSTIACH

Investície v nehnuteľnostiach pozostávajú z týchto položiek k 30. júnu 2026:

| | *Dokončené investície v nehnuteľnostiach* | *Rozostavané investície v nehnuteľnostiach* | *Celkom* |
|---|---|---|---|
| **k 1. januáru 2026** | **434 108** | **64 091** | **498 199** |
| Akvizície | 483 | 0 | 483 |
| Prírastky | 2 155 | 8 815 | 10 970 |
| Vyradenie | -118 | 0 | -118 |
| Presun z nehnuteľností, strojov a zariadení | 18 | 0 | 18 |
| Presun do nehnuteľností, strojov a zariadení | -148 | 0 | -148 |
| Presun zo zásob | 5 475 | 0 | 5 475 |
| Precenenie na reálnu hodnotu | -723 | 1 914 | 1 191 |
| **k 30. júnu 2026** | **441 250** | **74 820** | **516 070** |

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

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

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 vlastnia dcérske spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s.r.o. a SKY PARK RETAIL s.r.o.
- 25 rezidenčných apartmánov spolu s parkovacími miestami, ktoré vlastní dcérska spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s.r.o. Skupina v roku 2024 a 2025 preradila tieto apartmány zo zásob do investícií v nehnuteľnostiach.
- 15 rezidenčných apartmánov, ktoré vlastní dcérska spoločnosť Florian Residence s.r.o. Skupina v roku 2026 preradila tieto apartmány zo zásob do investícií v nehnuteľnostiach.

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

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

Reálna hodnota investícií v nehnuteľnostiach k 30. júnu 2026 vo výške 516 070 tis. EUR (k 31. decembru 2025: 498 199 tis. EUR) stanovil nezávislý znalec.

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

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

- obsadenosť prenajatých priestorov,
- mesačný nájom za 1 $m^2$ berúc do úvahy rôzny typ prenajatých priestorov,
- celkové ročné odhadované trhové nájomné k dátumu ocenenia,
- yield v rozsahu od 5,75% do 7,0% podľa typu a polohy administratívnej budovy (k 31. decembru 2025: od 5,75% do 7,0%).

**Analýza citlivosti**

- Ak by sa znížilo celkové odhadované trhové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 50 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 18 225 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 30. júnu 2026 (k 31. decembru 2025: o 18 345 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa zvýšilo celkové odhadované trhové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 50 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 18 226 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 30. júnu 2026 (k 31. decembru 2025: o 18 347 tis. EUR vyššia).
- Ak by sa znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 17 664 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 30. júnu 2026 (k 31. decembru 2025: o 17 721 tis. EUR vyššia).
- Ak by sa zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 16 361 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 30. júnu 2026 (k 31. decembru 2025: o 16 408 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa znížilo celkové odhadované trhové nájomné o 50 bázických bodov a zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 33 797 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 30. júnu 2026 (k 31. decembru 2025: o 33 958 tis. EUR nižšia).
- Ak by sa zvýšilo celkové odhadované trhové nájomné o 50 bázických bodov a znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty dokončených investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázických bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 36 744 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 30. júnu 2026 (k 31. decembru 2025: o 36 927 tis. EUR vyššia).

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

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

**Zábezpeka**

Časť investícií v nehnuteľnostiach v nadväznosti na čerpanie úverových liniek a charakter podnikateľskej činnosti slúžia ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 17.

**Hodnoty vykazované vo výsledku hospodárenia týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach**

| | *6M2026* | *6M2025* |
|---|---|---|
| Výnosy z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach | 19 507 | 18 094 |
| Priame prevádzkové náklady (vrátane opravy a údržby) vznikajúce z investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas obdobia vytvárali výnos z prenájmu: | | |
| - spotreba materiálu a energie | -1 970 | -2 076 |
| - nakupované služby vrátane opráv a údržby | -3 147 | -2 242 |
| 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** | **14 390** | **13 776** |

## 6. NEHNUTEĽNOSTI, STROJE A ZARIADENIA

Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia pozostávajú z týchto položiek k 30. júnu 2026:

| | *Administratívna budova* | *Ostatný majetok* | *Celkom* |
|---|---|---|---|
| **k 1. januáru 2026** | **5 778** | **1 652** | **7 430** |
| Presun do investícií v nehnuteľnostiach | 0 | -18 | -18 |
| Presun z investícií v nehnuteľnostiach | 148 | 0 | 148 |
| Prírastky | 117 | 50 | 167 |
| Odpisy | -108 | -200 | -308 |
| Precenenie na reálnu hodnotu | 31 | 0 | 31 |
| **k 30. júnu 2026** | **5 966** | **1 484** | **7 450** |

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

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

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 30. júnu 2026 vo výške 5 966 tis. EUR (k 31. decembru 2025: 5 778 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. 17.

## 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 30.06.2026* | *Dohodnutá istina 31.12.2025* | *Reálna hodnota 30.06.2026* | *Reálna hodnota 31.12.2025* |
|---|---|---|---|---|---|
| | % | tis. EUR | tis. EUR | tis. EUR | tis. EUR |
| Úrokový swap | 1,01%-1,5% | 76 091 | 3 945 | 668 | 227 |
| Úrokový swap | 1,51%-2,0% | 2 119 | 2 119 | 492 | 71 |
| **Krátkodobé pohľadávky z derivátových operácií** | | | | **1 160** | **298** |
| Úrokový swap | 2,51%-3,0% | 823 | 823 | -36 | -156 |
| Úrokový swap | 3,01%-3,5% | 1 320 | 1 320 | -217 | -291 |
| **Krátkodobé záväzky z derivátových operácií** | | | | **-253** | **-447** |

| *Otvorené úrokové swapy (príjem variabilnej a platba fixnej sadzby)* | ***Dohodnutá fixná úroková sadzba*** | ***Dohodnutá istina 30.06.2026*** | ***Dohodnutá istina 31.12.2025*** | ***Reálna hodnota 30.06.2026*** | ***Reálna hodnota 31.12.2025*** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **%** | **tis. EUR** | **tis. EUR** | **tis. EUR** | **tis. EUR** |
| Úrokový swap | 1,01%-1,5% | 0 | 74 107 | 0 | 430 |
| Úrokový swap | 1,51%-2,0% | 47 950 | 49 009 | 93 | 316 |
| **Dlhodobé pohľadávky z derivátových operácií** | | | | **93** | **746** |
| Úrokový swap | 2,51%-3,0% | 20 687 | 21 099 | -83 | -174 |
| Úrokový swap | 3,01%-3,5% | 47 199 | 47 870 | -393 | -889 |
| **Dlhodobé záväzky z derivátových operácií** | | | | **-476** | **-1 063** |
| **Celkom pohľadávky/(záväzky) z derivátových operácií, netto** | | | | **524** | **-466** |

## 8. PRÍJMY BUDÚCICH OBDOBÍ A OSTATNÉ AKTÍVA

Príjmy budúcich období a ostatné aktíva pozostávajú z nasledujúcich položiek:

| | ***30.6.2026*** | ***31.12.2025*** |
|---|---|---|
| Príjmy budúcich období - nájomné prázdniny | 1 326 | 1 513 |
| Príjmy budúcich období - prefakturované prevádzkové náklady | 101 | 176 |
| Príjmy budúcich období - ostatné | 251 | 1 453 |
| Náklady budúcich období | 1 679 | 14 |
| Právo na užívanie aktíva | 17 | 17 |
| Dlhodobý nehmotný majetok | 232 | 263 |
| **Celkom príjmy budúcich období a ostatné aktíva** | **3 606** | **3 436** |
| z toho | | |
| - dlhodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva | 2 008 | 2 148 |
| - krátkodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva | 1 598 | 1 288 |

## 9. FINANČNÝ MAJETOK V REÁLNEJ HODNOTE PRECEŇOVANÝ CEZ VÝKAZ ZISKU A STRÁT

Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát pozostáva z nasledujúcich položiek:

| | ***6M2026*** | ***6M2025*** |
|---|---|---|
| **k 1. januáru** | 5 | 5 |
| Nákup akcií | 88 800 | 0 |
| Zníženie hodnoty akcií | -88 803 | 0 |
| **k 30. júnu a a k 31. decembru** | **2** | **5** |

V apríli 2026 Skupina odkúpila od svojho akcionára 1 260 ks kmeňových akcií v zahraničnej spoločnosti v kúpnej cene 88 800 tis. EUR, ktoré boli následne preklasifikované na odvolateľné akcie triedy F. V priebehu apríla 2026 Skupina obdržala mimoriadnu dividendu z akcií uvedenej zahraničnej spoločnosti vo výške 88 800 tis. EUR. Zároveň táto zahraničná spoločnosť vyhlásila, že akcie triedy F nebudú mať v budúcnosti nárok na dividendy ani iné benefity. Na základe tejto skutočnosti Skupina zaúčtovala zníženie hodnoty uvedených akcií v celkovej výške 88 803 tis. EUR a vykazuje tieto akcie v ich nominálnej hodnote.

## 10. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY

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

| | ***30.6.2026*** | ***31.12.2025*** |
|---|---|---|
| Pohľadávky z obchodného styku | 3 669 | 3 342 |
| Opravné položky k pohľadávkam | -276 | -523 |
| Daňové a ostatné pohľadávky | 459 | 421 |
| Poskytnuté preddavky | 5 815 | 3 217 |
| Pohľadávky z podnikových kombinácií | 10 | 0 |
| **Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky** | **9 677** | **6 457** |
| z toho | | |
| - v splatnosti | 7 849 | 5 394 |
| - po splatnosti do 30 dní | 1 044 | 535 |
| - po splatnosti viac ako 30 dní | 784 | 528 |

**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. 17.

## 11. INVESTÍCIE V PRIDRUŽENÝCH PODNIKOCH

V decembri 2025 spoločnosť Alto Real Estate, s.r.o. nadobudla menšinové obchodné podiely vo výške 49 % v spoločnostiach Smart City Office I, s.r.o. („SCO I"), Smart City Office II, s.r.o. („SCO II"), Smart City Office V, s.r.o. („SCO V") a Smart City Office VII, s.r.o. („SCO VII"). Tieto spoločnosti vlastnia investičné pozemky určené na ďalšiu výstavbu. Investície v týchto spoločnostiach boli klasifikované ako pridružené podniky. Skupina účtuje investície do pridružených podnikov metódou podielu na vlastnom imaní. Pohyb investícií do pridružených podnikov 30. júnu 2026 a k 31. decembru 2025 je nasledovný:

| | *Celkom* | *SCO I* | *SCO II* | *SCO V* | *SCO VII* |
|---|---|---|---|---|---|
| **k 1. januáru 2026** | **21 704** | **10 011** | **1 119** | **4 174** | **6 400** |
| Zvýšenie základného imania | **4 410** | 0 | 4 410 | 0 | 0 |
| Podiel Skupiny na zisku/(strate) v pridružených podnikoch | **3 683** | 3 167 | -1 364 | 693 | 1 187 |
| Podiel Skupiny na ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia v pridružených podnikoch | **-41** | -33 | -8 | 0 | 0 |
| **k 30. júnu 2026** | **29 756** | **13 145** | **4 157** | **4 867** | **7 587** |

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

Súvahy pridružených podnikov k 30. júnu 2026 odsúhlasené na hodnotu investície:

| | *SCO I* | *SCO II* | *SCO V* | *SCO VII* |
|---|---|---|---|---|
| Investície v nehnuteľnostiach | 58 468 | 47 740 | 10 662 | 16 200 |
| Dlhodobé aktíva | 8 | 38 | 0 | 0 |
| Krátkodobé aktíva | 183 | 947 | 1 127 | 160 |
| Prijaté úvery | -29 008 | -34 944 | -1 110 | 0 |
| Záväzky | -708 | -5 195 | -1 | -1 |
| Odložený daňový záväzok | -2 115 | -102 | -747 | -875 |
| **Vlastné imanie** | **26 828** | **8 484** | **9 931** | **15 484** |
| **Podiel Skupiny na vlastnom imaní - 49%** | **13 145** | **4 157** | **4 867** | **7 587** |

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

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

Výkazy ziskov a strát pridružených podnikov patriace Skupine za obdobie 6 mesiacov končiacich sa k 30. júnu 2026 odsúhlasené na podiel Skupiny na zisku/(strate):

| | *SCO I* | *SCO II* | *SCO V* | *SCO VII* |
|---|---|---|---|---|
| Výnosy | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zisk/(strata) pred zdanením | 8 579 | -2 682 | 2 161 | 3 298 |
| Daň z príjmov | -2 115 | -103 | -747 | -875 |
| Čistý zisk/(strata) | 6 464 | -2 785 | 1 414 | 2 423 |
| Ostatný komplexný výsledok hospodárenia | -68 | -15 | 0 | 0 |
| **Celkový komplexný výsledok** | **6 396** | **-2 800** | **1 414** | **2 423** |
| **Podiel Skupiny na zisku/(strate) - 49%** | **3 167** | **-1 364** | **693** | **1 187** |
| **Podiel Skupiny na ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia – 49%** | **-33** | **-8** | **0** | **0** |
| **Podiel Skupiny na celkovom komplexnom výsledku hospodárenia – 49%** | **3 134** | **-1 372** | **693** | **1 187** |

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

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

## 12. POSKYTNUTÉ PÔŽIČKY

Skupina poskytla nasledovné pôžičky:

| | *30.06.2026* | *31.12.2025* | *Finálna splatnosť* |
|---|---|---|---|
| Pôžičky úročené úrokovou mierou 4-5% | 544 | 0 | *2030* |
| Pôžičky úročené úrokovou mierou 5-6% | 9 715 | 14 448 | *2028* |
| Pôžičky úročené úrokovou mierou 6-7% | 2 575 | 0 | *2028* |
| Pôžičky úročené úrokovou mierou 6-7% | 0 | 1 484 | *2026* |
| Pôžičky úročené úrokovou mierou 9-10% | 0 | 2 179 | *2025* |
| **Celkom poskytnuté pôžičky** | **12 834** | **18 111** | |
| z toho | | | |
| - dlhodobé poskytnuté pôžičky | 12 834 | 14 448 | |
| - krátkodobé poskytnuté pôžičky | 0 | 3 663 | |

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

Pohyb poskytnutých pôžičiek k 30. júnu 2026 a k 31. decembru 2025 je nasledovný:

| | *6M2026* | *12M2025* |
|---|---|---|
| **k 1. januáru** | **18 111** | **281** |
| Prijatá istina | -20 554 | -270 |
| Poskytnutá istina | 16 100 | 17 886 |
| Úrokové výnosy z poskytnutých pôžičiek | 485 | 228 |
| Prijaté úroky | -1 308 | -14 |
| **k 30. júnu a k 31. decembru** | **12 834** | **18 111** |

## 13. ZÁSOBY

Zásoby pozostávajú z nasledujúcich položiek:

| | *30.06.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| Poskytnuté preddavky na nákup zásob | 172 | 175 |
| Byty, pozemky a garážové stojiská na predaj | 112 410 | 112 571 |
| **Celkom zásoby** | **112 582** | **112 746** |

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

- Projekt SKY PARK Residence - 4 rezidenčné byty/apartmány 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 druhej polovici roku 2026, prípadne neskôr.
- Projekt Florian Residence – 251 rezidenčných bytov/apartmánov a 4 komerčné jednotky vrátane pozemkov a garážových stojísk v Bratislave – Staré mesto na Školskej ulici, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť Florian Residence s.r.o. v dvoch fázach. Výnos z predaja bytov a pozemkov je plánovaný pre prvú fázu v roku 2026, a pre druhú fázu v roku 2028.
- Projekt SKY PARK Tower – 381 rezidenčných bytov/apartmánov vrátane pozemkov a garážových stojísk v piatej veži SKY PARK, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť SKY PARK TOWER, s.r.o. Výnos z predaja je plánovaný na rok 2028, prípadne neskôr.

**Zábezpeka**

Časť zásob v nadväznosti na čerpanie úverových liniek a charakter podnikateľskej činnosti slúžia ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 17.

## 14. PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY

| | *30.6.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| Pokladne a ceniny | 6 | 15 |
| Termínované vklady | 39 650 | 24 880 |
| Bežné bankové účty | 33 954 | 26 227 |
| **Celkom peniaze a peňažné ekvivalenty** | **73 610** | **51 122** |

K 30. júnu 2026 Skupina môže voľne disponovať s bankovými účtami, s výnimkou bankových účtov vo výške 11 129 tis. EUR (k 31. decembru 2025: 18 043 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 24. septembra 2026.

## 15. KRÁTKODOBÉ TERMÍNOVANÉ VKLADY

Krátkodobé termínované vklady predstavujú dočasne voľné peňažné prostriedky Skupiny uložené v bankových inštitúciách na vopred dohodnuté obdobie splatnosti nepresahujúce 12 mesiacov. Tieto vklady sú súčasťou riadenia likvidity Skupiny a slúžia na krátkodobé zhodnotenie disponibilných finančných zdrojov pri zachovaní nízkeho kreditného rizika a vysokej miery bezpečnosti.

K 30. júnu 2026 vykazuje Skupina krátkodobé termínované vklady v celkovej výške 15 000 tis. EUR.

| | *Produkt* | *Dátum splatnosti* | *Úroková sadzba* | *Istina* |
|---|---|---|---|---|
| **k 30. júnu 2026** | Terminovaný vklad | 19.10.2026 | 2,82% | **15 000** |

## 16. VLASTNÉ IMANIE

**Základné imanie**

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 30. júnu 2026 vo výške 10 520 tis. EUR (k 31. decembru 2025: 10 520 tis. EUR) pozostávalo z 9 190 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu a z 1 330 akcií s osobitnými právami v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu (k 31. decembru 2025: 9 190 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu a z 1 330 akcií s osobitnými právami v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu).

**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 prvej polovice roka 2026 akcionár Skupiny zvýšil vklad v ostatných kapitálových fondoch o hodnotu 85 800 tis. EUR. Hodnota ostatných kapitálových fondov k 30. júnu 2026 bola vo výške 263 766 tis. EUR (k 31. decembru 2025 vo výške 177 966 tis. EUR).

**Nekontrolné podiely**

K 30. júnu 2026 a 31. decembru 2025 nekontrolné podiely predstavujú podiel minoritného akcionára na nasledovných dcérskych spoločnostiach:

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

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* | *30.6.2026* |
|---|---|---|---|---|---|
| **k 1. januáru 2026** | **6 162** | **36 720** | **22 006** | **14 312** | **79 200** |
| Podiel na čistom zisku/(strate) | 304 | 1 275 | 1 018 | 218 | **2 815** |
| Podiel na ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia | 57 | 1 | 87 | 118 | **263** |
| **Celkom nekontrolné podiely k 30.6.2026** | **6 523** | **37 996** | **23 111** | **14 648** | **82 278** |

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

**Informácie o významných nekontrolných podieloch za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2026**

| | *DPI* | *DPII* | *SPO* | *CBC 3,4,5* | *30.6.2026* |
|---|---|---|---|---|---|
| Investície v nehnuteľnostiach | 33 174 | 177 115 | 116 320 | 66 623 | 393 232 |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty | 2 602 | 7 659 | 6 054 | 4 745 | 21 060 |
| Ostatný majetok | 108 | 3 212 | 1 319 | 835 | 5 474 |
| **Majetok celkom** | **35 884** | **187 986** | **123 693** | **72 203** | **419 766** |
| Prijaté úvery a pôžičky | 16 736 | 76 217 | 59 210 | 31 960 | 184 123 |
| Ostatné záväzky | 2 840 | 16 777 | 6 708 | 7 766 | 34 091 |
| **Záväzky celkom** | **19 576** | **92 994** | **65 918** | **39 726** | **218 214** |
| Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy | 1 706 | 8 639 | 4 843 | 3 042 | 18 230 |
| Zisk / (strata) za účtovné obdobie | 760 | 3 186 | 2 546 | 545 | 7 037 |
| Ostatný komplexný výsledok hospodárenia za účtovné obdobie | 143 | 2 | 217 | 296 | 658 |
| **Celkový komplexný výsledok hospodárenia za účtovné obdobie** | **903** | **3 188** | **2 763** | **841** | **7 695** |
| Percento nekontrolných podielov | 40% | 40% | 40% | 40% | |
| **Zisk / (strata) pripadajúci na nekontrolné podiely** | **304** | **1 275** | **1 018** | **218** | **2 815** |
| **Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na nekontrolné podiely** | **57** | **1** | **87** | **118** | **263** |
| **Čistý prírastok / (úbytok) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov** | **685** | **320** | **550** | **438** | **1 993** |

**Informácie o významných nekontrolných podieloch za obdobie 12 mesiacov končiacich sa 31. decembra 2025**

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

## 17. PRIJATÉ ÚVERY A PÔŽIČKY

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

| | *30.06.2026* | *31.12.2025* | *Finálna splatnosť* |
|---|---|---|---|
| Euribor + marža 1,5-2,0% p.a. | 0 | 11 510 | 2026 |
| Euribor + marža 2,0-2,5% p.a. | 11 887 | 8 422 | 2029 |
| Euribor + marža 2,0-2,5% p.a. | 3 801 | 3 001 | 2028 |
| 1M Euribor + marža 2,0-2,5% p.a. | 0 | 5 010 | 2026 |
| 3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a. | 0 | 5 767 | 2026 |
| 3M Euribor + marža 1,5-2,0% p.a. | 144 169 | 147 597 | 2027 |
| 3M Euribor + marža 2,0-2,5% p.a. | 48 696 | 49 190 | 2028 |
| 3M Euribor + marža 3,0-3,5% p.a. | 0 | 5 000 | 2026 |
| 3M Euribor + marža 3,0-3,5% p.a. | 500 | 10 000 | 2027 |
| **Celkom prijaté úvery a pôžičky** | **209 053** | **245 497** | |
| z toho | | | |
| - dlhodobé prijaté úvery a pôžičky | 127 877 | 209 864 | |
| - krátkodobé prijaté úvery a pôžičky | 81 176 | 35 633 | |

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

| | *30.06.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| Splatné do 1 roka | 81 176 | 35 633 |
| Splatné od 2 - 5 rokov | 127 877 | 209 864 |
| **Celkom prijaté úvery a pôžičky** | **209 053** | **245 497** |

K 30. júnu 2026 a 31. decembru 2025 Skupina spĺňala všetky úverové podmienky špecifikované bankami.

**Pohyb prijatých úverov a pôžičiek:**

| | *6M2026* | *12M2025* |
|---|---|---|
| **k 1. januáru** | **245 497** | **261 562** |
| Prijatá istina | 6 832 | 32 934 |
| Zaplatená istina | -43 703 | -48 292 |
| Úrokové náklady z prijatých úverov a pôžičiek | 3 919 | 8 761 |
| Kapitalizácia úrokov | 821 | 1 692 |
| Zaplatené úroky | -4 313 | -11 160 |
| **k 30. júnu a 31. decembru** | **209 053** | **245 497** |

**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 30. júnu 2026 celková výška založených aktív predstavovala hodnotu 498 793 tis. EUR (31. december 2025: 535 860 tis. EUR). Zároveň, k 30. júnu 2026 úvery vo výške 500 tis. EUR sú ručené akcionárom Skupiny, pánom Oravkinom na základe zmluvy o pristúpení záväzku (31. december 2025: 20 000 tis. EUR).

## 18. VYDANÉ DLHOPISY

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

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

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

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

**K 30. júnu 2026**

| *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 30.06.2026* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dlhopisy Alto Funding 2026 I | SK4000023933 | 09.11.2023 | 09.11.2026 | 10 000 | 5,70% | 6,03% | **10 365** |
| Dlhopisy Alto Funding 2027 / Call 2026 | SK4000025045 | 29.04.2024 | 29.04.2027 | 25 000 | 5,50% | 6,00% | **25 238** |
| Dlhopisy Alto Funding 2028 I | SK4000026837 | 28.02.2025 | 28.02.2028 | 15 000 | 5,15% | 5,48% | **15 260** |
| Dlhopisy Alto Funding 2028 II | SK4000028403 | 01.12.2025 | 01.12.2028 | 10 000 | 5,35% | 5,68% | **10 311** |
| z toho | | | | | | | |
| Krátkodobé vydané dlhopisy | | | | | | | **36 174** |
| Dlhodobé vydané dlhopisy | | | | | | | **25 000** |

**K 31. decembru 2025**

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

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

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

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

**Pohyb vydaných dlhopisov:**

| | *6M2026* | *12M2025* |
|---|---|---|
| **k 1. januáru** | **61 680** | **36 010** |
| Prijatá istina | 28 | 24 972 |
| Zaplatená istina | 0 | 0 |
| Kapitalizácia úrokov | 1 332 | 1 866 |
| Úrokové náklady z vydaných dlhopisov | 281 | 775 |
| Zaplatené úroky | -2 147 | -1 943 |
| **k 30. júnu a 31. decembru** | **61 174** | **61 680** |

**Zábezpeka**

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

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

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

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

## 19. ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY

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

| | *30.06.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| Záväzky z obchodného styku | 3 144 | 2 678 |
| Záväzky z lízingu | 0 | 9 |
| Prijaté preddavky | 671 | 723 |
| **Celkom dlhodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky** | **3 815** | **3 410** |
| z toho | | |
| - dlhodobé záväzky splatné od 2 - 5 rokov | 2 505 | 2 345 |
| - dlhodobé záväzky splatné po 5 rokoch | 1 310 | 1 065 |

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

| | *30.06.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| Záväzky z obchodného styku | 12 868 | 13 262 |
| Prijaté preddavky | 26 865 | 22 751 |
| Nevyfakturované dodávky | 843 | 1 302 |
| Záväzky spojené so zamestnancami, poistením a daňami | 1 499 | 1 744 |
| Daňové záväzky | 2 071 | 786 |
| Záväzky z lízingu | 12 | 8 |
| Ostatné záväzky | 94 | 147 |
| **Celkom krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky** | **44 252** | **40 000** |
| z toho | | |
| - krátkodobé záväzky do lehoty splatnosti | 42 374 | 36 375 |
| - krátkodobé záväzky po lehote splatnosti | 1 878 | 3 625 |

K 30. júnu 2026 Skupina eviduje v rámci krátkodobých a dlhodobých prijatých preddavkov:

- Prijaté preddavky na nákup rezidenčných bytov/apartmánov v celkovej hodnote 22 027 tis. EUR (k 31. decembru 2025: 17 824 tis. EUR).
- Záväzky zo zábezpek prijatých od nájomcov v celkovej výške 5 235 tis. EUR (k 31. decembru 2025: 5 362 tis. EUR),
- Zvyšná časť prijatých preddavkov sa týka najmä preddavkov súvisiacich s prevádzkovými nákladmi týkajúcimi sa prenajatých a spoločných priestorov, ktoré platia nájomcovia v priebehu roku a sú zúčtované v prvej polovici nasledujúceho kalendárneho roka.

## 20. VÝNOSY Z PRENÁJMU A OSTATNÉ SÚVISIACE VÝNOSY

| | *6M2026* | *6M2025* |
|---|---|---|
| Výnosy z prenájmu | 14 446 | 13 766 |
| Ostatné výnosy súvisiace s prenájmom | 5 062 | 4 320 |
| **Celkom výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy** | **19 508** | **18 086** |

## 21. VÝNOSY Z PREDAJA HOTOVÝCH VÝROBKOV

| | 6M2026 | 6M2025 |
|---|---|---|
| Výnosy z predaja bytov, pozemkov a garáží | 14 368 | 4 785 |
| **Celkom výnosy z predaja hotových výrobkov** | **14 368** | **4 785** |

## 22. SPOTREBA MATERIÁLU A ENERGIE

| | 6M2026 | 6M2025 |
|---|---|---|
| Spotreba materiálu | 76 | 33 |
| Spotreba energie | 1 962 | 2 104 |
| **Celkom spotreba materiálu a energie** | **2 038** | **2 137** |

## 23. OSOBNÉ NÁKLADY

| | 6M2026 | 6M2025 |
|---|---|---|
| Mzdové náklady | 2 792 | 2 332 |
| Zdravotné a sociálne odvody | 926 | 777 |
| Ostatné osobné a sociálne náklady | 98 | 118 |
| **Celkom osobné náklady** | **3 816** | **3 227** |

K 30. júnu 2026 Skupina zamestnávala 89 zamestnancov (k 31. decembru 2025: 81 zamestnancov), z toho výkonný manažment tvorilo 19 zamestnancov (k 31. decembru 2025: 19 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov Skupiny za obdobie 6 mesiacov končiacich sa k 30. júnu 2026 bol 88 (za obdobie 6 mesiacov končiacich sa k 30. júnu 2025: 76).

## 24. NAKUPOVANÉ SLUŽBY

| | 6M2026 | 6M2025 |
|---|---|---|
| Služby technickej správy budov | 814 | 744 |
| Služby spojené s prenájmom (strážna služba, upratovanie, recepcia) | 851 | 792 |
| Sprostredkovateľská provízia | 505 | 0 |
| Právne, notárske a iné poradenské služby | 301 | 379 |
| Účtovné a daňové služby | 182 | 45 |
| Audit | 60 | 106 |
| Opravy a údržby | 550 | 415 |
| Stavebné práce | 1 656 | 32 |
| Ostatné služby | 1 452 | 1 518 |
| **Celkom nakupované služby** | **6 371** | **4 031** |

## 25. OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

| | 6M2026 | 6M2025 |
|---|---|---|
| Daň z nehnuteľností | -449 | -390 |
| Ostatné dane a poplatky | -73 | -55 |
| Opravná položka k pohľadávkam | 207 | 95 |
| Ostatné operatívne náklady | -177 | -133 |
| Výnosy z predaja investícií v nehnuteľnostiach | 166 | 513 |
| Zostatková hodnota predaných investícií v nehnuteľnostiach | -118 | -504 |
| Výnosy zo služieb | 0 | 4 |
| Aktivácia | 3 367 | 1 736 |
| Ostatné operatívne výnosy | 468 | 706 |
| **Celkom ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto** | **3 391** | **1 972** |

## 26. OSTATNÉ FINANČNÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

| | *6M2026* | *6M2025* |
|---|---|---|
| Nákladové úroky - prijaté úvery | -3 919 | -4 568 |
| Nákladové úroky - vydané dlhopisy | -281 | -879 |
| Bankové poplatky a ostatné náklady na finančnú činnosť | -393 | -208 |
| Špekulatívne deriváty - precenenie | 34 | -6 |
| Náklady z derivátových operácií | -2 103 | -2 183 |
| Výnosy z derivátových operácií | 2 105 | 2 667 |
| Výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek | 485 | 3 |
| Výnosové úroky z bankových a termínovaných účtov | 611 | 811 |
| **Celkom ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto** | **-3 461** | **-4 363** |

## 27. DAŇ Z PRÍJMOV

### 27.1. Daň z príjmov

Daň z príjmov pozostáva z nasledujúcich položiek:

| | *6M2026* | *6M2025* |
|---|---|---|
| Splatná daň – bežné účtovné obdobie | 572 | 922 |
| Odložená daň | 289 | -320 |
| **Celkom daň z príjmov** | **861** | **602** |

### 27.2. Odsúhlasenie dane z príjmov

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

| | *6M2026* | *6M2025* |
|---|---|---|
| Výsledok hospodárenia pred daňou z príjmov | 15 205 | 11 311 |
| Daň z príjmov pri sadzbe 21% | 3 193 | 2 375 |
| Vplyv rozdielnych daňových sadzieb dcérskych spoločností | 186 | -471 |
| Vplyv úprav z trvalých zmien medzi účtovnými a daňovými hodnotami | -3 066 | -2 512 |
| Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky z daňových strát | 521 | 1 182 |
| Mimoriadna daň | 20 | 21 |
| Ostatné | 7 | 7 |
| **Celkom daň z príjmov** | **861** | **602** |

### 27.3. Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov zahŕňa tieto položky:

| | *30.6.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| Investície v nehnuteľnostiach a Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia | -25 830 | -25 016 |
| Zásoby | -4 999 | -5 459 |
| Zabezpečovacie a špekulatívne deriváty | -123 | 104 |
| Záväzky a nezaplatené náklady | 739 | 492 |
| Opravné položky k pohľadávkam | 38 | 106 |
| Daňové straty | 2 101 | 2 214 |
| **Odložený daňový (záväzok)/pohľadávka celkom, netto** | **-28 074** | **-27 559** |

Skupina k 30. júnu 2026 nevykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 9 330 tis. EUR (k 31. decembru 2025: 8 845 tis. EUR), ktorá sa vzťahuje na možnosť umorovať daňové straty v budúcnosti, keďže nepredpokladá, že v budúcnosti dosiahne základ dane, voči ktorému bude možné tieto straty odpočítať.

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

| | *30.6.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| Odložená daňová pohľadávka | 493 | 571 |
| Odložený daňový záväzok | -28 567 | -28 130 |
| **Odložený daňový (záväzok) celkom, netto** | **-28 074** | **-27 559** |

### 27.4. Pohyb odloženej dane z príjmov

| | *6M2026* | *12M2025* |
|---|---|---|
| **k 1. januáru** | -27 559 | -27 667 |
| Odložená daň zaúčtovaná cez výsledok hospodárenia | -289 | 147 |
| Odložená daň zaúčtovaná cez ostatný komplexný výsledok hospodárenia | -226 | -39 |
| **K 30. júnu a k 31. decembru** | **-28 074** | **-27 559** |

## 28. 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 k 30. júnu 2026 predstavujú 1 454 tis. EUR (k 30. júnu 2025: 1 676 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 30. júnu 2026 Skupina vykázala voči spriazneným osobám:

| | *Pohľadávky* | *Záväzky* | *Poskytnuté úvery* | *Výnosy* | *Náklady* |
|---|---|---|---|---|---|
| Spriaznené osoby | 0 | -4 873 | 12 834 | 343 | 0 |

K 30. júnu 2025 Skupina vykázala voči spriazneným osobám:

| | *Pohľadávky* | *Záväzky* | *Poskytnuté úvery* | *Výnosy* | *Náklady* |
|---|---|---|---|---|---|
| Spriaznené osoby | 2 | -5 467 | 0 | 330 | -22 |

## 29. ZÁVÄZNÉ VZŤAHY A MOŽNÉ ZÁVÄZKY

### 29.1. Dane

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

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

### 29.2. Investičné výdavky

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

- Dokončené investície v nehnuteľnostiach (t.j. administratívne budovy, obchodné priestory a rezidenčné byty určené na prenájom) – pri týchto investíciách Skupina nezostavuje investičný plán pre nasledujúci rok. Realizácia projektov závisí od priebežného posúdenia potrieb ako aj požiadaviek nájomcov.
- Rozostavané investície v nehnuteľnostiach, ktoré predstavujú výstavbu administratívnych priestorov a pozemky určené na ďalšiu výstavbu - sú momentálne vo väčšine prípadov v procese získavania stavebných povolení, prípadne prípravy projektovej dokumentácie. K 30. júnu 2026 Skupina evidovala otvorené objednávky v súvislosti s týmito projektami vo výške 4 057 tis. EUR.

### 29.3. 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.

### 29.4. 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.

## 30. 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 prvom polroku 2026 a v roku 2025 Skupina okrem úrokových swapov nevyužívala iné derivátové finančné nástroje.

Súhrnný prehľad o finančných nástrojoch podľa kategórií podľa stavu k 30. júnu 2026 a k 31. decembru 2025:

| | *30.06.2026* | | *31.12.2025* | |
|---|---|---|---|---|
| | ***Zostatková cena*** | ***Reálna hodnota*** | ***Zostatková cena*** | ***Reálna hodnota*** |
| Pohľadávky z derivátových operácií | 1 253 | 1 253 | 1 044 | 1 044 |
| Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky | 9 677 | 9 677 | 6 457 | 6 457 |
| Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát | 2 | 2 | 5 | 5 |
| Poskytnuté pôžičky | 12 834 | 12 834 | 18 111 | 18 111 |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty | 73 610 | 73 610 | 51 122 | 51 122 |
| Krátkodobé termínované vklady | 15 000 | 15 000 | 0 | 0 |
| **Finančný majetok** | **112 376** | **112 376** | **76 739** | **76 739** |
| Prijaté úvery a pôžičky | 209 053 | 209 053 | 245 498 | 245 498 |
| Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky | 48 067 | 48 067 | 43 409 | 43 409 |
| Záväzky voči akcionárovi | 4 500 | 4 500 | 5 000 | 5 000 |
| Vydané dlhopisy | 61 174 | 61 174 | 61 680 | 61 680 |
| Záväzky z kúpy investícií v pridružených podnikoch | 0 | 0 | 4 341 | 4 341 |
| Záväzky z derivátových operácií | 729 | 729 | 1 510 | 1 510 |
| **Finančné záväzky** | **323 523** | **323 523** | **361 438** | **361 438** |

### 30.1. 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 30. júnu 2026: 524 tis. EUR, k 31. decembru 2025: (466) 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 30. júnu 2026: 2 tis. EUR, k 31. decembru 2025: 5 tis. EUR).

### 30.2. 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 a krátkodobé termínované vklady.

Krátkodobé termínované vklady predstavujú dočasne voľné peňažné prostriedky Skupiny uložené v bankových inštitúciách na vopred dohodnuté obdobie splatnosti nepresahujúce 12 mesiacov. Tieto vklady sú súčasťou riadenia likvidity Skupiny a slúžia na krátkodobé zhodnotenie disponibilných finančných zdrojov pri zachovaní nízkeho kreditného rizika a vysokej miery bezpečnosti.

Dlh sa pre tento účel definuje ako dlhodobé a krátkodobé prijaté úvery a pôžičky a vydané dlhopisy.

Ukazovateľ úverovej zaťaženosti k 30. júnu 2026 a k 31. decembru 2025:

| | *30.6.2026* | *31.12.2025* |
|---|---|---|
| Dlh | 270 226 | 307 177 |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty | -73 610 | -51 122 |
| Termínované depozitá | -15 000 | 0 |
| **Čistý dlh** | **181 616** | **256 055** |
| Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti | 351 539 | 252 990 |
| **Pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu** | **52%** | **101%** |

### 30.3. 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.

### 30.4. Riziko menových kurzov

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

### 30.5. Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplýva z prijatých úverov, ktoré sú úročené variabilnou úrokovou sadzbou a vystavujú Skupinu riziku zmeny reálnych úrokových sadzieb (viď pozn. 17).

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. 12.

Analýza citlivosti uvedená nižšie sa stanovila na základe angažovanosti voči úrokovým sadzbám na záväzkoch a pohľadávkach s variabilnou sadzbou. Analýza bola pripravená pre všetky neuhradené záväzky a pohľadávky k dátumu súvahy. Analýza sa vypracovala pri záväzkoch s variabilnou sadzbou a za predpokladu, že výška neuhradeného záväzku k dátumu súvahy bola neuhradená celý rok. Zvýšenie alebo zníženie o 50 bázických bodov predstavuje odhad vedenia Skupiny týkajúci sa možnej zmeny úrokových sadzieb. Keby boli úrokové sadzby o 50 bázických bodov vyššie alebo nižšie a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, výsledok hospodárenia Skupiny za obdobie končiace sa 30. júna 2026 by sa znížil, respektíve zvýšil o 80 tis. EUR (za obdobie končiace sa 30. júna 2025 by sa výsledok hospodárenia Skupiny znížil, respektíve zvýšil o 129 tis. EUR).

### 30.6. Riziko nedostatočnej likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Skupina nebude schopná plniť finančné záväzky v splatnosti. Skupina pristupuje obozretne k riziku likvidity, čo predpokladá zabezpečenie dostatočného objemu peňažných prostriedkov, resp. voľné úverové linky v prípade potreby financovania prevádzkových potrieb. V prvej polovici roka 2026 a v roku 2025 Skupina využívala na financovanie svojich prevádzkových potrieb nielen vlastné zdroje financovania, ale aj úvery od komerčných bánk a vydané dlhopisy. K 30. júnu 2026 Skupina vydala dlhopisy v celkovej nominálnej hodnote 60 000 tis. EUR (viď pozn. 18).

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 30. júnu 2026 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 | 9 677 | 0 | 0 | 0 | 9 677 |
| Poskytnuté pôžičky | 0 | 14 395 | 0 | -1 562 | 12 834 |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty | 73 610 | 0 | 0 | 0 | 73 610 |
| Krátkodobé termínované vklady | 15 129 | 0 | 0 | -129 | 15 000 |
| **Celkom** | **98 416** | **14 395** | **0** | **-1 690** | **111 121** |
| **Finančné záväzky** | | | | | |
| Prijaté úvery a pôžičky | -88 032 | -133 694 | 0 | 12 674 | -209 053 |
| Vydané dlhopisy | -38 829 | -26 276 | 0 | 3 932 | -61 174 |
| Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky | -44 252 | -2 504 | -1 311 | 0 | -48 067 |
| Záväzky voči akcionárovi | -4 500 | 0 | 0 | 0 | -4 500 |
| **Celkom** | **-175 613** | **-162 474** | **-1 311** | **16 605** | **-322 794** |

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

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

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

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

### 30.7. Prevádzkové riziko

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

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

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

## 31. UDALOSTI PO DÁTUME SÚVAHY

Do dňa predloženia konsolidovanej účtovnej závierky nenastali po 30. júni 2026 žiadne udalosti, ktoré by významne ovplyvnili aktíva a pasíva Skupiny prezentované v konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2026.

V priebehu júla 2026 spoločnosť Alto Investments j.s.a. nadobudla dlhopisy v menovitej hodnote 20 000 tis. EUR so splatnosťou 28. júla 2029 a s ročným kupónom 5,50%. Manažment plánuje dlhopisy držať do splatnosti a vykazuje ich v amortizovanej hodnote.

Dňa 1. júla 2026 spoločnosť Alto Investments j.s.a. načerpala nový úver od Penta Bank, a.s. vo výške 17 000 tis. EUR so splatnosťou 3 roky.

Dňa 30. septembra 2026 spoločnosť SKY PARK OFFICES a.s. mimoriadne splatila časť bankového úveru, ktorý poskytla Tatra banka, a.s. vo výške 3 000 tis. EUR. V ten istý deň bola ukončená a finančne vysporiadaná pôvodná zmluva o úrokovom swape (IRS) na objem vo výške 10 390 tis. EUR so sadzbou 2,855% a zároveň bola uzatvorená nová zmluva o úrokovom swape na zostávajúci objem úveru s rovnakou sadzbou a splatnosťou 31. decembra 2027.

## 32. SCHVÁLENIE KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Konsolidovanú účtovnú závierku na stranách 3 až 36 schválili a podpísali v mene predstavenstva spoločnosti Alto Investments j.s.a. dňa 27. októbra 2026 Mgr. Jozef Oravkin, predseda predstavenstva a Juraj Šturdík, člen predstavenstva.

Ing. Rastislav Valovič , PhD.
Podpredseda predstavenstva

Juraj Šturdík
Člen predstavenstva