



**POLROČNÁ FINANČNÁ SPRÁVA
za 1. polrok 2025**

**regulovaná informácia v zmysle § 35 zákona č. 429/2002 Z. z. o burze
cenných papierov v znení neskorších predpisov**

spoločnosti

Mlynárka Land Development s.r.o.

1. Identifikácia emitenta

Obchodné meno:	Mlynárka Land Development s.r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
IČO:	55 834 736
OR a číslo zápisu:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 173228/B
Sídlo:	Svätoplukova II. 18892/2A, 821 08 Bratislava
Dátum vzniku:	20.10.2023
Základné imanie:	5 000 EUR



Kontakt:

Tel.: +421 800 800 474

Web: www.mlynarka-ld.sk

Spoločníci:

Mlynárka area s.r.o.
Svätoplukova II. 18892/2 A
821 08 Bratislava

Štatutárny orgán – konatelia:

Milan Murcko, MSc., MBA

Jakub Mikulášek

Mgr. Róbert Žbodák

Lukáš Musil

Predmet činnosti:

Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť založená výlučne za účelom developmentu a predaja projektu MLYNÁRKA. Ide o plánovanú revitalizáciu bývalého priemyselného areálu na Mlynských Nivách v Bratislave s cieľom vytvoriť modernú mestskú štvrť s kombináciou rezidenčných, administratívnych a obchodných priestorov, ako aj kvalitných verejných priestranstiev. Projekt kladie dôraz na udržateľnosť a adaptáciu na klimatické zmeny, pričom plánuje vytvoriť centrálny park s bohatou zeleňou na podporu biodiverzity a zlepšenie mikroklimy.

2. Priebežná správa

Podľa § 35 ods. 2 písm. a) polročná správa obsahuje priebežnú správu vypracovanú v súlade s § 35 ods. 9 zákona o burze

Dňa 4. decembra 2024 Spoločnosť vydala emisiu dlhopisov: Dlhopisy Mlynárka I 2028, štvorročné, v celkovej menovitej hodnote 22 000 000 EUR (4,95% p.a.). Príjmy z emisií boli použité na financovanie druhej splátky za pozemok a na uvoľnenie vloženého kapitálu.

Projekt Mlynárka je developerský projekt v Bratislave, v mestskej časti Mlynské Nivy – Západ, jednej z najrýchlejšie rastúcich častí Bratislavy. Projekt Mlynárka kumulatívne ponúka približne 100 000 m² predajnej rezidenčnej plochy (1 600 bytov) a 17 000 m² kancelárskych a obchodných priestorov, ktorých výstavba sa plánuje a bude realizovaná v 12 fázach. Cieľom projektu je revitalizovať a transformovať bývalý brownfield betonárky v centre mesta na modernú mestskú štvrť, využívajúcu koncepty úspory energie.

Zóna je navrhnutá vo forme polootvorených mestských blokov, doplnených kvalitnou zeleňou vo vnútrobloku. Výhodou navrhovanej stavby je orientácia všetkých vnútroblokov smerom dovnútra do parku, ktorý bude jadrom projektu. Park bude ponúkať rekreačné zariadenia a bude plynulo nadväzovať na občiansku vybavenosť na prízemí budov.

Riziká

V najbližšom období budú najvýznamnejšími rizikovými faktormi ovplyvňujúcimi Emitenta a Skupinu Mlynárka predovšetkým vývoj makroekonomickej a politickej situácie na Slovensku a v Európe, vrátane rastu úrokových sadzieb, inflácie stavebných nákladov a dopytu na trhu nehnuteľností. Významným zdrojom neistoty ostávajú aj globálne udalosti, ako vojna na Ukrajine, ako aj legislatívne zmeny v oblasti územného plánovania a stavebného práva.

Hlavné riziká Emitenta, ktoré boli popísané v prospekte k emisiám dlhopisov, zostávajú naďalej aktuálne a ich zoznam nasleduje nižšie. Podrobný popis týchto rizík je v prílohe č. 1 k polročnej finančnej správe.

Rizikové faktory spojené s Emitentom a so skupinou Mlynárka

- Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít a kreditné riziko Emitenta
- Riziko závislosti Emitenta od spoločností v Skupine Mlynárka
- Riziká spojené s Projektom Mlynárka
- Riziká spojené s developerskou činnosťou a stratégiou Skupiny Mlynárka
- Riziká vyplývajúce z globálnych podmienok (vojna na Ukrajine, inflácia, úrokové sadzby, sprísnenie podmienok financovania)
- Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku
- Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta, spoločníkov/partnerov Projektu Mlynárka a Majiteľov Dlhopisov
- Špecifické riziká spojené s rezidentským segmentom
- Špecifické riziká spojené s kancelárskym segmentom
- Riziko nedostatočnej likvidity portfólia
- Riziko likvidity Emitenta
- Riziko absencie ratingu Emitenta
- Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a riziko dočasnej ochrany
- Riziká spojené s vyvíjajúcim sa právnym a daňovým prostredím v Slovenskej republike
- Riziká spojené so súdnymi spormi a inými nárokmi
- Riziká spojené s vadami výstavby a zodpovednosťou za vady
- Riziká spojené s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia
- Riziká spojené so zamestnancami a kľúčovým personálom

Rizikové faktory spojené s Dlhopismi

- Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou
- Rizikové faktory súvisiace s oceňovaním, nákladmi, trhom a vysporiadaním Dlhopisov
- Inflácia
- Poplatky
- Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu
- Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov
- Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov
- Riziko podriadenosti
- Riziko nákladov zo zdanenia a riziko súvisiace so zrážkovou daňou

Riziká vzťahujúce sa k Zabezpečeniu

- Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnutelností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia
- Riziko v súvislosti s ocenením nehnuteľností vypracovaným tretími stranami
- Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom
- Riziko výmeny Nehnutelností a zmeny Záložných zmlúv
- Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie
- Riziko spojené s developerskou činnosťou na Nehnutelnostiach

3. Vyhlásenie zodpovedných osôb emitenta

Podľa § 35 ods. 2 písm. c) zákona o burze

Mlynárka Land Development s.r.o.
Svätoplukova II. 18892/2A
821 08 Bratislava

Podpísaní konatelia, Mgr. Róbert Žbodák a Jakub Mikulášek, týmto vyhlasujeme, že podľa našich najlepších znalostí poskytuje priebežná účtovná závierka k 30.6.2025, vypracovaná v súlade s osobitnými predpismi, pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku emitenta a spoločností zaradených do celkovej konsolidácie podľa požiadaviek uvedených odsekoch 3 a 4 § 35 zákona o burze, a že uvedená priebežná správa obsahuje verný prehľad informácií podľa odseku 9 § 35 zákona o burze.

Ďalej vyhlasujeme, podľa § 35 ods. 11 zákona o burze, že polročná finančná správa za 1. polrok 2025 nebola overená alebo preverená audítorom.

V Bratislave dňa 26.9.2025,



Meno: Mgr. Róbert Žbodák

Funkcia: konateľ



Meno: Jakub Mikulášek

Funkcia: konateľ

4. Oznámenie o spôsobe zverejnenia polročnej finančnej správy

Podľa §47 ods. 4 zákona o burze

Adresa internetovej stránky emitenta, na ktorej bola polročná finančná správa zverejnená:
www.mlynarka-ld.sk/dokumenty

Dátum a čas zverejnenia: 30.09.2025, 14:00

Oznámenie v dennej tlači s celoštátnou pôsobnosťou:
Hospodárske noviny, 30.09.2025

5. Priebežná účtovná zvierka zostavená k 30.6.2025 (začína na nasledujúcej strane)

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 30.06.2025

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypíňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 2 0 9 6 0 0 9	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 5
IČO 5 5 8 3 4 7 3 6	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 6 2 0 2 5
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

M l y n á r k a L a n d D e v e l o p m e n t s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Číslo

S V Ä T O P L U K O V A I I .

1 8 8 9 2 / 2 A

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 B R A T I S L A V A - M E S T S K Á Č A S Ť R U Ž I N O V

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O b c h o d n ý r e g i s t e r M S B A I I I , o d d i e l I

S r o , v l o ž k a č . 1 7 3 2 2 8 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 5 . 0 8 . 2 0 2 5

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 6 5 7 5 1 1 2	4 6 5 7 5 1 1 2	
					4 4 8 7 3 4 7 6
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			3		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (007A) - /090A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 6 5 7 5 1 1 2	4 6 5 7 5 1 1 2	4 4 8 7 3 4 4 9	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	4 6 4 2 9 2 0 5	4 6 4 2 9 2 0 5	4 4 2 9 4 0 8 5	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	9 2 2 9 2 0 5	9 2 2 9 2 0 5	7 0 9 4 0 8 5	
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	3 7 2 0 0 0 0 0	3 7 2 0 0 0 0 0	3 7 2 0 0 0 0 0	
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	8 9 5 9 7	8 9 5 9 7	4 2 7 8 5	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 7 8 6 0	3 7 8 6 0	7 1 8 9	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 7 8 6 0	3 7 8 6 0	7 1 8 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	5 1 7 3 7	5 1 7 3 7	3 5 5 9 6
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	5 6 3 1 0	5 6 3 1 0	5 3 6 5 7 9
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 6 3 1 0	5 6 3 1 0	5 3 6 5 7 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			2 7
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			2 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 6 5 7 5 1 1 2	4 4 8 7 3 4 7 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 2 4 0 1 2 7	4 1 2 5 1 3 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	4 0 0 0 0 0 0 0	4 0 0 0 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0	5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0	5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 1 9 6 3 2	6 6 6 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 1 9 6 3 2	6 6 6 1
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 1 4 9 9 5	1 1 2 9 7 1
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 2 3 3 4 9 8 5	4 0 7 4 8 3 4 4
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 2 6 2 4 4 0 0	2 2 0 8 3 9 8 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	8 3 6	4 4 8
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	2 2 6 2 3 5 6 4	2 2 0 8 3 5 4 0
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 9 7 1 0 5 8 5	1 8 6 5 4 5 3 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 5 2 5 1 7	1 6 4 6 1 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	2 3 0 7 3 0	1 4 4 2 4 5
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 1 7 8 7	2 0 3 7 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	1 9 4 5 8 0 6 8	1 8 4 5 7 2 9 2
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		3 2 6 2 2
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		9 8 2 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		9 8 2 5
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 6 5 6 8 8	2 1 5 0 7 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 3 0 0 8 0 8	4 1 6 4 0 5 7
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 6 5 6 8 8	2 1 5 0 7 9
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	2 1 3 5 1 2 0	3 9 4 8 9 7 8
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	6 4 4 1 1 0	1 2 9 4 6 9 5
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 4 4 7	1 9 3 3
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 3 3 7 6 5	1 2 8 5 9 5 4
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	7 0 4 8	5 5 2 6
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 8 5 0	1 2 8 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 6 5 6 6 9 8	2 8 6 9 3 6 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 6 6 5 5 9 6	2 8 7 6 1 7 0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 5 4 1 7 0 3	2 7 2 3 7 6 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 5 4 0 8 0 0	2 4 3 4 5 6 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 5 4 0 8 0 0	2 2 5 9 9 3 9
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		1 7 4 6 2 6
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	9 0 3	2 8 9 2 0 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 1 4 9 9 5	1 4 5 5 9 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		3 2 6 2 2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		3 2 6 2 2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 1 4 9 9 5	1 1 2 9 7 1

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. júnu 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Názov a sídlo

Mlynárka Land Development s.r.o.
Svätoplukova II. 18892/2A
821 08 Bratislava

Spoločnosť Mlynárka Land Development s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená a do Obchodného registra bola zapísaná 20. októbra.2023 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č.173228/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- Fotografické služby;
- Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knižárske práce;
- Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla;
- Skladovanie a poamocné činnosti v doprave;
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby;
- Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov;
- Administratívne služby;
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov;
- Faktoring a forfaiting;
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu maliarskych prác, sklenárskych prác, upratovacích prác;
- Dizajnérske činnosti;
- Čistiace a upratovacie služby;
- Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení;
- Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí;
- Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky;
- Prenájom hnutelných vecí;
- Poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach,
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;
- Sprostredkovanie poskytovania úverov a pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka za rok 2024 bola schválená Rozhodnutím jedného spoločníka dňa 29. 5. 2025.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. júnu 2025 je zostavená ako priebežná účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 30. júna 2025.

Údaje o skupine

- a) Spoločnosť má povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku ako subjekt verejného záujmu.
- b) Spoločnosť je dcérskou účtovnou jednotkou Mlynárka Area s.r.o.

Počet zamestnancov

Spoločnosť v priebehu rokov 2024 a 2025 nemala zamestnancov.

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 30. júnu 2025:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
Mlynárka Area s.r.o.	5 000	100	100	0	4 000 000
Spolu	5 000	100	100	0	4 000 000

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Posúdili sme všetky informácie, ktoré sme mali k dispozícii v čase zostavenia tejto účtovnej závierky a sme presvedčení, že Spoločnosť je schopná nepretržite pokračovať v činnosti..

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

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

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

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

V roku 2024 a 2025 Spoločnosť neobstarávala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	5	lineárna	20
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20 rokov	lineárna	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 roky	lineárna	25
Dopravné prostriedky	5 rokov	lineárna	20
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Dlhodobý finančný majetok

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Spoločnosť k 30. júnu 2025 neeviduje cenné papiere a podiely.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Zásoby nedokončenej výroby sa oceňujú vo vlastných nákladoch, ktoré tvoria priame náklady a výrobná réžia alebo správna réžia; správna réžia, len ak výrobný cyklus trvá viac ako jeden rok.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

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

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

f) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

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

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

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

j) Záväzky

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

k) Zamestnanecké požitky

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

l) Splatná daň z príjmu

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

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

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

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

Odložená daňová pohľadávka alebo odložený daňový záväzok vzniknutý v predchádzajúcich účtovných obdobiach, v ktorých by sa účtoval s vplyvom na výsledok hospodárenia, sa k prvému dňu účtovného obdobia, v ktorom sa účtuje prvýkrát o odloženej dani účtuje na ľarchu účtu alebo v prospech účtu 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov alebo 429 - Neuhradená strata minulých rokov so súvzťažným zápisom na účet 481 - Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

Operatívny leasing. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

p) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

q) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja výrobkov (predaj nehnuteľností), zo zákazkovej výstavby a tržby z predaja služieb.

r) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Stav k
31.12.2024

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Účtami v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok môže Spoločnosť voľne disponovať.

Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

Spoločnosť nemá dlhodobý finančný majetok umiestnený v iných účtovných jednotkách.

Zásoby

Opravné položky k zásobám Spoločnosť netvorila nakoľko nie je opodstatnené predpokladať, že budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako ich ocenenie v účtovníctve.

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať so zásobami.

Pohľadávky

Spoločnosť v rokoch 2024 a 2025 netvorila Opravné položky k pohľadávkam.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 30. júnu 2025 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	0	37 860	37 860
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	37 860	37 860
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	51 737	0	51 737
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	51 737	0	51 737
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	51 737	37 860	89 597

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	7 189	0	7 189
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	7 189	0	7 189
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	35 596	0	35 596
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	35 596	0	35 596
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	42 785	0	42 785

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami

Poskytnuté pôžičky

Spoločnosť neposkytla pôžičky inej účtovnej jednotke.

Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 7 na strane 16.

Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné účty v banke alebo pobočke zahraničnej banky	56 310	536 579
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Finančné účty:	56 310	536 579

Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 30.6.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	0	27
Ostatné - doména	0	27
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
Spolu	0	27

PASÍVA

Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX 1. na strane 21.

Sociálny fond

Spoločnosť nemá zamestnancov, preto neučtuje o sociálnom fonde.

Vydané dlhopisy spoločnosti:

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia emitovala dlhopisy v nasledovnom objeme:

- **Dátum emisie:** 4. 12. 2024
- **Názov emisie:** Dlhopisy Mlynárka I 2028, ISIN: SK4000026191
- **Celková menovitá hodnota emisie:** 22 000 000 EUR
- **Počet vydaných dlhopisov:** napr. 22 000 ks
- **Menovitá hodnota jedného dlhopisu:** 1 000 EUR
- **Úroková sadzba:** 4,95 % p.a.
- **Doba splatnosti:** splatnosť 4. 12. 2028
- **Spôsob výplaty úrokov:** ročne spätne, vždy k 4.12.
- **Zabezpečenie dlhopisov.** zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti
- **Účel emisie:** financovanie projektu

K 30. 6. 2025 sú všetky dlhopisy evidované ako záväzok vo výške 22,6 mil. EUR. Úrokové náklady boli zaúčtované vo výške 623 564,38 EUR.

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s..

Záložné práva v súvislosti s vydaním dlhopisov sú uvedené v nasledovnej tabuľke (platilo do splatenia dlhopisov):

Súvisiaci záväzok	Záložný veriteľ	Zmluva
Dlhopisy Mlynárka I 2028	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam, 20. 11 .2024

Bankové úvery, pôžičky, finančné výpomoci

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Krátkodobé pôžičky:						
RSJ Investments SICAV a.s.	EUR	11%	30.9.2027	9 173 355	9 173 355	
YIT Slovakia a.s.	EUR	11%	30.9.2027	9 173 355	9 173 355	
Krátkodobé pôžičky:				18 346 710	18 346 710	
Krátkodobé finančné výpomoci – úroky z dlhopisov						
				EUR	623 564	83 540

Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 30.júnu 2025:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	0	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	22 000 836	623 564	0	22 624 400
Čistá hodnota zákazky					
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	836	0	0	836
Dlhopisy	0	22 000 000	623 564	0	22 623 564
Závazky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	0	22 000 836	623 564	0	22 624 400

Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	248 532	3 985	252 517
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	230 730	0	230 730
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	17 802	3 985	21 787
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	19 458 068	0	19 458 068
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	19 458 068	0	19 458 068
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	19 706 600	3 985	19 710 585

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka	ti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	0	448	0	448
Čistá hodnota zákazky					
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	22 000 000	83 540	0	22 083 540
Záväzky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	0	22 000 000	83 988	0	22 083 988

Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	164 617	0	164 617
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	144 245	0	144 245
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	20 372	0	20 372
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	18 489 914	0	18 489 914
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	18 457 292	0	18 457 292

Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	32 622	0	32 622
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	18 654 531	0	18 654 531

Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k		Použitie	Zrušenie	Stav k	
	1.1.2025	Tvorba			30.6.2025	
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>						
Krátkodobé rezervy z toho:	9 825	0	8 475	1 350	0	0
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky						
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>9 825</i>	<i>0</i>	<i>8 475</i>	<i>1 350</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nevyfakturované dodávky						
Rezerva na overenie účt.závierky	9 225	0	7 875	1 350	0	0
Rezerva na zostavenie daňového priznania	600	0	600	0	0	0
Ostatné rezervy daňove neuznané						
Rezervy spolu	9 825	0	8 475	1 350	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k		Použitie	Zrušenie	Stav k	
	1.1.2024	Tvorba			31.12.2024	
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>						
Krátkodobé rezervy z toho:	220	9 825	220	0	9 825	0
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky						
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>220</i>	<i>9 825</i>	<i>220</i>	<i>0</i>	<i>9 825</i>	<i>0</i>
Nevyfakturované dodávky						
Rezerva na overenie účt.závierky	0	9 225	0	0	9 225	0
Rezerva na zostavenie daňového priznania	220	600	220	0	600	0
Ostatné rezervy daňove neuznané						
Rezervy spolu	220	9 825	220	0	9 825	0

Časové rozlíšenie

Spoločnosť v rokoch 2024 a 2025 neúčtovala o výnosoch a výdavkoch budúcich období.

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

Čistý obrat

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

Názov položky	2025	2024
Čistý obrat celkom:	165 688	215 079
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	165 688	215 079
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Tržby za vlastné výkony a tovar	165 688	215 079

VÝNOSY

Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Výrobky		Služby		Tovar - nehnuteľnosť na predaj		Spolu	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
SK	0	0	165 688	215 079	0	0	165 688	215 079
Spolu	0	0	165 688	215 079	0	0	165 688	215 079

Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Stav k		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	30.6.2025	31.12.2024	2025	2024
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	9 229 205	7 094 085	2 135 120	3 948 978
Výrobky	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0
Spolu	9 229 205	7 094 085	2 135 120	3 948 978
Iné			0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát			2 135 120	3 948 978

Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2025	2024
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	0	0
Predaj materiálu	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Pokuty úroky z omeškania	0	0
Ostatné	0	0
Finančné výnosy :	0	0

NÁKLADY

Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby z toho:	633 765	1 285 954
<i>Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:</i>	-1 350	12 900
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	-1 350	12 900
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>		
Development fee	140 125	413 433
Project management fee	45 936	275 619
Vedenie účtovníctva	6 750	9 000
Služby daňového poradenstva		14 600
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	379 123	481 058
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut	13 083	10 845
Strážna služba	15 580	20 773
Reklama a propagácia	27	3 605
Právne služby	8 976	12 995
Ostatné služby	25 515	31 125
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	10 345	8 741
Spotreba materiálu	1 447	1 933
Dane a poplatky	7 048	5 526
Ostatné	1 850	1 282
Finančné náklady z toho:	1 541 703	2 723 769
<i>Kurzové straty z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	1 541 703	2 723 769
Úroky z pôžičiek	1 540 800	2 434 565
Poplatky – vydanie dlhopisov	0	288 602
Bankové poplatky	903	602
Ostatné finančné náklady	0	0

Osobné náklady

Spoločnosť vo vykazovanom období nemala osobné náklady, nemá zamestnancov.

Názov položky	2025	2024
Osobné náklady z toho:	0	0

Dane

Splatná daň

Názov položky	2025		2024		Daň v %
	Základ dane	Daň	Základ dane	Daň	
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	114 995		145 594		
teoretická daň				30 575	21%
Daňovo neuznané náklady			10 390	2 182	21%
Výnosy nepodliehajúce dani					
Položky znižujúce základ dane			-639	-134	21%
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky			0	0	21%
Umorenie daňovej straty					
Zmena sadzby dane					
Iné					
Spolu	114 995		155 345	32 622	21%
Splatná daň z príjmov				32 622	
Odložená daň z príjmov				0	
Celková daň z príjmov				32 622	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Podmienené záväzky

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

Podmienený majetok

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok.

Prenajatý majetok

Spoločnosť v roku prenajímala v roku 2025 prenajímala nevyužívané priestory. Výnosy z nájomného k 30.6.2025 sú 165 688 EUR.

Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje ostatné finančné povinnosti.

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

Po 30.6.2025 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
Nákup služieb, pozemku	YIT Slovakia a.s.	333 361	564 590
Nákup služieb	RSJ Services s.r.o.	45 936	137 808
Predaj služieb	YIT Slovakia a.s.	31 876	86 884
Prijaté pôžičky - istina	YIT Slovakia a.s.	9 173 355	9 173 355
Prijaté pôžičky - úroky	YIT Slovakia a.s.	500 388	1 088 200
Prijaté pôžičky - istina	RSJ Investments SICAV a.a.	9 173 355	9 173 355
Prijaté pôžičky - úroky	RSJ Investments SICAV a.a.	500 388	1 088 200
Závazky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	230 730	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	0	35
Prijaté pôžičky - zostatok istiny	RSJ Investments SICAV a.a.	9 173 355	9 173 355
Prijaté pôžičky - zostatok úroku	RSJ Investments SICAV a.a.	555 679	55 291
Prijaté pôžičky - zostatok istiny	YIT Slovakia a.s.	9 173 355	9 173 355
Prijaté pôžičky - zostatok úroku	YIT Slovakia a.s.	555 679	55 291

Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k			Presuny	Stav k
	1.1.2025	Prírastky	Úbytky		30.6.2025
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	
Emisné ážio	0	0	0	0	
Ostatné kapitálové fondy	4 000 000	0	0	0	4 000 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	6 661	0	0	112 971	119 632
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	112 971	114 995	0	-112 971	114 995
Vlastné imanie spolu	4 125 132	114 995	0	0	4 240 127

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k
	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	4 000 000	0	0	0	4 000 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	500	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	6 661	6 661
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	7 161	112 971	0	-7 161	5 861 569
Vlastné imanie spolu	4 012 161	112 971	0	0	4 125 132

Základné imanie Spoločnosti tvoria vklady spoločníka v menovitej hodnote 5 000 EUR.

Celé základné imanie je splatené.

Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtovné priamo na účty vlastného imania

V roku 2025 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 112 971,45 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

- suma 112 971,45 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Neuhradený zisk minulých rokov.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Označenie	Názov položky	Skutočnosť v EUR	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	114 995	145 593
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (súčet A.1.1. až A.1.13) (+/-)	1 531 002	2 444 143
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	0	0
A.1.2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	0	0
A.1.3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	0	0
A.1.4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	-9 825	9 605
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	0	0
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	27	-27
A.1.7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	0	0
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	1 540 800	2 434 565
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	0	0
A.1.10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)	0	0
A.1.11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	0	0
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	0	0
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	0	0
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu (rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov) na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	-1 584 169	-11 065 175
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-46 812	6 755 981
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	597 763	-13 872 178
A.2.3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-2 135 120	-3 948 978
A.2.4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)	0	0
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	61 828	-8 475 439
A.3.	Prijaté úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti (+)	0	0
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančnej činnosti (-)	-1 540 800	-2 434 565

A.5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	0	0
A.6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti (-)	0	0
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet Z/S + A.1. až A.6.)	-1 478 972	-10 910 004
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-2 073	-2 073
A.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	0	0
A.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	0	0
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet Z/S + A.1. až A.9.)	-1 481 045	-10 912 077
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	0	0
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	0	0
B.3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	0	0
B.4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	0	0
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	0	0
B.6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	0	0
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	0	0
B.8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	0	0
B.9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	0	0
B.10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	0	0
B.11.	Príjmy z prenájmu súboru hnutelného a nehnuteľného majetku používaného a odpisovaného nájomcom (+)	0	0
B.12.	Prijaté úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	0	0
B.13.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	0	0
B.14.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)	0	0
B.15.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)	0	0
B.16.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)	0	0
B.17.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	0	0
B.18.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	0	0

B.19.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	0	0
B.20.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	0	0
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B.1. až B.20.)	0	0
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C.1.1. až C.1.8.)	0	0
C.1.1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	0	0
C.1.2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)	0	0
C.1.3.	Prijaté peňažné dary (+)	0	0
C.1.4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	0	0
C.1.5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	0	0
C.1.6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	0	0
C.1.7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)	0	0
C.1.8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	0	0
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	1 000 776	11 216 886
C.2.1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	0	22 000 000
C.2.2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	0	0
C.2.3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	0	0
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	0	0
C.2.5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	1 000 776	0
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	0	-10 783 114
C.2.7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)	0	0
C.2.8.	Výdavky na úhradu záväzkov za prenájom súboru hnutelného majetku a nehnuteľného majetku používaného a odpisovaného nájomcom (-)	0	0
C.2.9.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)	0	0
C.2.10.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	0	0
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	0	0
C.4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	0	0
C.5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)	0	0

C.6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie alebo na obchodovanie alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)		0
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)		0
C.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		0
C.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		0
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	1 000 776	11 216 886
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	-480 269	304 809
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	536 579	231 770
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	56 310	536 579
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	0	0
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	56 310	536 579

Príloha č. 1 – Podrobný popis rizikových faktorov z prospektu k emisiám dlhopisov

RIZIKOVÉ FAKTORY

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tomto článku Prospektu. V rámci svojej činnosti Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom realitného trhu, makroekonomickej situácie na Slovensku a s vývojom úrokových sadzieb. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia a schopnosť splniť si záväzky vyplývajúce z Dlhopisov, sú uvedené nižšie.

*Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na Skupinu Mlynárka. Zároveň sa niektoré z nižšie uvedených rizík vzťahujú aj na Projekt Mlynárka, ktorý je spoločným projektom Skupiny Mlynárka a ktorý je realizovaný prostredníctvom Emitenta (ďalej len **Projekt Mlynárka**). Emitent pri emisii Dlhopisov vystupuje zároveň ako Záložca, keďže vybrané pozemky tohto projektu slúžia ako zabezpečenie Dlhopisov.*

Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

Rizikové faktory popísané nižšie sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na činnosť Emitenta. Rizikové faktory sú uvedené v obmedzenom počte kategórií v závislosti od ich povahy. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory.

1.1 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTOM A SKUPINOU MLYNÁRKA

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Emitenta

Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta a kreditné riziko Emitenta

Emitent je účelovo založená spoločnosť určená na development Projektu Mlynárka a vydávanie dlhopisov určených na financovanie Projektu Mlynárka, vrátane úhrady kúpnej ceny (resp. jej časti) za nehnuteľnosti a projektové práva súvisiace s Projektom Mlynárka v zmysle FAPA (ako je tento pojem definovaný nižšie) a/alebo vyplatenia úverov súvisiacich s Projektom Mlynárka, pričom súčasťou jeho podnikateľskej činnosti je aj poskytovanie vnútro-skupinového financovania spoločností v Skupine Mlynárka. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (čiže splátky vnútro-skupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov je závislá od schopnosti Skupiny Mlynárka a jednotlivých spoločností v nej zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie týchto záväzkov voči Emitentovi. Ak by jednotlivé spoločnosti zo Skupiny Mlynárka neboli schopné splácať záväzky voči Emitentovi, malo by to pravdepodobne nepriaznivý dopad na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikanie a schopnosť plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Emitent aktívne pôsobí iba na Slovensku, a to výlučne v sektore nehnuteľností s realizáciou jediného projektu, ktorým je Projekt Mlynárka v Bratislave. Jeho činnosť je teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Zmena trhových podmienok na území Slovenskej republiky alebo zhoršený sentiment v sektore nehnuteľností môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta a Skupiny Mlynárka nakoľko Skupina Mlynárka nemusí byť

schopná z alternatívnych podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie vnútro-skupinových záväzkov a záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

Riziko súvisiace so závislosťou Emitenta od spoločností v Skupine Mlynárka

Emitent bude závislý od výkonu podnikateľskej činnosti spoločností Skupiny Mlynárka. Ak by tieto spoločnosti nedosahovali pozitívne finančné výsledky alebo by bola ich schopnosť vyplácať peňažné prostriedky obmedzená (napr. v dôsledku zmien predpisov, daní, trhovej situácie, zmluvných obmedzení alebo nedostatku hotovosti), mohla by sa zhoršiť finančná situácia Emitenta a takto nepriaznivo ovplyvniť jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziko súvisiace s Projektom Mlynárka

Keďže prostriedky získané emisiou Dlhopisov budú použité najmä na financovanie Projektu Mlynárka, existuje riziko, že medzi spoločníkmi/partneri tohto projektu v rámci JV (*joint venture*), ktorými sú YIT Slovakia a RSJ Investments nemusí nastať zhoda pri všetkých jednotlivých činnostiach týkajúcich sa Projektu Mlynárka, vrátane akýchkoľvek záležitostí týkajúcich sa financovania, developmentu, ESG aspektov tohto projektu, posilnenia kapitálových zdrojov a podobne, čo môže spôsobiť, že dôjde k zdržaniu jednotlivých fáz Projektu Mlynárka s možným negatívnym dopadom na schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Rizikom Projektu Mlynárka je tiež možný pokles cien bytov na Slovensku, špecificky v Bratislave, najmä novostavieb a rastúca konkurencia, pričom v prípade, ak by boli spoločníci/partneri Projektu Mlynárka nútení predávať byty s nižším ako predpokladaným ziskom alebo stratou alebo v prípade, ak by došlo k významnému časovému zdržaniu predaja bytov v rámci Projektu Mlynárka oproti predpokladom a zámerom spoločníkov/partnerov Projektu Mlynárka, mohlo by to ohroziť schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Dodatočné riziká súvisiace s Projektom Mlynárka súvisia so skutočnosťou, že deklarovaný zámer, aby Projekt Mlynárka bol schopný ponúknuť približne 100 000 m² predajnej rezidenčnej plochy (1 600 bytov) a 17 000 m² kancelárskych a obchodných priestorov závisí od skutočnosti, či (i) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len **Mesto Bratislava**) s Emitentom uzatvorí zmluvu o spolupráci, v rámci ktorej sa Mesto Bratislava zaviazá za splnenia podmienok tam dojednaných predložiť Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len **Zastupiteľstvo**) na prerokovanie návrh na zmenu územného plánu Mesta Bratislavy, ktorý Emitentovi, jeho prípadným nástupcom a/alebo budúcim dcérskym spoločnostiam spoločnosti Mlynárka area umožní Projekt Mlynárka zrealizovať s parametrami deklarovanými v tomto Prospekte (ďalej len **Zmluva o spolupráci**) a následne, či (ii) Zastupiteľstvo skutočne schváli navrhované zmeny územného plánu Mesta Bratislavy, v rozsahu, ktorý bude dohodnutý v Zmluve o spolupráci.

Zároveň Mesto Bratislava plánuje (i) za účelom zabezpečenia svojej pohľadávky zo Zmluvy o spolupráci uzatvoriť s Emitentom zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva Mlynárka**) a (ii) za účelom zabezpečenia svojej pohľadávky zo zmluvy o spolupráci na zmenu územného plánu uzatváranéj so spoločnosťou Nuppu Housing s. r. o. uzatvoriť s Emitentom zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva Nuppu Housing**), pričom predmetom oboch vyššie uvedených záložných zmlúv budú iné nehnuteľnosti vo vlastníctve Emitenta ako sú nehnuteľnosti zabezpečujúce splatenie záväzkov Emitenta z Dlhopisov (Zmluva o zriadení záložného práva Mlynárka a Zmluva o zriadení záložného práva Nuppu Housing ďalej spoločne ako **Záložné zmluvy v prospech Mesta BA**).

Skupina Mlynárka čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii

Skupina Mlynárka je pri každom jednotlivom projekte vystavená viacerým rizikám súvisiacich s developerskými aktivitami vrátane rizika nárastu cien stavebných materiálov a práce. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc nadobudnutím pozemkov alebo majetku (napr. riziko, že sa príslušná akvizícia neuskutoční) cez koncepcnú a projektovú fázu (napr. riziko, že parametre projektu nebudú spĺňať požiadavky trhu), fázu procesu udeľovania povolení (napr. riziko, že dôjde k zdržaniu tejto fázy procesu), fázu výstavby (napr. riziko vád, zdržania a zvýšených nákladov na výstavbu), nájmu a správy nehnuteľností až po predaj alebo prenájom konkrétnych nehnuteľností.

Realizácia stratégie Skupiny Mlynárka a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov za súčasných alebo budúcich trhových podmienok nemusia byť úspešné a môžu negatívne ovplyvniť hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Mlynárka a to napríklad v tom, že

sa Skupine Mlynárka nepodarí v plnej miere preniesť rastúce náklady do cien predávaných nehnuteľností. Takisto kapitálové výdavky Skupiny Mlynárka môžu byť z rozličných dôvodov vyplývajúcich z náročnosti celého procesu výstavby a developmentu vyššie ako očakávané, čo môže ohroziť jej finančné ciele a tiež mať negatívny vplyv na schopnosť Skupiny Mlynárka dokončiť určitý developerský projekt v rámci odhadovaného rozpočtu. Riziko, že sa Skupine Mlynárka nemusí podariť dosiahnuť stanovené strategické ciele je tiež ovplyvnené rastúcou konkurenciou.

Obdobne prijatie nového zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, prijatie nového zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe a zákona č. 272/2023 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v oblasti ochrany životného prostredia v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy vytvárajú neistotu ohľadom toho, ako budú tieto nové, resp. zmenené právne predpisy aplikované v praxi, a či príslušné orgány verejnej moci budú schopné tieto nové, resp. zmenené právne predpisy efektívne aplikovať bez zbytočných prieťahov. Túto neistotu ďalej prehľbuje nedávna novela zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, vykonaná zákonom č. 46/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony z 13. februára 2024, ktorou sa účinnosť vybraných ustanovení zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní posúva až na 1. apríla 2025. Akékoľvek podobné zmeny v legislatíve môžu negatívne ovplyvniť Emitenta a Skupinu Mlynárka a ich finančnú výkonnosť.

Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Emitenta a Skupinu Mlynárka

Emitent a Skupina Mlynárka sú ovplyvnené globálnymi podmienkami a silnými výkyvmi ako napríklad vojna na Ukrajine, vysoká inflácia v Eurozóne a na Slovensku, vo všeobecnosti rast cien stavebných materiálov, rastúce úrokové sadzby a sprísňovanie politik bank pri poskytovaní financovania retailovým klientom, pričom tieto udalosti a ich akékoľvek zhoršenie môžu mať na nich významný negatívny dopad vrátane vplyvu na ich budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť.

Rozsah, v akom budú vyššie uvedené udalosti ovplyvňovať podnikateľské, prevádzkové a finančné výsledky Emitenta a Skupiny Mlynárka, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Emitent ani Skupina Mlynárka nemusia byť schopní presne predvídať, vrátane vládnych, podnikateľských, ale aj individuálnych krokov, ktoré boli a sú prijímané v reakcii na tieto udalosti, a ktoré môžu mať negatívny vplyv na hospodársku činnosť Emitenta a Skupiny Mlynárka. V prípade Skupiny Mlynárka sa z povahy jej predmetu činnosti môžu negatívne dopady prejaviť najmä zníženým dopytom po kúpe alebo prenájme rezidenčných nehnuteľností, zvýšením cien vstupov potrebných na výstavbu nehnuteľností a tým aj rastu ich cien, možným znížením hodnoty trhových aktív (nehnuteľností) pri oceňovaní či komplikovanejším predajom vlastnených aktív. Účinky uvedených udalostí môžu tiež zvýšiť finančné náklady Emitenta a Skupiny Mlynárka alebo spôsobiť, že získanie dodatočného financovania a refinancovanie Emitenta a Skupiny Mlynárka môže byť zložitejšie alebo dostupnejšie len za menej výhodných podmienok.

Kombinácia vyššie uvedených nepriaznivých faktorov a akýkoľvek negatívny vplyv súčasnej zložitej situácie vo svete, na Slovensku a v Európskej únii v súvislosti s uvedenými udalosťami, by mohol mať negatívny dopad na Emitenta a Skupinu Mlynárka.

Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku

Výsledky podnikateľskej činnosti Emitenta sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie na Slovensku, keďže vykonáva svoje podnikateľské aktivity najmä na Slovensku. Významnú pozornosť si zaslúži najmä rastúca inflácia a významná fluktuácia cien stavebných materiálov, energií a iných vstupov potrebných na výstavbu prípadne problémy s nedostatkom stavebných materiálov, kapacitami subdodávateľov, ktorých môže Emitent pri svojom podnikaní využívať a tiež rast osobných nákladov. Tieto skutočnosti môžu mať významný negatívny vplyv na Emitenta a jeho ziskovosť a finančnú výkonnosť a môžu mať negatívny dopad na úspešnosť Projektu Mlynárka.

Najmä rýchlo rastúca inflácia spôsobila, že Európska centrálna banka (ďalej len **ECB**) upustila od svojej uvoľnenej menovej politiky a dala začiatkom roka 2022 najavo svoj zámer sprísniť menovú politiku predovšetkým ukončovaním programov nákupu aktív a následným zvýšením úrokových sadzieb, pričom v priebehu roku 2022 a 2023 ECB zvýšila niekoľkokrát svoje kľúčové úrokové sadzby celkovo o 450 bázických bodov, naposledy v septembri 2023. Zvyšovanie úrokových sadzieb zo strany ECB má priamy dopad na úrokové sadzby (cenu kapitálu), za ktoré sa budú môcť financovať spoločnosti zo Skupiny Mlynárka. Stúpajúce úrokové sadzby majú takisto dopad na dopyt po hypotekárnom alebo obdobnom financovaní zo strany spotrebiteľov a súkromného sektora vo všeobecnosti, čo má priamy dopad na dopyt po nehnuteľnostiach, najmä v sektore rezidenčných nehnuteľností, v ktorom Emitent podniká. Napriek tomu, že od nateraz najvyššej úrovne, ktorú kľúčové sadzby ECB dosiahli v septembri 2023 (4 %) Rada guvernérov ECB v Európe pokračuje v znižovaní svojej hlavnej úrokovej sadzby z 3,75 % na aktuálnych 3,25 %, pričom sadzby naďalej zostávajú na výrazne vyššej úrovni ako pred júlom 2022.

Nastavenie menovej politiky ECB sa môže v budúcnosti zmeniť v závislosti od inflácie alebo iných ukazovateľov cenovej stability a ekonomického rastu. Vzhľadom na zložitú súčasnú makroekonomickú situáciu však tieto bezprecedentné metódy môžu mať iné ako zamýšľané účinky, a to ktorýmkoľvek smerom a bez predchádzajúceho upozornenia. Menová politika môže tiež prispieť k vzniku výrazných cenových bublín rôznych typov aktív, ako napríklad akcie, nehnuteľnosti a dlhopisy a ceny týchto aktív môžu byť postihnuté rýchlym a výrazným korekciou. Prípadné prudké prepady cien aktív v ktoromkoľvek sektore môžu mať nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu a ziskovosť Emitenta a Skupiny Mlynárka, či už v dôsledku priamych strát alebo v dôsledku straty hodnoty zabezpečenia.

Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta, spoločníkov/partnerov Projektu Mlynárka a Majiteľov Dlhopisov

Pred splatením Dlhopisov môže niektorý z členov Skupiny Mlynárka alebo ich spoločníci/partneri začať podnikať kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív, atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny Mlynárka ako takej skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov Dlhopisov. Také zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť splniť záväzky z Dlhopisov. Navyiac, ktorýkoľvek spoločník/partner Projektu Mlynárka môže pred splatením Dlhopisov zmeniť svoju stratégiu vo vzťahu k samotnému Projektu Mlynárka, pričom v prípade, ak by takáto zmena nebola v súlade so zámermi druhého spoločníka/partnera Projektu Mlynárka, mohla by mať takáto skutočnosť negatívny vplyv na Emitenta a jeho schopnosť plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Špecifické riziká spojené s rezidentským segmentom

Okrem rizikových faktorov, ktoré sa vo všeobecnosti vzťahujú na komerčné nehnuteľnosti, existujú aj ďalšie riziká týkajúce sa rezidentského segmentu. Medzi najvýznamnejšie môžeme zaradiť riziko zníženia dostupnosti financovania kúpy bytov zo strany zákazníkov kvôli výraznejšiemu zvýšeniu sadzieb hypotekárnych úverov a sprísneniu podmienok poskytovania hypotekárnych úverov zo strany finančných inštitúcií. Tiež významným rizikom je riziko zníženia dopytu po novom bývaní kvôli menej pozitívnemu očakávaniu zákazníkov ohľadne budúcnosti (spomalenie hospodárskeho rastu a podobne) a z toho vyplývajúci odklad nákupu nehnuteľností na neskôr.

Špecifické riziká spojené s kancelárskym segmentom

Okrem rizikových faktorov, ktoré sa vo všeobecnosti vzťahujú na komerčné nehnuteľnosti, existujú aj ďalšie riziká týkajúce sa výhradne segmentu kancelárskych nehnuteľností.

Dopyt po kancelárskych priestoroch môže značne ovplyvňovať vývoj zamestnanosti a vývoj štruktúry hospodárstva v Slovenskej republike. Spoločnosti sa vo všeobecnosti stávajú veľmi citlivými na kvalitu pracovného prostredia svojich zamestnancov, zvažujú preto pri rozhodovaní o prenájme nehnuteľností také faktory, akými sú doprava, vybavenosť a trvalo udržateľné riešenia. Vzhľadom na dynamicky sa meniace prostredie tu existuje väčší tlak na flexibilitu a kvalitu nájomných služieb. Nemožno zaručiť, že Skupina Mlynárka dokáže včas a dostatočne účinne reagovať na tieto požiadavky a trendy, a že pripravovaný Projekt Mlynárka bude zodpovedať meniacim sa požiadavkám trhu. To môže spôsobiť neobsadenie niektorých kancelárskych priestorov alebo zníženie príjmov z nájomného, čo môže nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta a následne môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

Rizikové faktory spojené s finančnou situáciou Emitenta

Emitent je vystavený rizikám spojených s nedostatočnou likviditou svojho portfólia

Emitent sa pri svojej činnosti spolieha na svoju schopnosť predať svoje developované nehnuteľnosti na financovanie ďalšej developerskej činnosti a expanziu projektov prostredníctvom opätovného investovania tržieb z odpredajov. Akákoľvek neschopnosť predať predmetné nehnuteľnosti v plánovanom čase a za adekvátnu cenu môže viesť k odkladom, preťahom alebo zrušeniam niektorých projektov, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Emitenta.

Trh nehnuteľností je vo všeobecnosti v porovnaní s trhmi iných aktív relatívne nelikvidný. Ak bude potrebné, aby Emitent z akéhokoľvek dôvodu v krátkom čase speňažil časť svojho portfólia, vrátane získania finančných prostriedkov na svoju prevádzku alebo splatenie nesplatených dlhov, Emitent nemusí byť schopný predať žiadnu časť svojho portfólia za výhodných podmienok, resp. vôbec.

Riziko likvidity

Riziko likvidity Emitenta spočíva v jeho schopnosti splácať záväzky včas. Riziko likvidity sa môže materializovať v prípade významného negatívneho trhového trendu (napríklad výrazný pokles cien nehnuteľností) alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti (napr. zníženie ochoty bánk financovať sektor nehnuteľností), ktorá spôsobí neschopnosť Emitenta alebo iných subjektov zo

Skupiny Mlynárka splácať včas svoje záväzky alebo neschopnosť speňažiť svoje aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

Emitent nemá rating

Emitentovi do dátumu vyhotovenia Prospektu nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou. Nie je možné vylúčiť, že Emitent nebude v budúcnosti čeliť vyšším nákladom, resp. horším podmienkam pri získavaní externých zdrojov financovania svojich potrieb v porovnaní so subjektmi na trhu, ktorým bol rating udelený. Emitent k dátumu vyhotovenia Prospektu nezamýšľa požiadať o pridelenie ratingu.

Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Emitentom

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a riziko dočasnej ochrany

Emitent má k dátumu vyhotovenia Prospektu záujem udržiavať výšku vlastného imania na takej úrovni, aby sa v zmysle § 67a a nasl. zákona č.513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) nedostal do krízy, avšak nemožno vylúčiť, že sa tak stane kedykoľvek počas obdobia do splatenia Dlhopisov, pričom pre vylúčenie pochybností tento zámer Emitenta nemá byť interpretovaný ako jeho záväzok kedykoľvek v budúcnosti jeho vlastné imanie udržiavať na takejto úrovni. Krízou sa podľa ustanovení Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100.

Ak bude Emitent v kríze, uplatnia sa niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka, ale tiež osobitný režim týkajúci sa uplatnenia práv veriteľov zo záväzkov Emitenta zabezpečených spriaznenými osobami Emitenta. Takýto osobitný režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka by sa mal uplatniť, ak k zabezpečeniu záväzkov spoločnosti dôjde počas jej krízy.

Emitent môže v prípade finančných ťažkostí v rámci konania o verejnej preventívnej reštrukturalizácii požiadať o dočasnú ochranu podľa osobitných predpisov slovenského práva prijatých v roku 2022. V prípade priznania dočasnej ochrany Emitentovi, bude jej trvanie (vrátane možného predĺženia) maximálne v dĺžke šiestich mesiacov. Počas dočasnej ochrany sú obmedzené možnosti vymáhať nároky voči Emitentovi.

Vyvíjajúci sa právny poriadok a daňové predpisy môžu mať podstatný nepriaznivý dopad na Emitenta

Právna infraštruktúra a vymožitelnosť práva v Slovenskej republike je menej vyvinutá v porovnaní s niektorými západoeurópskymi krajinami. V niektorých prípadoch nie je možné dosiahnuť súdnu nápravu v rámci vymáhania zmluvných alebo iných práv včas alebo vôbec. Nedostatok právnej istoty alebo neschopnosť dosiahnuť efektívnu zákonnú nápravu včas, resp. vôbec, môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodné aktivity, prevádzkové výsledky alebo finančné postavenie Emitenta.

Emitent môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom

Emitent môže čeliť sporom s klientami alebo inými obchodnými partnermi, čím môže byť nútený venovať značný čas a pozornosť manažmentu ich úspešným riešeniam (prostredníctvom súdnych sporov, vyrovnania alebo iným spôsobom). Každé takéto riešenie by mohlo zahŕňať výplatu významnej náhrady škody alebo vynaloženie výdavkov Emitentom. Emitent nemá vedomosť o tom, že by v súčasnosti prebiehal nejaký súdny spor, ktorý by mohol mať významný negatívny vplyv na hospodárenie Emitenta.

Emitent môže čeliť nárokom v súvislosti s vadami výstavby

Výstavba nehnuteľností podlieha riziku nárokov v súvislosti s výstavbou, nárokov z väd, nárokov na vykonanie opravných alebo iných prác a súvisiacej nepriaznivej medializácie. Akákoľvek žaloba podaná voči Emitentovi a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality jej nehnuteľností alebo projektov alebo neschopnosť dokončiť výstavbu projektu v súlade s harmonogramom alebo rozpočtom, by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na jej povesť.

Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente, stanú platobne neschopnými, môže sa stať, že nebude možné uplatniť voči nim nároky zo záruk a zodpovednosti za vady. Emitentovi môžu okrem toho vzniknúť straty v dôsledku opravných prác

alebo platenia náhrady škody osobám, ktoré v dôsledku takýchto prác obsahujúcich vady utrpeli straty. Potenciálne škody spojené s výstavbou a následnými povinnosťami môžu ovplyvniť ziskovosť podnikateľskej činnosti Emitenta a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktoré Emitent vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Emitenta, stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľa a nemusia tak byť uhradené z prípadného poistného plnenia.

Emitent je vystavený rizikám spojených s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia

S podnikaním v oblasti nehnuteľností sú spojené určité riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia. Napríklad, nehoda týkajúca sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri niektorom z projektov Emitenta by mohla viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu dobrej povesti Emitenta.

Na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Emitenta sa môže vyskytnúť kontaminácia pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká. Aj keď v odvetví nehnuteľností je takéto znečistenie relatívne bežné, najmä pokiaľ ide o brownfield projekty, Emitent môže znášať riziko nákladného posúdenia, sanácie a/alebo odstránenia takejto kontaminácie pôdy, nebezpečných látok alebo iného zvyškového znečistenia. Objavenie akéhokoľvek takéhoto zvyškového znečistenia na lokalitách a/alebo v budovách, najmä v súvislosti s prenájmom alebo predajom nehnuteľností, by mohlo spôsobiť uplatnenie nárokov na zníženie nájomného alebo ukončenie prenájmu, resp. by mohlo mať negatívny vplyv na predaj nehnuteľností. Sanácia akéhokoľvek znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Emitent povinný vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Emitenta a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Emitent je tiež vystavený riziku, že regres voči znečisťovateľovi alebo predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľností nemusí byť možný, pretože ich nie je možné identifikovať, už neexistujú alebo sa stali platobne neschopnými. Existencia alebo len podozrenie na existenciu znečistenia pôdy, nebezpečných materiálov alebo iného zvyškového znečistenia môže mať navyše negatívny dopad na hodnotu nehnuteľnosti a schopnosť Emitenta prenajať alebo predať takúto nehnuteľnosť. Od Emitenta sa môže požadovať, aby prijala nápravné opatrenia, ktoré by mohli mať za následok vznik podstatných nákladov. Vyššie uvedené môže mať tiež negatívny vplyv na reputáciu Emitenta.

Rizikové faktory spojené s prevádzkou a vnútornou kontrolou Skupiny Mlynárka

Emitent závisí od svojho vrcholového manažmentu a od odborných znalostí svojho kľúčového personálu a nemusí byť schopný získať a udržať si vysoko kvalifikovanú a skúsenú pracovnú silu

Kľúčový personál, spoločníci/partneri Emitenta a vrcholoví manažéri Emitenta sú rozhodujúci pre tvorbu a implementáciu stratégií a iniciatív Emitenta, celkové riadenie Emitenta, ako aj jeho kultúru, strategické smerovanie a prevádzkový model. Emitent má vrcholový manažment so skúsenosťami v odvetví európskych rezidenčných a komerčných nehnuteľností, ktorý si vybudoval dobrú povesť a vytvoril silné vzťahy, a to tak interne v rámci Emitenta, ako aj externe so svojimi obchodnými partnermi. Strata jedného alebo viacerých kľúčových členov by mohla mať nepriaznivý dopad na činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta.

1.2 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S DLHOPISMI

Rizikové faktory vyplývajúce z podmienok Dlhopisov

Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou

Majiteľ Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou je vystavený riziku poklesu ceny takýchto Dlhopisov v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba Dlhopisov je po dobu existencie Dlhopisov fixná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu (na účely tohto odseku ďalej len **trhová úroková sadzba**) sa mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení hodnota Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, hodnota Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, kedy výnos takýchto Dlhopisov je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, hodnota Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takýchto Dlhopisov je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

Rizikové faktory súvisiace s oceňovaním, nákladmi, trhom a vysporiadaním Dlhopisov

Inflácia

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Priemerná výška inflácie na Slovensku dosiahla v roku 2023 hodnotu 10,5 % (Zdroj: Štatistický úrad SR).

Poplatky

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom.

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

Emitent má v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy, ale aj keď Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie (čo nemožno zaručiť), táto skutočnosť nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Emitent sa nezaviazal na spätný odkup Dlhopisov od Majiteľov Dlhopisov, t. j. likvidita nebude zabezpečovaná Emitentom. Žiadna dohoda o podpore likvidity nebola uzavretá ani s Vedúcim manažérom. Obchodovanie s Dlhopismi na Burze môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv. Emitent predpokladá, že obchodovanie s Dlhopismi nebude likvidné, čo môže mať negatívny vplyv najmä na investorov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania a vytvorenia zisku z ich obchodovania a nie držania do splatnosti.

Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov

Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov

Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohľadávky Majiteľov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné ručenie podľa práva Slovenskej republiky, schéma ochrany alebo iné podobné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu investícií.

Riziko podriadenosti

Podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o konkurze**), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **Spriaznený záväzok**) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude

uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ Dlhopisov, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopisy, ktoré kedykoľvek v minulosti boli vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutých na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko súvisiace so zrážkovou daňou

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Prospekte, ale mali by sa poradiť s ohľadom na ich individuálne zdanenie s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

Výnosy z Dlhopisov vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napríklad vo výške 19 % v prípade daňového rezidenta – fyzickej osoby – v Slovenskej republike. Majiteľ Dlhopisov musí znášať všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny či regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky či poplatky. Emitent nebude Majiteľom Dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

Riziká vzťahujúce sa k Zabezpečeniu

Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnutelností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia

Trhová hodnota Nehnutelností stanovená ocenením spoločnosti iO Partners Slovakia s.r.o., Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, k 31. máju 2024 je 35,00 mil. EUR, čo v pomere k predpokladanej celkovej menovitej hodnote Dlhopisov predstavuje ukazovateľ LTV vo výške 62,85 %. Okrem uvedeného ocenenia žiadny odborný poradca ani tretia osoba nepreskúmala faktický ani právny stav Nehnutelností, vrátane vlastníckeho práva Záložcu a akýchkoľvek práv tretích osôb k Nehnutelnostiam. Podmienky obsahujú ustanovenia, ktoré zaväzujú Emitenta udržiavať pomer záväzkov z Dlhopisov k hodnote Nehnutelností a Hotovosti (ukazovateľ LTV) vo výške najviac 63 % a tiež ustanovenia o pravidelnom znovuocenení Nehnutelností vždy k 31. decembru každého kalendárneho roka a prehodnotení tohto ukazovateľa až do Dátumu konečnej splatnosti (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach). Napriek tomu, že prípadnú nedostatočnú hodnotu Nehnutelností je Emitent povinný doplniť alebo kompenzovať zložením peňažnej čiastky na tzv. LTV účet alebo doplnením Zabezpečenia Nehnutelnosťami založením ďalších nehnuteľností, ak dôjde k poklesu hodnoty Nehnutelností v období nasledujúcom po vypracovaní posledného dostupného ocenenia Nehnutelností, táto skutočnosť nebude Agentovi pre zabezpečenie známa až do momentu vypracovania ďalšieho plánovaného ocenenia Nehnutelností, resp. prehodnotenia ukazovateľa LTV. Preto nemožno vylúčiť, že v čase prípadného výkonu záložného práva nebude hodnota založených Nehnutelností dostatočná pre uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov.

Riziko v súvislosti s ocenením nehnuteľností vypracovaným tretími stranami

Ukazovateľ LTV bude v zmysle Podmienok hodnotený Agentom pre zabezpečenie na základe ocenenia nehnuteľností vypracovaného tretími stranami – jednou zo spoločností uvedených v Podmienkach, pričom Agent pre zabezpečenie sa bude na takéto ocenenie v súlade s Podmienkami spoliehať. Napriek skutočnosti, že ocenenie bude vypracované jednou z renomovaných

a medzinárodne uznávaných spoločností resp. spoločnosťou, ktorej znalec je súčasťou Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) môže sa stať, že ocenenie bude obsahovať chybu a/alebo bude pripravené na základe nesprávnych údajov alebo predpokladov, takže sa takéto ocenenie bude líšiť od trhovej ceny Nehnuteľností, pričom táto disproporcia by mohla mať za následok zníženie kvality Zabezpečenia (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach).

Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom

Dlhopisy sú zabezpečené Záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcu a Záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Záložné právo sa v každom prípade zriaďuje iba v prospech Agentu pre zabezpečenie, čo predstavuje spôsob Zabezpečenia, ktorý je právnym poriadkom Slovenskej republiky výslovne upravený pokiaľ Agent pre zabezpečenie koná ako spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Tento inštitút ale ešte nebol v Slovenskej republike testovaný v praxi a neexistuje k nemu, podľa vedomostí Emitenta, žiadna judikatúra.

Ako zmluvná strana v postavení záložného veriteľa každej Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) bude vystupovať Agent pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude oprávnený požadovať od Emitenta uhradenie všetkých čiastok, ktoré bude Emitent povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov. Ak Emitent nesplní akýkoľvek záväzok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený na základe rozhodnutia Schôdze majiteľov vykonávať práva, ktoré mu vyplývajú z príslušnej Záložnej zmluvy. Agent pre zabezpečenie bude tiež oprávnený prihlasovať pohľadávky Majiteľov Dlhopisov v prípadnom konkurze, resp. reštrukturalizácii na majetok Emitenta v plnej výške. Ak by niektorý z Majiteľov Dlhopisov uplatnil v rámci konkurzu, resp. reštrukturalizácie Emitenta svoju pohľadávku samostatne, bude zrejme považovaný za nezabezpečeného veriteľa a možnosť Agentu pre zabezpečenie uplatniť túto pohľadávku v plnom rozsahu z pozície zabezpečeného veriteľa bude obmedzená. Zároveň by takýto postup mohol spôsobiť škodu ostatným Majiteľom Dlhopisov a to najmä vo forme zníženia ich uspokojenia z výťažku.

Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o postavení, právach a povinnostiach Agentu pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov, resp. spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov. Príslušné súdy preto môžu interpretovať ustanovenia Podmienok a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Zabezpečeniu inak, než Emitent zamýšľa. Odlišná aplikácia ustanovení o zabezpečení alebo neuznanie niektorých ustanovení zo strany príslušného súdu, môžu výrazne nepriaznivo ovplyvniť výkon práv Majiteľov Dlhopisov a Agentu pre zabezpečenie či už v konkurze alebo mimo konkurzu Emitenta a/alebo príslušného Záložcu, čo môže nepriaznivo ovplyvniť práva a postavenie Majiteľov Dlhopisov, vrátane výšky uspokojenia ich pohľadávok z Dlhopisov.

Okrem toho, Agent pre zabezpečenie ako jediná osoba oprávnená vykonať Zabezpečenie záložným právom, môže pristúpiť k takému výkonu iba po zosplatnení Dlhopisov a príslušnom rozhodnutí Schôdze (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach). Napriek tomu, že ktoríkkoľvek Majiteľia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú podľa Podmienok právo požiadať o zvolanie Schôdze. Schôdza bude uznášaniaschopná, len ak sa jej zúčastnia Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú Majiteľmi Dlhopisov s menovitou hodnotou predstavujúcou 50 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a dovtedy nesplatených Dlhopisov (s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Mlynárka alebo Kontrolovaná osoba Emitenta (ako sú tieto pojmy definované v Podmienkach), ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú. Na účely rozhodnutia o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a výkone Zabezpečenia záložným právom je následne potrebná dvojtretinová väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi. Ustanovenia o kvóre a kvalifikovanej väčšine sú v súlade s právom Slovenskej republiky, ale z pohľadu flexibility rozhodovania Schôdze sú prísnejšie než je obvyklé v porovnateľných emisiách na slovenskom a európskom dlhopisovom trhu. Uvedené skutočnosti môžu viesť k tomu, že pre Majiteľov Dlhopisov môže byť náročnejšie dosiahnuť predčasnú splatnosť Dlhopisov a výkon Zabezpečenia záložným právom.

Riziko výmeny Nehnuteľností a zmeny Záložných zmlúv

Ako bolo uvedené vyššie, Podmienky umožňujú zmenu (nahradenie) záložného práva zriadeného na Pôvodné Nehnuteľnosti (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) záložným právom na

iné nehnuteľnosti v Slovenskej republike. Podmienky tiež umožňujú výmenu Nehnutelností ako spôsob nápravy niektorých Prípadov neplnenia záväzkov (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) vzťahujúcich sa k Nehnutelnostiam. Emitent môže Nehnutelnosti nahradíť napríklad v prípade, ak vo vzťahu k založeným Nehnutelnostiam bude začaté exekučné konanie, nebudú založené v požadovanej lehote alebo dôjde k zániku záložného práva, alebo sa v nepovolenom rozsahu stanú predmetom práv alebo nárokov tretích osôb. Všetky tieto zmeny je možné vykonať bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmeny odmietnuť a bude povinný ich umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky a požiadavky podľa Podmienok.

Podmienky v prípade výmeny Nehnutelností obsahujú ustanovenia, ktoré chránia Majiteľov Dlhopisov. Napríklad, výmenou Nehnutelností nesmie dôjsť k porušeniu ukazovateľa LTV. Napriek tomu neexistuje záruka, že náhradné Nehnutelnosti a k nim sa viažuce záložné práva poskytnú Agentovi pre zabezpečenie ako zástupcovi Majiteľov Dlhopisov presne rovnaké výhody zabezpečenia a potenciálne rovnaký rozsah uspokojenia ako nahrádzané Nehnutelnosti. Ohľadom náhradných Nehnutelností bude vždy vykonané ocenenie kvalifikovaným znalcom, nebude však vykonané žiadne osobitné overenie ich právneho alebo faktického stavu (due diligence).

Ohľadom faktických vlastností Nehnutelností, hoci hodnota náhradných Nehnutelností musí byť taká, aby výmenou Nehnutelností nedošlo k porušeniu ukazovateľa LTV (resp. v prípade nižšej hodnoty musí byť poskytnuté dodatočné zabezpečenie vo forme Hotovosti na LTV účet), ostatné vlastnosti náhradných Nehnutelností vrátane ich lokality a možnosti speňaženia môžu byť odlišné, čo v niektorých prípadoch môže predstavovať dodatočné riziko pre Majiteľov Dlhopisov. Tieto zmeny môžu v nepriaznivom prípade znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie

Závazky Emitenta z Dlhopisov budú, okrem iného, zabezpečené záložným právom k Nehnutelnostiam vo vlastníctve Záložcu a záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Majitelia Dlhopisov sú zastúpení Agentom pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle Zákona o dlhopisoch a tiež spoločného a nerozdielneho veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom, pričom záložné právo je zriadené len v prospech Agenta pre zabezpečenie. Z týchto dôvodov Majitelia Dlhopisov nemôžu individuálne vykonávať záložné právo a svoje nároky z Dlhopisov musia uplatňovať tak, aby neohrozili právne účinky záložného práva.

Podmienky a Zmluva s agentom pre zabezpečenie obsahujú ustanovenia vymedzujúce pohľadávky, ktoré budú zabezpečené záložným právom a tiež ustanovenia o spôsobe a zásadách výkonu záložného práva zo strany Agenta pre zabezpečenie. Tieto ustanovenia môžu byť ďalej doplnené alebo spresnené aj v Záložných zmluvách alebo vyplývať z právneho poriadku, ktorým sa príslušné záložné právo riadi. Napríklad, Agent pre zabezpečenie sa musí pokúsiť dosiahnuť výťažok z predaja založených Nehnutelností aspoň 90 % ich hodnoty po dobu 180 dní, a až potom môže pristúpiť k predaju alebo povoliť predaj za nižšiu cenu. Tieto pravidlá majú za cieľ maximalizáciu výťažku z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ale môžu tiež spôsobiť, že výkon záložného práva sa môže predĺžiť, najmä v prípade nepriaznivého stavu trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite.

Riziko spojené s developerskou činnosťou na Nehnutelnostiach

Nehnutelnosti, ku ktorým bude zriadené záložné právo v prospech Agenta pre zabezpečenie, sú súčasťou portfólia Skupiny Mlynárka a nachádzajú sa v rôznych fázach povolovacích konaní, pričom účastníkmi povolovacích konaní sú aj tretie strany, ktorých záujmy môžu byť odlišné od záujmov Skupiny Mlynárka, čo môže viesť k časovým zdržaniam, k zmene parametrov projektu oproti pôvodným očakávaniam (napr. zmena konceptu, dizajnu či veľkosti projektu), či dokonca k nezískaniu potrebných povolení. Nepriaznivý postup v povolovacích konaniach projektov, ktorých Nehnutelností sú predmetom zabezpečenia, by mohol mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnutelností.

Na Nehnutelnostiach, ktoré sú založené alebo budú v prospech Agenta pre zabezpečenie založené v budúcnosti, môže prebiehať developerská činnosť, ktorá zahŕňa prípravu pozemkov na výstavbu, ale tiež samotnú výstavbu projektov. Všeobecné riziká spojené s developerskou činnosťou sú už opísané vyššie. Prípadné zlyhania pri developerskej činnosti, napríklad v dôsledku projektových chýb alebo chýb samotnej výstavby, môžu mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnutelností. Podobne samotná developerská činnosť na pozemkoch tvoriacich Nehnutelnosti môže za určitých okolností a v závislosti od fázy developmentu a stavu realitného trhu v danej lokalite znížiť ich hodnotu alebo obmedziť možnosti ich speňazenia.