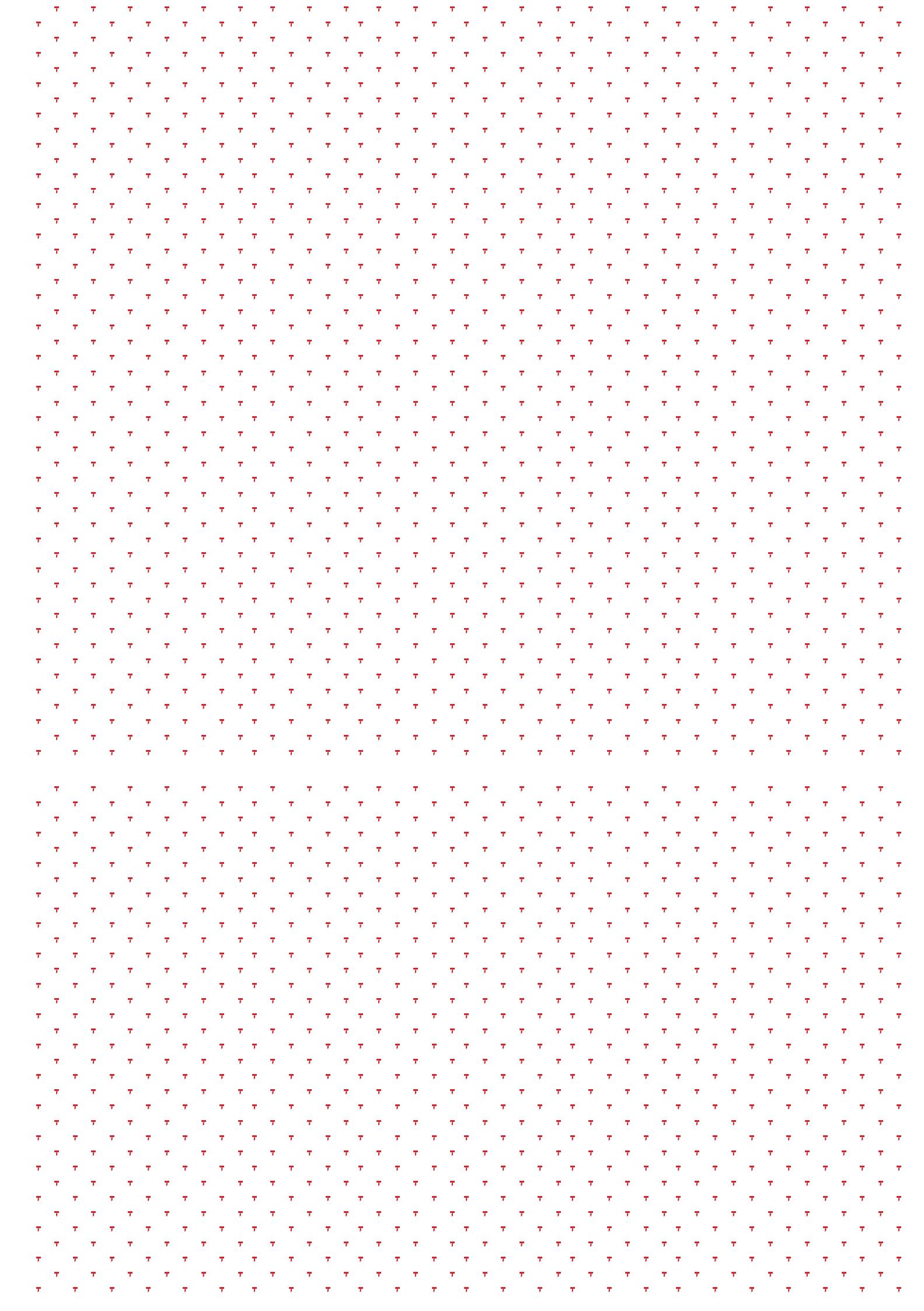




TRIKAYA



Výroční zpráva 2021–2022



Výroční zpráva 1. 7. 2021 – 30. 6. 2022

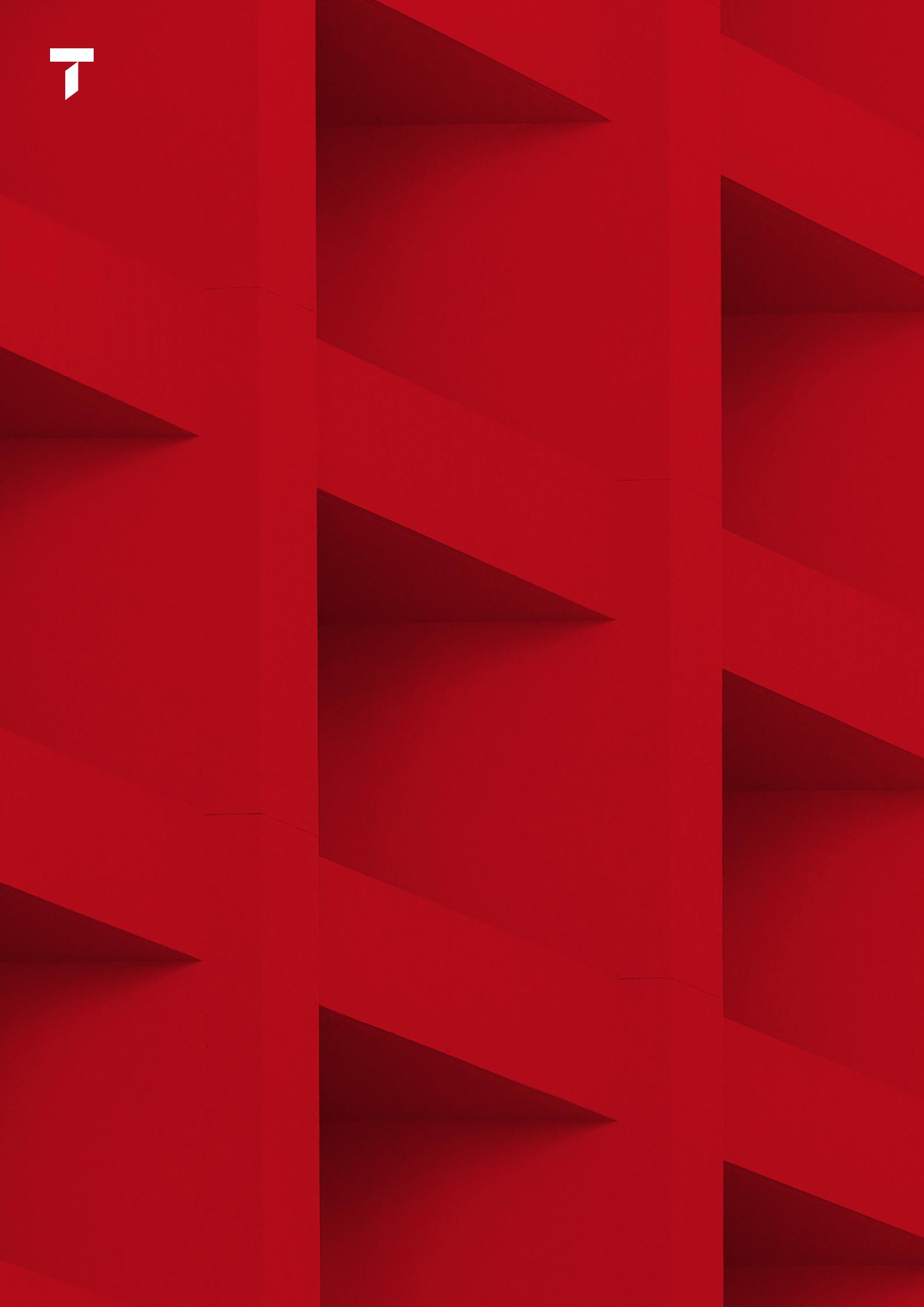


Inspirativní architektura. Jedinečná lokalita.
Kvalita ve všech krocích realizace.

Jsme **Trikaya.**

Dokonalou rovnováhu hledáme v každém našem projektu.

Slovo předsedy představenstva / Introduction by the Chairman of the Board	6
Představení skupiny / Group Introduction	12
Naše vize / Our Vision	14
Strategie 2023–2025 / 2023–2025 Strategy	16
Historie společnosti / Company history	20
Firemní struktura skupiny / Trikaya Group Structure	24
Vedení společnosti / Company management	26
Společenská odpovědnost a ESG / Social Responsibility and ESG	28
Naše projekty / Our Projects	30
Rezidence Erasmus / Erasmus Residence	32
Ponavia rezidence I / Ponavia rezidence I	34
Ponavia rezidence II / Ponavia rezidence II	36
Bytové domy Neumanka / Neumanka Residential Houses	38
Ponavia rezidence III / Ponavia rezidence III	40
Rezidence Písky Blansko / Písky Blansko Residence	46
Čtvrt' Pod Hády / Pod Hády District	50
Obchodní centrum Futurum Brno / Futurum Brno Shopping Centre	56
Obchodní centrum Řepy Praha / Řepy Prague Shopping Centre	62
Landmark Office Building	64
Firemní události / Company Events	68
Analýza trhu novostaveb / New Construction Market Analysis	78
Komentář finančního ředitele / Comment by the CFO	80
Konsolidovaná účetní závěrka / Consolidated Financial Statement	88
Komentáře ke konsolidované účetní závěrce / Notes on the Consolidated Financial Statement	96
Zpráva nezávislého auditora / Independent Auditor's Report	170



01

**Slovo předsedy
představenstva /
Introduction
by the Chairman
of the Board**

D

Dámy a páновé,

rok 2022 byl rokem protivenství. Sotva se naše obchodní centra Futurum Brno a OC Řepy vzpamatovala z covidových lockdownů, přišel psychologický a ekonomický šok z války na Ukrajině. Solidarita s uprchlíky nás na nějaký čas zaměstnávala více než ustrnulý realitní byznys.

Bezprecedentní růst úrokových sazeb započatý v roce 2021 pokračoval i v roce 2022. Cena stavebních a hypotečních úvěrů je přitom tím, co nejvíce ovlivňuje realitní sektor. Dostupnost nového bydlení, ovlivněna vysokými cenami živěními velkou poptávkou z minulých let a zároveň hypotékami na dvacetiletých maximech, se dramaticky zhoršila.

Nabídnout našim zákazníkům kvalitní a udržitelné rezidenční projekty v atraktivních městských lokalitách za co nejpříznivější ceny je naším hlavním cílem do dalších let. Chceme-li tento úkol splnit, potřebujeme zásadně urychlit povolovací procesy. Netrpělivě čekáme na schválení prostavebně koncipovaných územních plánů a na zmírnění dávno překonaných stavebních předpisů týkajících se parkování a hustoty zástavby.

První vlaštovkou spolupráce naší skupiny a samosprávy je připravovaná výstavba projektu Rezidence Písky v Blansku, který vzniká na pozemcích města. Tam postavíme postupně více než 400 bytů, mateřskou školku a bezbariérové byty, které převedeme do majetku města. Tento model může být jednou z cest k větší dostupnosti bydlení.

Skupina Trikaya je připravena na výzvy dalších let, které bude charakterizovat tlak na udržitelnost a energetickou úspornost nových projektů. Obě naše obchodní centra získala v roce 2022 certifikaci vlivu na životní prostředí BREEAM ve stupni Excellent a zahájili jsme rovněž rozsáhlou implementaci ESG principů napříč celou skupinou.

Na závěr bych rád poděkoval všem našim investorům, klientům a obchodním partnerům za projevenou důvěru. Těšíme se na další spolupráci na nových projektech. Děkuji rovněž kolegyním a kolegům za jejich kvalitní práci a pracovní nasazení.

**DALIBOR
LAMKA**
předseda
představenstva





L

Ladies and gentlemen,

2022 was a year of adversity. No sooner had our shopping centers Futurum Brno and OC Řepy partially recovered from the covid lockdowns than the psychological and economic shock of the war in Ukraine came. For a while, solidarity with refugees occupied us more than the stagnant real estate business.

The unprecedented rise in interest rates that began in 2021 continued in 2022. The price of construction and mortgage loans specifically is what most affects the real estate sector. The availability of new housing, affected by inflated prices and fueled by both the increased demand from previous years and mortgages at twenty-year highs, has deteriorated dramatically.

Offering our customers quality and sustainable residential projects in attractive urban locations at the most favorable prices is our main goal in the coming years. If we want to accomplish this task, we must fundamentally speed up the permitting processes. We are impatiently awaiting the approval of development-oriented zoning plans and the relaxation of long-overdue parking and density regulations. The first step in the collaboration between our group and a city council is the planned construction of the Písky Residence project in the town of Blansko, which is being built in cooperation with the town and on the town's land. We will gradually build more than 400 apartments, a kindergarten, and barrier-free apartments, which we will then transfer to the property of the town. This model is one way in which we can help make housing more affordable.

The Trikaya Group is ready for the challenges of the coming years, which will be characterized by the pressure on sustainability and energy efficiency of new projects. In 2022, both of our shopping centers received an Excellent rating by BREEAM environmental impact certifications, and we have launched implementation of ESG principles throughout the whole group.

Finally, I would like to thank all of our investors, clients, and business partners for their trust. We look forward to further cooperation on new projects. I also thank my colleagues for their high-quality work and commitment.

DALIBOR
LAMKA
Chairman
of the Board

Představení skupiny

Realitní skupina **Trikaya** je skupinou společností, které podnikají v oblasti výstavby a investic do nemovitostí v České republice se specializací na druhé největší české město – Brno. Společnost byla založena v roce 2010 a původně se věnovala pouze developmentu rezidenčních budov. V současné době kromě rezidenční výstavby investuje do velkých obchodních center a plánuje i výstavbu administrativní budovy.

387
dokončených
a prodaných
bytů

Více než 1 400
nových bytů
v přípravě.

51 000
m²

Pronajímatelné
plochy v našem
portfoliu.

Skupina Trikaya stojí například za realizací projektů Rezidence Erasmus, Bytové domy Neumanka nebo za třemi etapami Ponavia rezidence. Trikaya je taktéž vlastníkem dvou nákupních center – OC Futurum v Brně a OC Řepy v Praze –, která v uplynulých letech kompletně zrekonstruovala. Aktuálně největším projektem skupiny je výstavba nové bytové Čtvrti Pod Hády, která Brnu přinese celkem přes tisíc nových bytů v bytových domech i viladomech. Kromě rezidenčních projektů společnost připravuje také výstavbu prémiové kancelářské budovy Landmark Office Building v samém centru Brna.

Skupina Trikaya, jejíž mateřskou společností je Trikaya Asset Management a. s., má ve své struktuře více než 15 společností. Servisní společností jednotlivých projektů je Trikaya Project Management a. s., kde probíhá řízení celé skupiny. Tato společnost řídí projekty v přehledné majetkové struktuře.

Společnost Trikaya zajišťuje také správu všech svých nemovitostí, včetně správy SVJ v dokončených rezidenčních projektech. Společnost si mimo jiné zakládá na nadstandardním přístupu k prodeji svých projektů. Žádný prodej projektu není outsourcován na externí realitní kancelář. Všechny projekty Trikaya pomáhá od počátku připravovat a následně jejich prodej realizuje zkušený prodejní tým. Ten mimo jiné poskytuje odborný přehled o aktuální situaci na bytovém trhu.

Dlouhodobým cílem společnosti Trikaya je setrvalý růst a postupné posouvání standardů ve všech segmentech jejího působení. Nestavíme jednotlivé stavby, ale uvědomujeme si, že pomáháme budovat město. Jednotný funkční celek. Na projektech spolupracujeme s renomovanými architekti, mezi které patří například studia Kuba & Pilař, RAW, KOOGA, A69 architekti či Zdeněk Makovský & partneři. Klientům z řad kupujících se zájmem o rezidenční nemovitosti

i nájemníkům v retailových projektech nabízíme nové příležitosti a možnosti investic do bydlení či vlastního podnikání. Díky tomu se k nám klienti často vracejí a opakovaně oceňují inovativní řešení, která v projektech implementujeme.

Zásadním tématem je pro nás udržitelnost a následování moderních trendů v oblasti zelené výstavby. Spolu s významnými brněnskými institucemi, firmami a Magistrátem města Brna jsme signatáři Memoranda o snižování emisí CO₂. V rámci projektu Čtvrti Pod Hády klademe největší důraz na jeho ekologický ráz, dostatek zeleně na veřejných prostranstvích, možnosti aktivního trávení volného času a celkovou dlouhodobou udržitelnost. V oblasti rezidenční výstavby prosazujeme zelené střechy, efektivní práci s dešťovou vodou umožňující její udržování v krajině a využívání přírodních materiálů. Samozřejmostí je také instalace fotovoltaických panelů na stávajících i připravovaných projektech.

Realitní skupina také již více než deset let na pravidelné bázi analyzuje brněnský nemovitostní trh. Aktuálně se v rámci moravské metropole jedná o nejpodrobnější a nejpřesnější analýzu trhu novostaveb, kterou Trikaya vydává každého čtvrt roku.

Za třináct let působení na trhu jsme se etabovali jako důvěryhodná a spolehlivá společnost, které záleží na tom, jaké prostředí pomáhá spoluuvářet. Tyto hodnoty pro nás vždy byly klíčové a jsme vděční, že to naši klienti reflekují a oceňují. Je naším přáním vybudovanou důvěru posilovat a postupnými kroky navracet stavitelství prestiž, kterou historicky mělo.

Group Introduction

Trikaya is a group of companies that work together to build and invest into real estate in the Czech Republic with a focus on the country's second city: Brno. The company was founded in 2010 and originally only developed residential properties. Currently, the group also invests into large shopping centres as well as residential construction and it plans to build an office building.

Trikaya's successful projects include the Erasmus residence, the Neumanka apartment buildings, and three phases of the Ponavia rezidence. Trikaya also owns two large shopping centres: The OC Futurum in Brno and OC Řepy in Prague, both of which were recently completely renovated. The group's largest ongoing project is the residential Čtvrt' Pod Hády, which will bring over 1,000 new units to Brno in apartment buildings and villas. Besides these residential projects, Trikaya is also preparing to build the exclusive Landmark Office Building in the heart of Brno.

Trikaya, which is owned by Trikaya Asset Management a.s., currently has more than 15 companies in its structure. Trikaya Project Management a.s. is the service company for individual projects, managing the entire group and its projects within a transparent ownership structure.

Trikaya provides administrative services for all its completed projects, including operating homeowners' associations. We take pride in our customer service, and sales are never outsourced to an external agent. We have our own in-house experienced team that prepares and then realizes sales in all of Trikaya's projects. The team also gathers and processes data on the residential market to provide an up-to-date overview of the situation.

Trikaya's long-term goals include consistent growth and a gradual improvement of standards in all segments where we are active. We may not build every building, but we're well aware that we're helping to build a city as a united and functional unit. We work with the most prestigious architects including Kuba & Pilář, RAW, KOOGA, A69 architekti, and Zdeněk Makovský & partneři. We offer our residential and commercial clients new opportunities and options for investing into real estate or their own businesses. That breeds exceptional loyalty among our satisfied customers who return repeatedly and praise the innovative solutions we implement into our projects.

Sustainability and the latest trends in green construction are deeply important to us. Together with major Brno institutions, companies, and the Brno City Hall, we signed the Memorandum on Reducing CO₂ Emissions. Our Čtvrt' Pod Hády project places a heavy focus on being environmentally friendly with generous green spaces in public areas, zones for active relaxation, and overall sustainability. We use green roofs, a water retention system, and natural materials in all our residential projects. We also install solar panels on all our existing and planned projects.

The group also analyses the Brno real estate market every quarter, compiling the most detailed and precise report about new residential construction available on the market in the Czech Republic's second city.

In the 13 years we've been active, we have proven to be a trustworthy and reliable partner that cares about the environment it is helping to create. These values have always been crucial for us, and we're grateful that our clients value and reflect our efforts. Our goal is to continue to strengthen that trust and gradually return the prestige to our industry that it once had in the past.

387
Residential
units
completed
and sold

More than
1,400 new units
being prepared.

51,000
m²

Rental space
in our portfolio.

Naše vize

Dlouhodobou vizí společnosti **Trikaya** je neustálé zvyšování standardů ve všech segmentech našeho působení. Za více než třináct let na trhu jsme se etablovali jako důvěryhodná a spolehlivá společnost, které záleží na tom, jaké prostředí pomáhá spoluutvářet. Tyto hodnoty pro nás byly vždy klíčové a jsme vděční, že klienti naši snahu reflekují a oceňují. Je naším přáním vybudovanou důvěru posilovat a postupnými kroky navracet stavitelství prestiž, kterou historicky mělo.

V V přístupu k developmentu se opíráme o tři stěžejní pilíře – **architekturu, kvalitu a lokalitu**. Tyto principy nám umožňují budovat inovativní a vysoce kvalitní projekty, které přináší hodnotu našim klientům a přispívají k udržitelnému rozvoji celé společnosti

Slovo Trikaya v původním významu značí troj-jedinost – rovnováhu mezi duší, rozumem a tělem. Naší vizí je tuto filozofii přenášet do oblasti, ve které působíme, a díky tomu vytvářet stavby, které budou v dokonalé rovnováze z pohledu architektury, kvality i lokality.

ARCHITEKTURA

U všech projektů klademe velký důraz na harmonii funkce a estetické hodnoty, na unikátní a inovativní pojetí i citlivé zasazení stavby do zvolené lokality.

Abychom našim klientům mohli nabídnout stavby ve standardu srovnatelném se zeměmi, kde je kvalitní architektura tradicí, spolupracujeme s renomovanými architektonickými studii.

Díky pečlivě zvoleným partnerstvím jsou naše projekty pravidelně oceňovány prestižními cenami odborné i široké veřejnosti, a především jejich dlouhodobými uživateli.

KVALITA

3

Naše vize
se opírá o tři
stěžejní pilíře.

Jsme přesvědčeni, že chceme-li dosáhnout špičkového výsledku, musí kvalita provázet každý krok projektu. Tento přístup se prolíná všemi etapami naší práce, od prvotního nápadu přes přípravu po konečnou realizaci.

Na vysokou kvalitu dbáme také při výběru stavebních materiálů. Vápenopískové cihly, které v řadě našich staveb používáme, vyhovují

nejvyšším nárokům na kvalitu pasivních a nízkoenergetických domů.

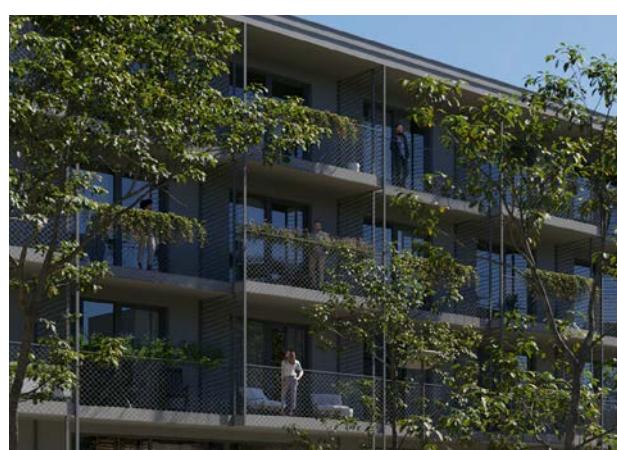
Samozřejmostí je pro nás i dodržování ostatních aspektů udržitelnosti: zajištění dlouhé životnosti budov, efektivní využití prostoru, realizace stavebních prací s ohledem na co největší šetrnost vůči životnímu prostředí či vytváření zdravých interiérů umožňujících skutečně kvalitní bydlení za dostupné ceny.

LOKALITA

Při výběru lokality pro každý náš projekt se zaměřujeme na unikátnost místa, genius loci a současně i na strategické umístění, které zajistí kvalitní život a dostatek pracovních příležitostí.

Jsme přesvědčeni, že plnohodnotná infrastruktura, dostupnost služeb a blízkost přírody mají zásadní vliv na spokojenosť těch, kteří naše budovy užívají.

At' už se jedná o prestižní rezidenční čtvrti, bývalé industriální zóny, historické centrum města, nebo samotný okraj chráněné krajinné oblasti, vždy se snažíme budovat stavby, které naplně využívají potenciálu svého umístění, své okolí respektují a současně ho obohacují.



Our Vision

Trikaya's long-term vision is to constantly upgrade the standards in all segments where we're active. Over the past thirteen years, we have established ourselves as a trustworthy and reliable developer who cares about the environment we're helping to create. These values have always been crucial for us, and we're grateful that our clients reflect and appreciate that fact. We will continue to strive to deepen the trust we've earned and gradually help return prestige to the sector.

W

We base our approach to development on three pillars: **architecture, quality, and location**. This allows us to offer innovative and high-quality projects which provide our clients with value and sustainable development that benefits all of society.

The word Trikaya originally means a balance between the body, mind, and soul. Our vision is to transpose this philosophy into our business and create structures that will be find a perfect balance between architecture, quality, and location.

ARCHITECTURE

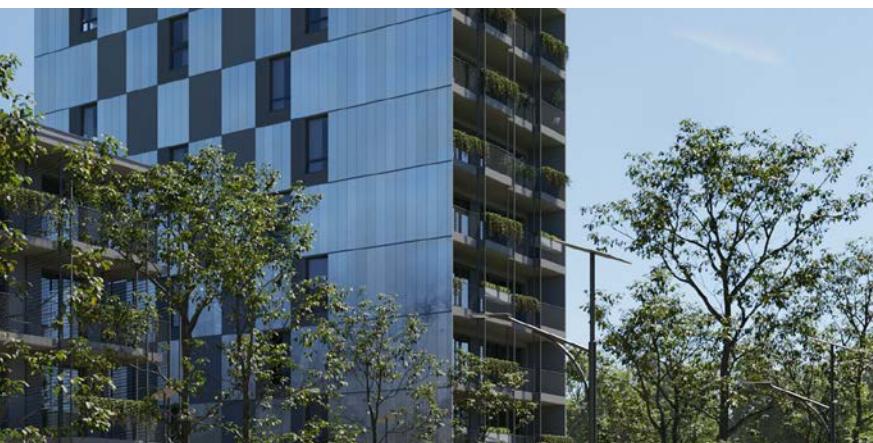
We place an emphasis on harmony of function and aesthetic value, unique and innovative approaches, and a sense for the surrounding environment.

To offer our clients a standard comparable to countries where high-quality architecture is a tradition, we work with the most respected architects.

Our carefully selected partners combined with our values have led us to numerous awards and recognition from experts and the public alike, as well as from long-term users.

3

Our vision is based on three fundamental pillars.



QUALITY

We're convinced that the way to achieve truly exceptional results is to ensure the highest quality in each and every step. This approach influences all facets of our work from the initial idea to the finished building.

We seek out the highest quality construction materials. The sand-lime bricks used in many of our projects meet standards for passive and energy-efficient buildings.

Maintaining the highest standards for sustainability is a matter of course: assuring the long life of our buildings, using space effectively, minimizing the environmental impact of construction, and creating healthy spaces that provide a high standard of living at affordable prices.

LOCATION

When finding localities for our projects, we focus on uniqueness, certain genius loci, and a location that offers a high standard of living with sufficient employment opportunities.

We're convinced that robust infrastructure, availability of services, and close proximity to natural beauty have a fundamental influence on the lives of those who live and work in our buildings.

Whether it's a prestigious residential area, former industrial zone, the historical centre of a city, or the outskirts of a nature preserve, we always strive to build structures that fully utilize the potential of their location and surroundings, and enhance the attractiveness of the locality.

Strategie 2023–2025

Pevný rámec naším cílům dává strategie, kterou průběžně upravujeme tak, aby reflektovala nejmodernější rozvoj stavebního odvětví i nejpřísnější společenské nároky na odpovědnost vůči partnerům, klientům, zaměstnancům, komunitě i životnímu prostředí. Pověst spolehlivého partnera samospráv, firem i uživatelů našich staveb, kterou jsme si za více než třináctileté působení v developmentu vybudovali, kultivace veřejného prostoru a udržitelný koncept podnikání jsou pro nás velkým závazkem.

Klíčové oblasti, na které se zaměříme v období 2023–2025,
lze stručně shrnout do následujících deseti bodů.

1.

ZVÝŠENÍ HODNOTY PORTFOLIA A SNÍŽENÍ PODÍLU CIZÍCH ZDROJŮ

Identifikace příležitostí s přidanou hodnotou, jako jsou zvýšení obsazenosti, renovace, přestavby nemovitosti, vede ke zlepšení funkčnosti, estetiky a celkové hodnoty stávajících nemovitostí, zvyšuje jejich atraktivitu pro nájemníky či kupce i návratnost investic.

2.

PARTNERSTVÍ A SPOLEČNÉ PODNIKY

Spolupráce s dalšími developery, investory nebo místními úřady prostřednictvím partnerství nebo společných podniků umožňuje sdílení zdrojů, odborných znalostí a rizik a usnadňuje přístup k dalšímu financování a znalostem trhu.

3.

UDRŽITELNÝ A ZELENÝ ROZVOJ

Začlenění udržitelných postupů a designu šetrného k životnímu prostředí do procesu vývoje umožňuje realizaci energeticky účinných budov, využívání obnovitelných zdrojů, zachování a rozvoj zelených ploch a podporu udržitelného životního stylu.

4.

DIVERZIFIKACE

Rozvoj různorodého portfolia nemovitostí napříč více sektory, jako jsou budovy pro rezidenční, komerční a smíšené využití, pomáhá rozložit rizika a kapitalizaci na různé segmenty trhu.

5.

BRANDING A MARKETING

K rozvíjení silné identity značky a vytváření povědomí o projektech společnosti využíváme efektivní marketingové nástroje zahrnující online i offline reklamu, přítomnost na sociálních sítích a spolupráci s renomovanými architekty a interiérovými designéry.

6.

ŘÍZENÍ RIZIK

Provádění důkladného hodnocení rizik a implementace strategií ke zmírnění potenciálních hrozob spojených s rozvojem nemovitostí, jako jsou ekonomické poklesy, regulační změny, zpoždění výstavby nebo měnící se podmínky na trhu, budou i nadále jedním z klíčových bodů naší strategie.

ALEXEJ VESELÝ
místopředseda
představenstva



7. DLOUHODOBÉ PLÁNOVÁNÍ

Přítomnost dlouhodobé vize a strategického plánu pro růst a expanzi společnosti nám umožňuje stanovení jasných cílů, identifikaci nových trhů nebo geografických oblastí pro expanzi i průběžné vyhodnocování a upravování strategie na základě dynamiky trhu.

8. ADAPTACE NA DEMOGRAFICKÉ ZMĚNY

Díky detailním analýzám demografických posunů a měnících se preferencí umíme sladit projekty s vyvíjejícími se potřebami trhu a zacílit například na rozvoj dostupných možností bydlení, komunit seniorů nebo smíšených projektů s filozofií live-work-play.

9. VYLEPŠENÍ ZÁKAZNICKÉ ZKUŠENOSTI

Zaměřujeme se na vytváření výjimečných zákaznických zkušeností během procesu developmetu i mimo něj, včetně personalizované možnosti návrhu, efektivní služby správy nemovitostí a vstřícné zákaznické podpory.

10. EMBRACE INNOVATION

Samozřejmostí pro nás zůstává držet krok s průmyslovými inovacemi a nově vznikajícími koncepty, jako jsou modulární konstrukce, společné obytné prostory nebo PropTech řešení

2023–2025 Strategy

Our strategy provides a framework for our goals. We continually update it to reflect the latest developments in construction and the strictest demands for social responsibility from our partners, employees, communities, clients, and the environment itself. The reputation we have built as a reliable partner for municipalities, companies, and users of our projects over 13 years of cultivating the public space and building a sustainable business is a serious commitment for us.

The key areas we will focus on in 2023-2025 can be briefly summarized in 10 points.

1. INCREASE THE VALUE OF OUR PORTFOLIO AND REDUCE OUTSIDE RESOURCES

Identify opportunities with added value, including higher occupancy, renovations, and redesigns that lead to improved functionality, aesthetics, and the overall value of the property and increase their attractiveness for tenants or buyers while increasing ROI.

2. PARTNERSHIPS AND JOINT VENTURES

Cooperate with other developers, investors, and municipalities through partnerships or joint ventures to share resources, knowledge, and risks while making financing and knowledge about the market more available

3. SUSTAINABLE AND GREEN DEVELOPMENT

Incorporate sustainable approaches and designs that are environmentally friendly into real estate development leading to energy efficient buildings, using renewable resources, maintaining and developing green spaces, and supporting a sustainable lifestyle.

4. DIVERSIFICATION

Build a diverse portfolio of buildings across sectors, including residential, commercial, and mixed use, which reduces risks and capitalizes on various market segments.

5. BRANDING AND MARKETING

We use effective online and offline marketing tools and advertising to develop the brand's identity and building strong awareness about our projects. We also leverage social networks as well as cooperation with renowned architects and interior designers.

6. RISK MANAGEMENT

One of the key points of our strategy will be to continue to thoroughly evaluate risks and implement strategies to reduce the potential pitfalls associated with real estate development, such as economic downturns, changes in regulation, delays in construction, and changing conditions on the market.

7. LONG-TERM PLANNING

The presence of a long-term vision and strategic planning for the growth and expansion of the company allow us to set clear goals, identify new

ALEXEJ VESELÝ
vice-chairman
of the board

markets or geographic areas for expansion, and continually evaluate and adjust the strategy according to events on the market.

8.
**ADAPTATION TO
DEMOGRAPHIC CHANGES**

Thanks to detailed analyses of demographic shifts and changing preferences, we know how to harmonize projects with market developments and, for example, develop affordable housing, seniors' communities, or mixed projects with a live-work-play philosophy..

9.
**IMPROVE THE CUSTOMER
EXPERIENCE**

We focus on creating exceptional customer experiences during the development process and outside it, including personalized designs, effective property management services, and excellent customer support.

10.
EMBRACE INNOVATION

We strive to remain at the forefront of innovations and new concepts such as modular construction, common living areas, and PropTech solutions.



Historie společnosti

Společnost **Trikaya** vznikla v roce 2010 jako dceřiná společnost mezinárodní skupiny firem podnikajících ve finančních a nemovitostech. Původní mateřská společnost Trikaya Asset Management byla registrována v Lucembursku a poskytla finanční zdroje na první projekty realizované v České republice.

13
let na trhu

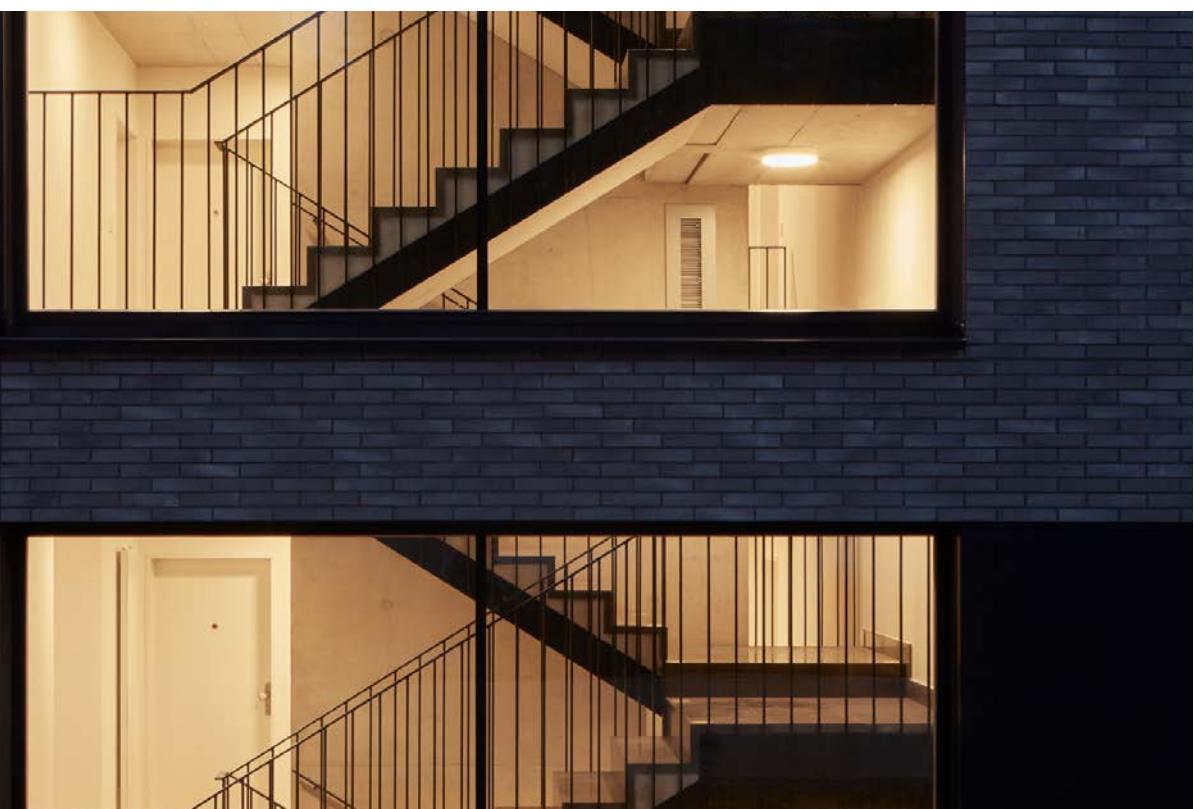
Máme více než
13 let zkušeností
v developmentu
a investicích
do nemovitostí.

Prvním realizovaným projektem byla výstavba bytového domu ve spolupráci s Vysokým učením technickým v Brně. Rezidence Erasmus představovala nový vyšší standard bydlení v centru Brna. Moderní dům se 78 byty disponoval nejen kvalitním vybavením, ale také vlastní recepcí, která nabízela řadu služeb pro obyvatele domu. Úspěšné dokončení projektu Erasmus bylo prvním indikátorem budoucího úspěchu společnosti.

V prvních letech svého působení Trikaya usilovně pracovala na získání řady nových lukrativních akvizic, které by umožnily její růst v budoucích letech. Do svého portfolia tak společnost získala rozsáhlé území bývalé továrny Ergon v Brně-Maloměřicích, bývalou továrnu UP závodů v Brně-Králově Poli a později také poslední volnou stavební parcelu v lukrativní brněnské Masarykově čtvrti.

Z těchto významných akvizic byl jako první realizován projekt Ponavia rezidence na místě bývalého brownfieldu v Králově Poli. V první etapě revitalizace této lokality vznikl moderní bytový dům se 78 byty. Inovativní systém zdění pomocí vápenopískových cihel a kvalitní projektování objektu umožnily dosažení energetické třídy A, a Ponavia rezidence se tak stala prvním projektem obdobného rozsahu s tímto energetickým hodnocením v Brně. Projekt měl také komerční úspěch a všechny byty byly prodány již tři měsíce před kolaudací na konci roku 2016. Na první etapu úspěšně navázala realizace druhé etapy Ponavia rezidence se 104 byty, sedmi obchodními jednotkami a šesti townhousy. Všechny byty a obchodní jednotky byly vyprodány ještě před kolaudací.

V mezičase se Trikaya osamostatnila od původních zahraničních investorů a v roce 2015



se pod názvem Trikaya Asset Management a. s. stala samostatnou mateřskou společností celé finanční skupiny. Celková transformace společnosti otevřela možnosti novým formám financování investičních projektů. Skupina umožnila spoluinvestování jejích aktivit také menším investorům a ve stejném roce vydala první emisi investičních dluhopisů. V roce 2015 se Trikaya stala jedním ze zakládajících členů Asociace brněnských architektů a stavitelů, která je aktivním partnerem města Brna při řešení problémů bytové výstavby ve městě.

V roce 2017 se společnosti po několikaletém snažení podařilo získat uzemní rozhodnutí na výstavbu exkluzivních bytových domů Neumanka v Masarykově čtvrti. Výstavba započala v roce 2018 a projekt byl úspěšně dokončen v dubnu 2020.

Vzhledem k dlouhotrvající nejistotě při přípravě rezidenčních projektů, jejichž povolovací proces trvá v poslední době standardně až osm let, bylo rozhodnuto o diverzifikaci firemního portfolia a společnost Trikaya v roce 2017 realizovala dvě velké akvizice – nákup OC Řepy v Praze a nákup OC Futurum v Brně. Cílem téhoto akvizic bylo získat stabilní příjem z pronájmu nemovitostí, které jsou méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, a také uplatnit know-how developerské společnosti. V červnu 2020 byla zahájena rozsáhlá rekonstrukce obchodního centra Futurum, která zahrnovala kompletní změnu exteriéru i interiéru centra spolu s rozšířením o 4000 metrů čtverečních prodejních ploch. V říjnu 2020 byla

zahájena rekonstrukce Obchodního centra Řepy v Praze. I přes složitou situaci v souvislosti s koronavirovou pandemií nebyly práce na obchodních centrech přerušeny a rekonstrukce byly dokončeny v letech 2021 a 2022.

Významnou akvizicí byl nákup výnosového areálu v Železniční ulici v Brně, který se uskutečnil v prosinci 2018. Plánovaný projekt počítá s rozvojem lokality v rámci studie Jižní čtvrti města Brna a s plánovaným přesunem hlavního nádraží do těsné blízkosti.

První mimobrněnský rezidenční projekt plánuje Trikaya realizovat v Blansku. Ve spolupráci se společností HOPA group připravila Trikaya projekt výstavby čtyř stovek nových bytů v lokalitě blanenského sídliště Písečná. Součástí projektu bude také více než 600 nových parkovacích míst a další občanská vybavenost.

V roce 2022 se realizovala výstavba třetí etapy úspěšného projektu Ponavia rezidence. Samotná kolaudace projektu, který na brněnský trh přinesl 72 bytových jednotek, proběhla v prvním čtvrtletí roku 2023.

Aktuálně probíhá příprava jednoho z největších rezidenčních projektů v Brně, kterým je projekt Čtvrt' Pod Hády. Nová čtvrt' s více než tisíci novými byty vyroste na místě zchátralé a nevyužívané továrny Ergon v Maloměřicích a Obřanech, zahájení výstavby a prodej bytů v první etapě je plánováno na třetí čtvrtletí roku 2023, dokončení první etapy potom na konec roku 2025.

3 klíčové sektory

Zaměřujeme se na výstavbu rezidenčních projektů, obchodních center i kancelářských budov.

Company history

Trikaya was formed in 2010 as a subsidiary of an international group of finance and real estate companies. The original parent company, Trikaya Asset Management, was registered in Luxembourg and provided the financial resources for its first projects in the Czech Republic.

The first successfully completed project was the construction of the Erasmus, a residential building in cooperation with the Brno University of Technology that provided a new standard of living in downtown Brno. This modern complex with 78 units offered superior standards including a reception area with resident services. The

success of the Erasmus was the first indicator of Trikaya's bright future.

During its first three years, Trikaya worked tirelessly on lucrative acquisitions that would fuel future growth. The company acquired the expansive former Ergon facility in Brno-Maloměřice, the former UP factory in Brno-Králové Pole,

13 Years on the market

More than
13 years of housing
development and real estate
investment experience.

and later the last plot zoned for construction in Brno's exclusive Masarykovo neighbourhood.

The Ponavia project build on the brownfield in Královo Pole was the first of these acquisitions to be completed, offering a modern residential building with 78 units. The innovative masonry using sand-lime bricks and superior design helped the building receive an A energy efficiency rating, the first of its size to achieve this level in Brno. Ponavia was also a commercial success with all units sold three months before final inspection at the end of 2016. The second stage of construction then offered another 104 units, 7 commercial spaces, and 6 townhouses that were all sold out before final inspection.

In 2015, Trikaya became independent from its foreign investors and transformed itself into the parent company of the entire financial group under the name Trikaya Asset Management a.s. This change facilitated new project financing and investment options. The group also opened itself up to smaller investors and issued its first investment bonds in the same year. In 2015, Trikaya became one of the founding members of the Association of Brno-Based Architects and Developers, which works with the city to solve housing-related problems.

After years of effort, a zoning decision was issued in 2017 to build exclusive residential homes in the Masarykovo neighborhood of Neumanka, which then began construction in 2018 and was successfully completed in 2020.

In light of the long-term uncertainty in preparing residential projects where permitting processes regularly last more than eight years, Trikaya decided to diversify its portfolio in 2017 with two large acquisitions: the Řepy shopping centre in Prague and the Futurum commercial centre in Brno. The goal of these acquisitions was to tap into a stable revenue stream from leases that are less dependent on the development of the residential market and to leverage our knowledge as a real estate developer. An extensive renovation of the Futurum began in 2020, which included a complete upgrade of the exterior and interior while adding 4,000 square meters of new commercial space. The modernization of Obchodní centrum Řepy in Prague was launched in October 2020, and work was not halted despite the complications caused by the coronavirus pandemic. The renovation of the Futurum was completed in the first half of 2021,

while the upgrade to Obchodní centrum Řepy was finished in April 2022.

Another significant acquisition was the complex in Železničné in Brno that took place in December 2018. The planned project includes developing the locality as part of the Jižní čtvrti města Brna alongside the announced move of the main train station into the area.

Trikaya's first residential project outside Brno was in Blansko, where cooperation with the HOPA group led to the planned construction of new residential units near the Písečná neighbourhood. The project also includes more than 600 new parking spaces and other amenities.

The third phase of the Ponavia rezidence project began in 2022 and final inspection took place in the first quarter of the 2023, offering another 72 residential units.

The Čtvrt' Pod Hády project, one of the largest residential projects in Brno, is currently under construction. This new neighbourhood will offer thousands of new units in apartment houses and villas, replacing the dilapidated and disused Ergon factory in the Maloměřice and Obřany localities. The start of construction and the sale of the first units is planned for the third quarter of 2023, with completion of the first buildings planned for the end of 2025.

3 Key sectors

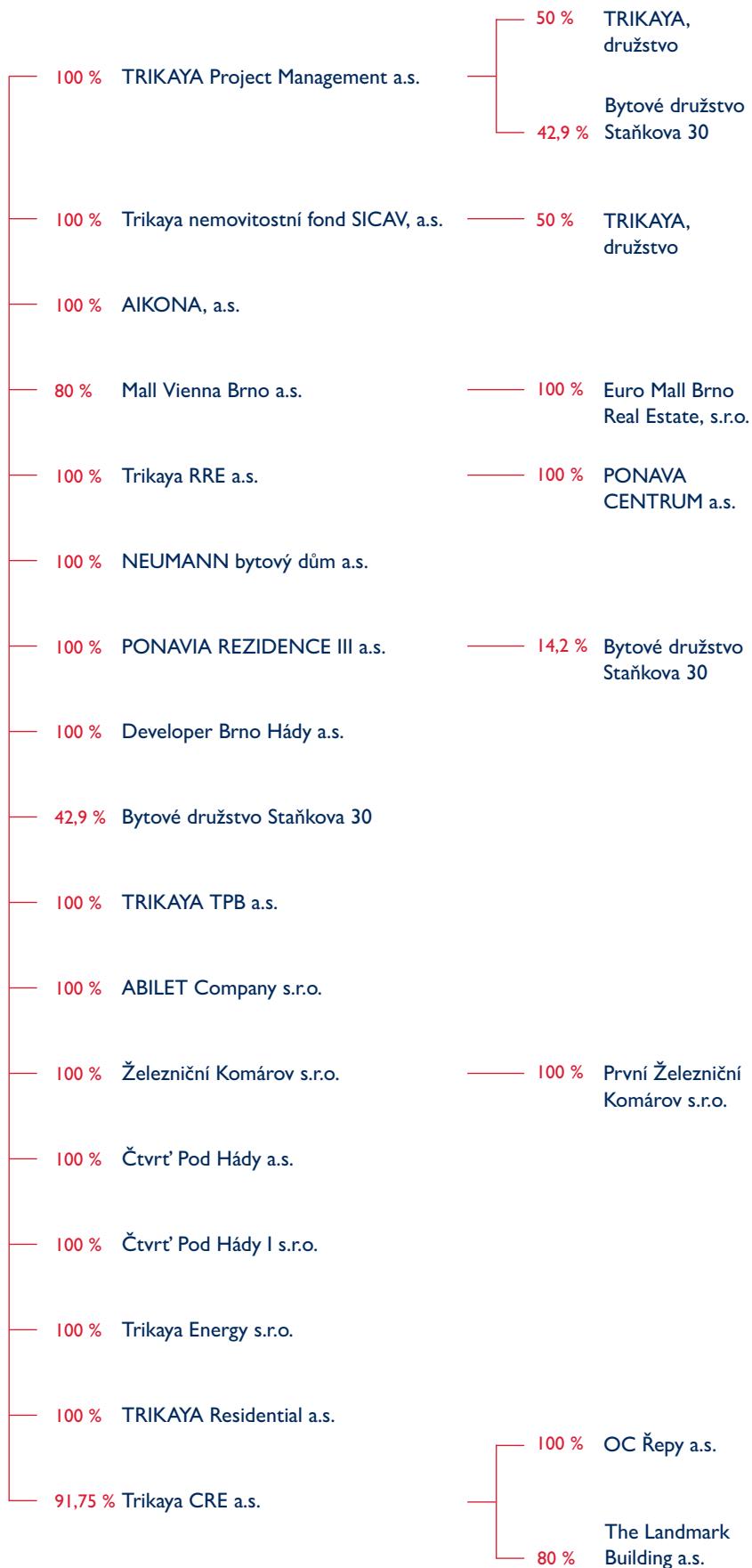
We focus on building
residential projects,
shopping centres,
and office buildings.

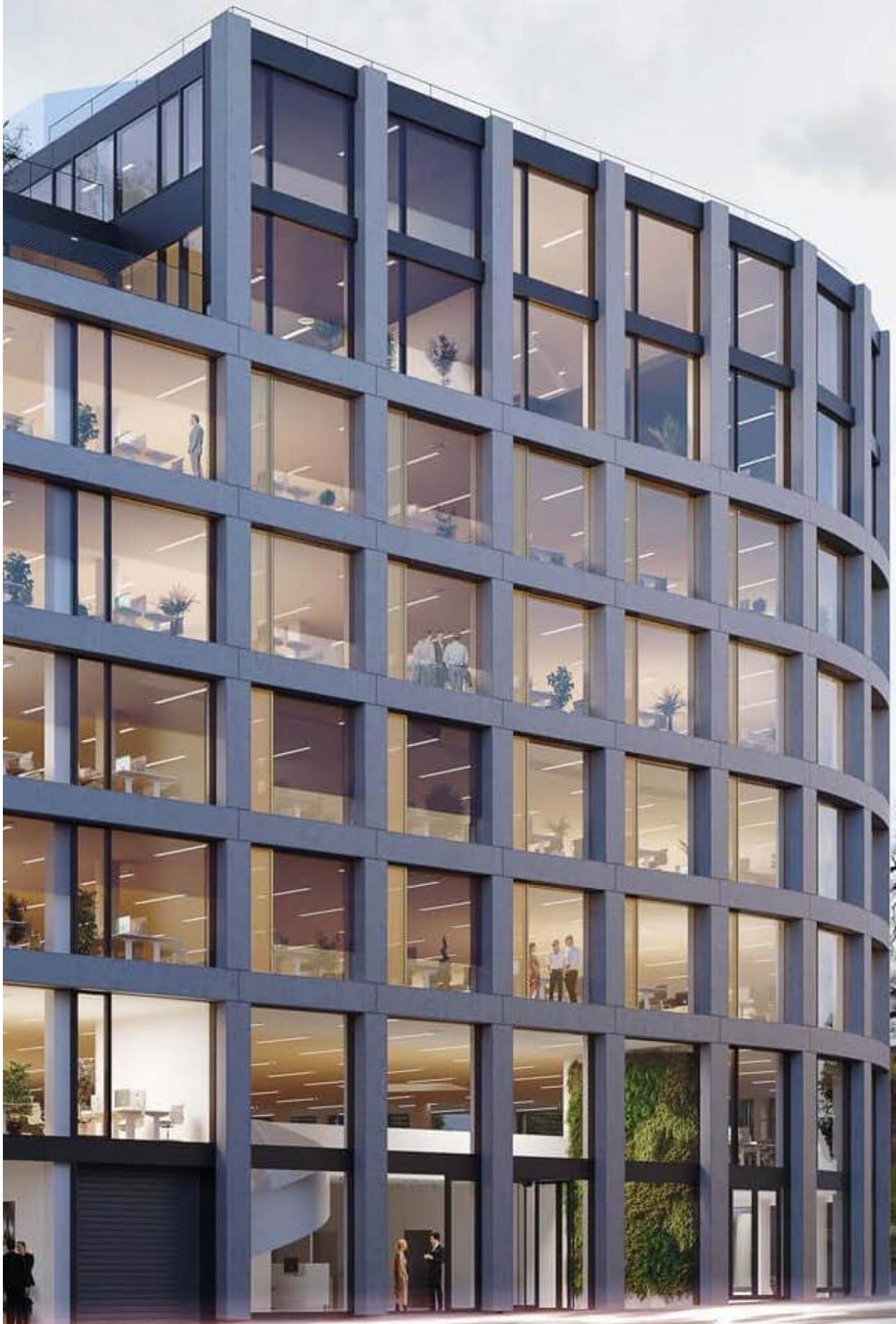




TRIKAYA

Asset Management a.s.







Dalibor Lamka

VÝKONNÝ ŘEDITEL A PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

Založil developerskou skupinu Trikaya v roce 2010 po návratu ze Švýcarska, kde pracoval nejdříve v bankovní sféře a od roku 1989 jako partner ve firmách se specializací na investiční projekty ve střední a východní Evropě. Dlouhodobě se zajímá o problematiku udržitelného a dostupného bydlení a o moderní architekturu a urbanismus.

EXECUTIVE DIRECTOR AND CHAIRMAN OF THE BOARD

Mr. Lamka founded Trikaya in 2010 after returning from Switzerland, where he first worked in banking and then became a partner in companies specializing in investment projects in Central and Eastern Europe after 1989. He has a long-term interest in sustainability and affordable housing as well as modern architecture and urban development.



Alexej Veselý

VÝKONNÝ ŘEDITEL A MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

Po absolvování VUT v Brně a VŠE v Praze pracoval v letech 2000–2007 ve společnosti Hochtief CZ nejdříve v oblasti financí a následně jako projektový manažer v rezidenčním developmentu, v letech 2007–2009 pak jako regionální ředitel v Orco Property Group a od roku 2010 působí v developerské společnosti Trikaya. Do oblasti nemovitostí přináší nové trendy a standardy. V roce 2022 obhájil titul doktor v oboru stavební ekonomie.

EXECUTIVE DIRECTOR AND VICE-CHAIRMAN OF THE MANAGING BOARD

After graduating from the Brno University of Technology and the Prague University of Economics and Business, he worked in finance and as a residential development project manager in 2000 and 2007, and later was a regional director at Orco Property Group. He joined Trikaya in 2010, introducing new trends and standards into the real estate industry. Mr. Veselý earned his doctorate in construction economics in 2022.



Jan Kolařík

FINANČNÍ ŘEDITEL

Po vystudování oboru Realitní inženýrství na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně působil ve skupině Trikaya několik let na pozici finančního kontrolora. Z pozice finančního ředitele řídí veškeré finanční toky, schvaluje finanční plány jednotlivých projektů, zajišťuje financování skupiny a podílí se na schvalování a přípravě budoucích akvizic. Pod jeho vedením vydala společnost v minulosti sérii dluhopisových instrumentů, které umožnily financování rozvoje a developmentu skupiny.

FINANCIAL DIRECTOR

After graduating with a degree in real estate engineering from the Institute of Forensic Engineering at Brno University of Technology, Mr. Kolařík served as a financial controller at Trikaya for several years. From his current position as financial director, he manages all financial flows, approves financial plans for individual projects, secures financing for the group, and takes part in approving future acquisitions. The company also issued a series of bonds that enabled the financing of key investment acquisitions under Mr. Kolařík's guidance.



Martin Štěpánek

ŘEDITEL VÝSTAVBY

Absolvent VUT v Brně, v letech 2000–2010 pracoval jako projektový manažer ve společnosti Bovis Lend Lease, následně v letech 2010–2015 v PSG-International na pozici ředitele divize zahraničních projektů, později jako ředitel divize pozemního stavitelství. V letech 2016–2020 pracoval jako ředitel projektů ve společnosti PM Group. Od konce roku 2020 působí ve společnosti Trikaya jako ředitel výstavby zodpovědný za realizaci stavebních projektů.

DIRECTOR OF CONSTRUCTION

A graduate of the Brno University of Technology, he worked as a project manager at Bovis Lend Lease from 2000-2010, and then at PSG-International as the director of the foreign projects division from 2010-2015, later taking the role of head of the civil engineering division. Mr. Štěpánek also worked as a project director at PM Group from 2016-2020. He joined Trikaya as director of construction at the end of 2020 and is responsible for the implementation of projects.

Společenská odpovědnost a ESG

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Jako společnost, která svým působením proměňuje tvář veřejného prostoru, si jsme vědomi odpovědnosti, která je s naším podnikáním spojena. Příležitost pozitivně ovlivňovat svět kolem nás realizujeme také prostřednictvím účasti na rozmanitých charitativních projektech, které nám dávají smysl a přinášejí užitek v různých společenských oblastech.

Ve spolupráci s Ženským vzdělávacím spolkem Vesna podporujeme rodiny, které se ocitly ve finanční a materiální nouzi. Zvláště pak po vypuknutí války na Ukrajině v roce 2022 zúročila Vesna veškeré nabité zkušenosti a dovednosti při pomoci ukrajinským rodinám.

Do pomoci Ukrajině jsme se zapojili i prostřednictvím vlastní firemní sbírky materiální pomoci v podobě hygienických potřeb, výživy pro malé děti, léků nebo powerbank, které byly dopraveny přímo na hranice.

Již několik let také pomáháme aktivním lidem bez domova. Nabídkou vhodného pracovního místa společně s prostory k přechodnému bydlení umožňujeme postupný návrat k běžnému životu těm, kdo o tuto příležitost projeví zájem.

Prostory rozsáhlého areálu bývalé továrny Ergon, ve kterém připravujeme naš projekt Čtvrt' Pod Hády, jsme v koordinaci s Integrovaným záchranným sborem Jihomoravského kraje na přechodné období zpřístupnili pro výcvik potápěčů, lezců či složek specializujících se na vyprošťování zasypaných osob. Lokalita slouží také k tréninku záchranářských psů z České republiky i okolních zemí. Dlouhodobou spolupráci jsme v této oblasti navázali se sdružením Sirius Rescue.

V dalším období máme v plánu pokračovat ve stávajících projektech a hledat nové způsoby, jak bychom mohli přispět k pozitivní změně v naší společnosti.

79,5

Obě naše obchodní centra získala nadstandardní hodnotící skóre 79,5 bodu s výslednou kategorii Excellent v certifikaci udržitelnosti BREEAM.

ESG

Ve všech krocích našeho podnikání se držíme přístupu odpovědného developera a investora. Environmentální, společenská i firemní odpovědnost je tak již dlouhodobě zakotvena v DNA celé skupiny.

Ačkoliv nám zatím z aktuálně platné legislativy v oblasti ESG nevyplývá žádná povinnost, rozhodli jsme se ve spolupráci s Frank Bold Advisory zahájit přípravu komplexní ESG strategie, začít shromažďovat data pro ESG reporting a postupně začleňovat nové ESG principy do všech interních procesů skupiny.

Ačkoliv se ESG v případě developmentu často soustředí zejména na část „E“, tedy oblast environmentální a zelené aspekty jednotlivých budov, vnímáme jako neméně důležité prvky „S“ a „G“, které zahrnují sociální a etické aspekty a transparentní řízení společnosti.

ESG pro nás coby developera a investora představuje dvě rovinu. První se týká společnosti jako celku a zahrnuje výpočet uhlíkové stopy, dodavatelský řetězec a samotný ESG reporting. Druhá rovina se vztahuje k jednotlivým budovám, které stavíme nebo dlouhodobě spravujeme.

Již při kompletní rekonstrukci obchodních center Futurum v Brně a Řepy v Praze jsme se snažili maximalizovat využití udržitelných technologií. Díky tomu jsme též obdrželi zelené certifikace BREEAM In-Use na vysoké úrovni Excellent.

Odpovědně přistupujeme i při projektování nové rezidenční Čtvrti Pod Hády, kde budou mít všechny budovy zelené střechy a fotovoltaiku. Dešťová voda bude vsakována do země nebo zadržována v retenčních nádržích pro další využití v místní zeleni. První etapy jsou současně navrženy tak, aby splňovaly energetickou náročnost budov alespoň o 10 % nižší, než je prahová hodnota pro budovy s téměř nulovou spotřebou.



Social Responsibility and ESG

SOCIAL RESPONSIBILITY

As a company that transforms public spaces, we are very aware of the responsibility associated with our business. We also participate in various charity projects that we see as beneficial and help in various other areas to positively influence the world around us.

Together with the Vesna women's educational group, we help families in financial and material need. Vesna has applied all the knowledge it acquired after the Russian invasion of Ukraine in 2022 to provide aid to Ukrainian families fleeing the conflict.

We also provided aid to Ukraine through our collection drive, where we focused on hygiene products, food for small children, medicines, and portable chargers that were delivered to the border.

We've spent years providing support to the unhoused by offering work and temporary housing, helping those interested to return to a regular life. We're proud of this meaningful project and have helped several participants re-start their lives.

We also made parts of the expansive former Ergon factory, the site of our Čtvrt' Pod Hády project, available to train divers, climbers, and specialized crisis units in cooperation with the South Moravia Rescue Service, as well as training rescue dogs from the Czech Republic and surrounding regions. We've dubbed this long-term cooperation Sirius Rescue.

We want to continue to participate in worthy projects and seek out new ways to contribute to positive changes in society.

ESG

We uphold the most responsible approaches in all phases of our business. Environmental, social, and corporate responsibility is part of Trikaya's DNA.

Although current ESG legislation does not mandate any obligations for us, we've worked with Frank Bold Advisory to implement a complex ESG strategy and began collecting data for ESG reporting while gradually incorporating new ESG principles into all the Group's internal processes.

Although ESG in development usually only focuses on the "E" representing the environmental and green aspects of individual buildings, we see the "S" and "G" about social and ethical aspects and transparent management as equally important.

As a developer and investor, we see ESG principles on two levels: The first is about the company as a whole and includes calculating our carbon footprint, our supply chain, and ESG reporting itself; while the second is related to the individual buildings we construct and administer.

The complete renovation of the Futurum Shopping Centre in Brno and the Řepy Shopping Centre in Prague incorporated sustainable technologies to the greatest extent possible, which enabled them to receive BREEAM In-Use green certifications at the Excellent level.

We also incorporated sustainable principles into the new Čtvrti Pod Hády project, where all the buildings will have green roofs and solar panels. Rainwater will either be absorbed by the ground or held in tanks to maintain the greenery in the area. The first phases are also designed to fulfil energy efficiency standards at least 10% lower than the threshold for buildings with nearly zero consumption.

79.5

Both our shopping centres received an above-average score of 79.5 for an Excellent rating in the BREEAM sustainability certification system.



T

02

Naše projekty /
Our Projects

Klidné bydlení v blízkosti historického centra

Rezidence Erasmus je moderní bytový komplex se 78 jednotkami v těsné blízkosti historického centra Brna, který byl zkolaudován v listopadu 2011.

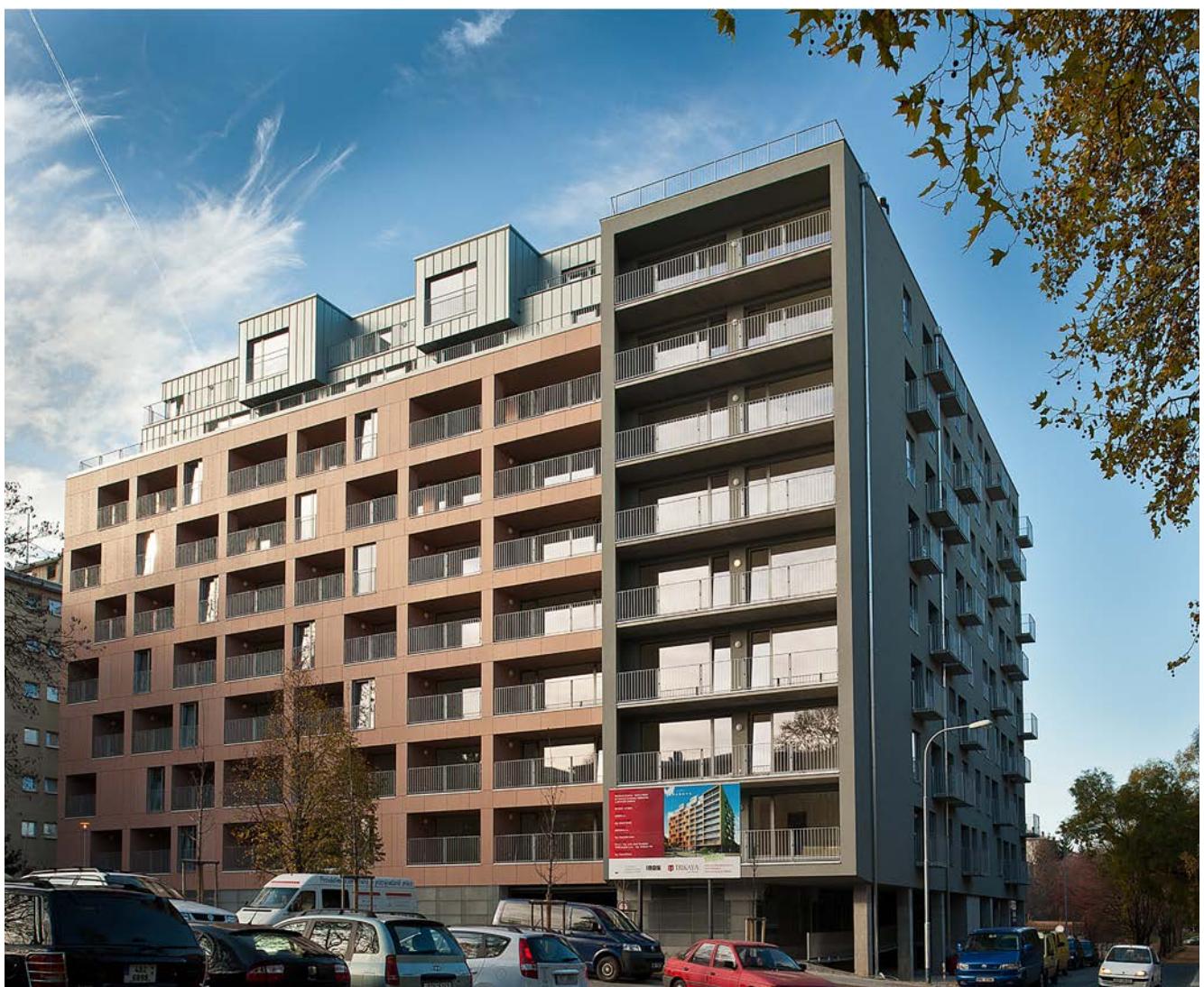
Projekt nabízí komfortní bydlení v bytech několika velikostí, od menších 1+kk po prostorově velkorylé 4+kk. Každý byt má svůj balkon, lodžii nebo terasu. Rezidence Erasmus se nachází téměř v centru Brna na ulici Hrnčířská. Vzdálenost do středu města je pouhých 8 minut. V blízkém okolí se nachází významné vysoké školy jako Univerzita obrany, Právnická fakulta

MU, Fakulta informatiky MU nebo Fakulta stavební VUT. Projekt byl prakticky vyprodán již k datu kolaudace. Nadstandardní vybavení se v Rezidenci Erasmus objevuje nejenom uvnitř bytových jednotek, ale také v rámci společných prostor celého objektu. Součástí bytového domu je také soukromá terasa ve vnitrobloku s grilovacím koutem a odpočinkovými zákoutími.



Quiet living close to the historical centre

Residence Erasmus is a modern residential complex with 78 units close to the heart of Brno's historical centre completed in November 2011.



The project offers comfortable living in apartments of several sizes, from smaller 1 bedrooms to spacious 4 bedrooms. Each apartment has its own balcony, loggia or terrace. Erasmus Residence is located almost in the centre of Brno on Hrnčířská Street. The distance to the city centre is only 8 minutes. In the vicinity there are important universities such as the University of Defence, MU Faculty of Law, MU Faculty

of Informatics and Faculty of Civil Engineering VUT. The project was practically 100% sold before completion. The superior amenities in the Erasmus Residence appear not only inside the residential units, but also in the common areas of the entire building. The apartment building also includes a private terrace in the courtyard with a barbecue area and relaxation corners.



První etapa úspěšného projektu v Králově Poli

První etapa projektu **Ponavia rezidence** nabídla na trh 80 nových bytů v blízkosti centra města – v brněnském Králově Poli.

Namísto zchátralé a opuštěné továrny vzniklo nové bydlení s podzemním parkováním a zelení ve vnitrobloku. Bytový dům má 80 jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk. Díky využití moderních technologií výstavby bylo dosaženo energetické třídy A, objekt je tedy mimořádně úsporný. Projekt se nachází ve velmi dobré lokalitě blízko centra města, pouhých 700 m od hlavního

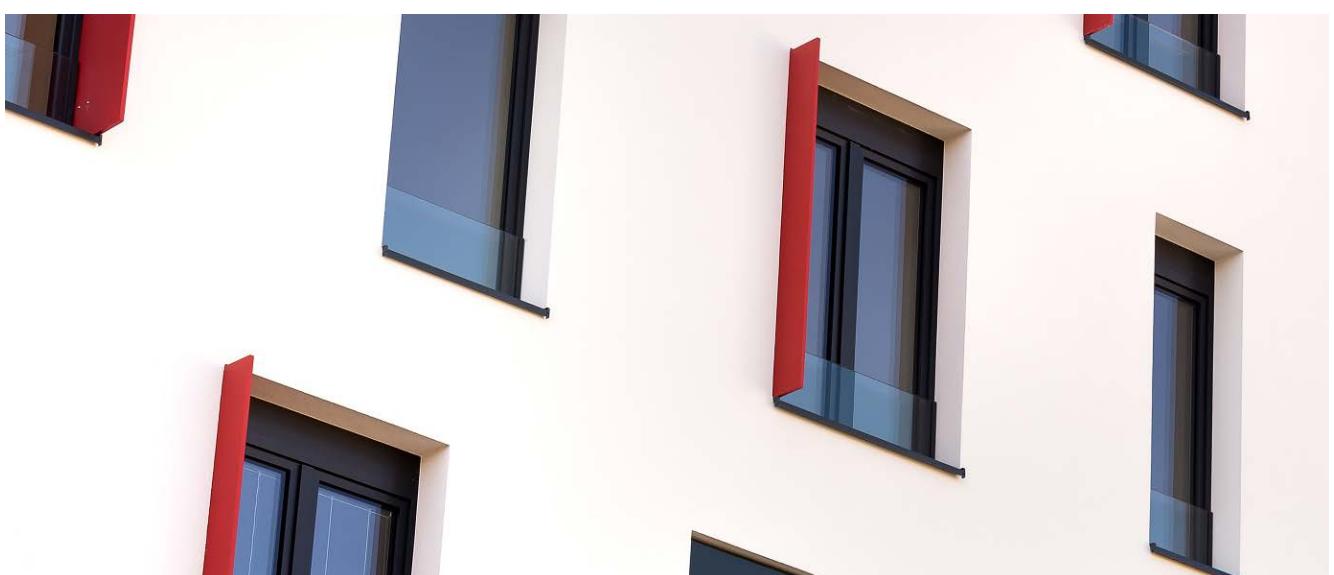
městského parku Lužánky. Okolí má veškerou občanskou vybavenost i dopravní obslužnost. Projekt Ponavia rezidence získal ocenění Realiitní projekt roku 2015 Jihomoravského kraje. Důkazem kvality projektu je také jeho komerční úspěch – všechny byty byly prodány již několik měsíců před kolaudací.



The first stage of the successful **Královo Pole** project

The first stage of the **Ponavia rezidence** project offered 80 new units close to the centre of the city in Brno's Královo Pole neighbourhood.

Instead of a dilapidated factory, new housing with underground parking and greenery in the courtyard was built. The apartment house has 80 units with layouts from 1 bedroom to 4 bedrooms. Thanks to the use of modern construction technologies, energy class A was achieved, so the building is extremely economical. The project is located in a very good location close to the city center, only 700 meters from the main city park Lužánky. The surrounding area has all civic facilities and transport services. The Ponavia rezidence project won the 2015 Real Estate Project of the Year award for the South Moravian Region. Proof of the quality of the project is evident in its commercial success – all apartments were sold just a few months before the building was completed.





Rezidenční projekt doplněný o exkluzivní řadové domy

Druhá etapa velmi úspěšného projektu **Ponavia rezidence** navazuje na první fázi výstavby v odlišném architektonickém pojetí. Celkem na trh přináší 104 bytů a šest townhousů.

Nový vzhled budovy s prvky dřeva se prolíná také na šesti řadových domech se zahrada- mi, které jsou zasazené do vnitrobloku. Projekt tak nabízí jedinečný koncept bydlení – novostavby rodinných domů, bytů v centru města. Bytová budova se dvěma samostatnými vchody nabízí širokou škálu velikostí bytu. Jihozápadní orien-tace do vnitrobloku poskytuje komfort klidného

slunného bydlení. Součástí projektu jsou také retailové prostory včetně samostatně stojící bu-dovy s kavárnou a obchodními jednotkami na piazzettě mezi první a druhou etapou. Všech 104 bytů v osmipatrovém domě bylo vyprodáno několik měsíců před kolaudací.



Residential project complemented by exclusive townhouses

The second phase of the highly successful **Ponavia rezidence** project follows the first stage of construction in a different architectural concept. It offers 104 residential units as well as six townhouses.

The new look of the building with wood elements is also blended on the six terraced houses with gardens, which are set in the inner block. The project thus offers a unique housing concept – new-build family houses in the city centre. The residential building with two separate entrances offers a wide range of apartment sizes. Southwest orientation to the inner block

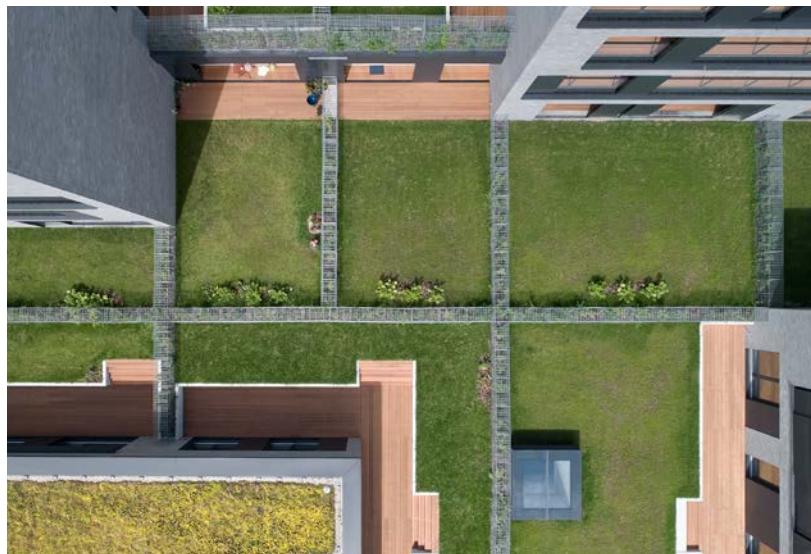
provides the comfort of quiet sunny living. The project also includes retail space including a stand-alone building with a café and retail units on the square between the first and second stages. All 104 apartments in the eight-storey building were sold out a few months before completion.

Luxusní bydlení ve čtvrti s tradicí

Bytové domy Neumanka se 47 byty se nachází v Masarykově čtvrti – jedné z nejvyhledávanějších a nejexkluzivnějších lokalit města Brna.

Zástavbu tvoří nízkopodlažní bytové domy šetrně osazené do jihozápadního svahu s výhledem na městské části Pisárky a Jundrov. Samotnou výstavbu lze bez obav označit jako nadstandardní, a to jak po stránce architektonického ztvárnění, tak i po stránce použitých technologií či materiálů. Výstavba představuje 47 bytů a 63 parkovacích míst v podzemních garážích. Projekt byl zkolaudován na jaře roku 2020. Byty

v projektu se prodávaly jako jedny z nejdražších nemovitostí v Brně s cenou až 130 000 Kč za m². Výstavba byla dokončena ve 2Q 2020 a všechny bytové jednotky byly doprodány v průběhu roku 2020. Bytové domy Neumanka získaly hlavní cenu odborné poroty v prestižní soutěži Realitní projekt roku 2019 za nejlepší rezidenční projekt v Jihomoravském kraji.



Luxurious living in a historic location

The **Neumanka** apartment complex with 47 units is located in the Masaryk neighbourhood – one of the best and most exclusive locations in Brno.

The development consists of low-rise apartment buildings gently set into the southwestern slope, with a view of the Pisárky and Jundrov districts. The construction itself can easily be described as above standard, both in terms of architectural design, technologies and materials used. The construction consists of 47 flats and 63 parking spaces in underground garages. The apartments in the project were sold as one of

the most expensive properties in Brno, with prices up to 130,000 CZK per sqm. The project was completed in 2Q/2020 and all residential units were sold during 2020. Neumanka apartment buildings won the main prize of the expert jury in the prestigious Real Estate Project of the Year 2019 competition for the best residential project in the Southern Moravia Region.





Skvělá lokalita na dosah centra města

Výstavba třetí etapy **Ponavia rezidence** uzavírá oblast brownfieldu na místě bývalé továrny UP závodů, kde nyní stojí bytové domy Ponavia rezidence I a Ponavia rezidence II. Stejně jako předchozí etapa je i tato z dílny architektonické kanceláře A69 architekti a vizuálně navazuje na předchozí výstavbu.





V

V třetí etapě projektu Ponavia měli zájemci o bydlení možnost výběru ze 72 bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk. Pro zachování kontinuity vzhledu je i ve třetí etapě zachována výška budovy o osmi patrech. Většina bytových jednotek má lodžii, v nejvyšších patrech zase budoucí obyvatelé ocení

prostorné terasy. Při výstavbě jsou použity osvědčené vápenopískové cihly, které nabízejí vysoký akustický i tepelný komfort bydlení. Fasáda je částečně obložena panely Silbonit, poskytujícími budově ojedinělý vzhled s dekory dřeva.



Ponavia rezidence III se v první polovině roku 2023 stala vůbec nejprodávanějším projektem v Brně.

Naše projekty se snažíme vždy posunout o krok dál nejen stavebně a architektonicky, ale i v oblasti standardů. Klienti si tedy mohli vybrat z pěti dekorů laminátových podlah EGGER Prime. V koupelnách a na toaletách jsou položeny dlažby a obklady RAKO, které vytváří nadčasový vzhled a osvědčily se v předchozí etapě. Pečlivě byly vybírány také zařizovací předměty – umyvadla a toalety, kde zvítězily řady značky Laufen a baterie Hansgrohe.

O pohodlné parkování rezidentů se postarájí dvě podzemní garáže. Projekt nabízí celkem 77 parkovacích stání. Hned 41 parkovacích míst se nachází ve druhém podzemním podlaží. V prvním podzemním podlaží se nachází 11 parkovacích míst uvnitř objektu a 11 vně. Dalších 14 volných stání je ve vnitrobloku. Díky umístění výtahů v rámci garážových pater se je možné dojet z vnitřní garáže do domu suchou nohou, což noví obyvatelé jistě ocení.

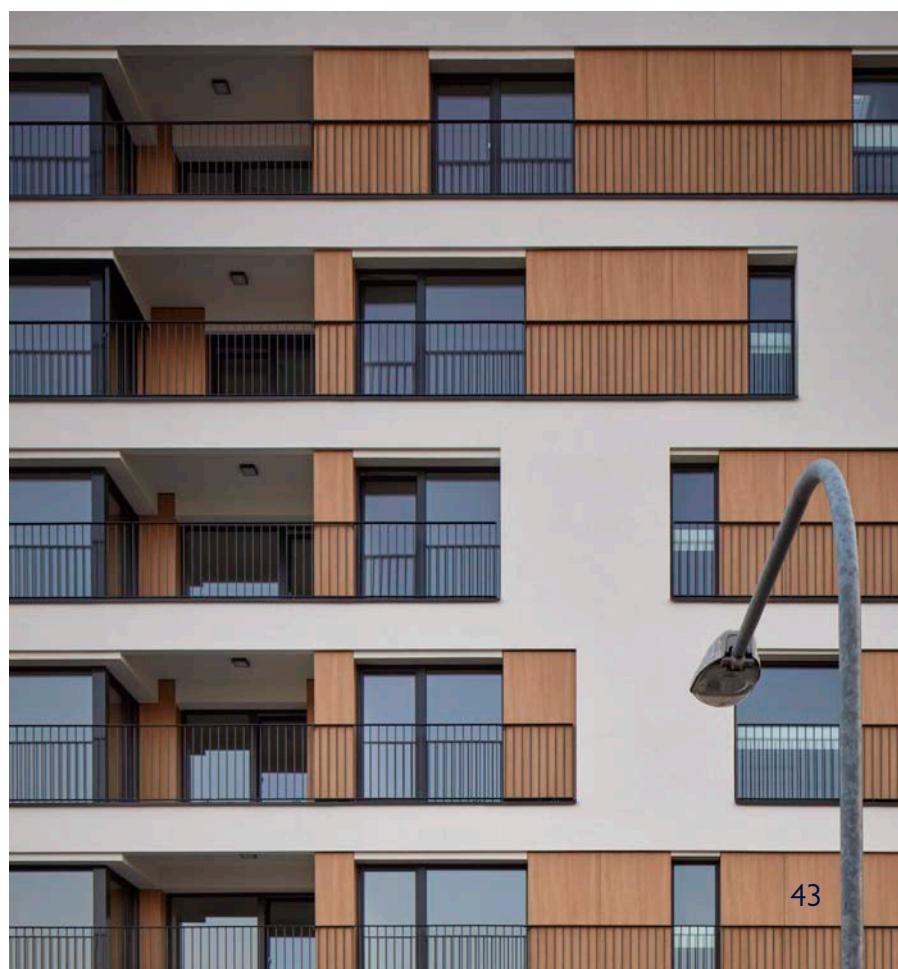
Novostavba v Králově Poli získala prestižní cenu veřejnosti za Realitní projekt roku 2022 v Jihomoravském kraji. Projekt byl úspěšně zkolaudován na konci března 2023 a je zcela doprodán.

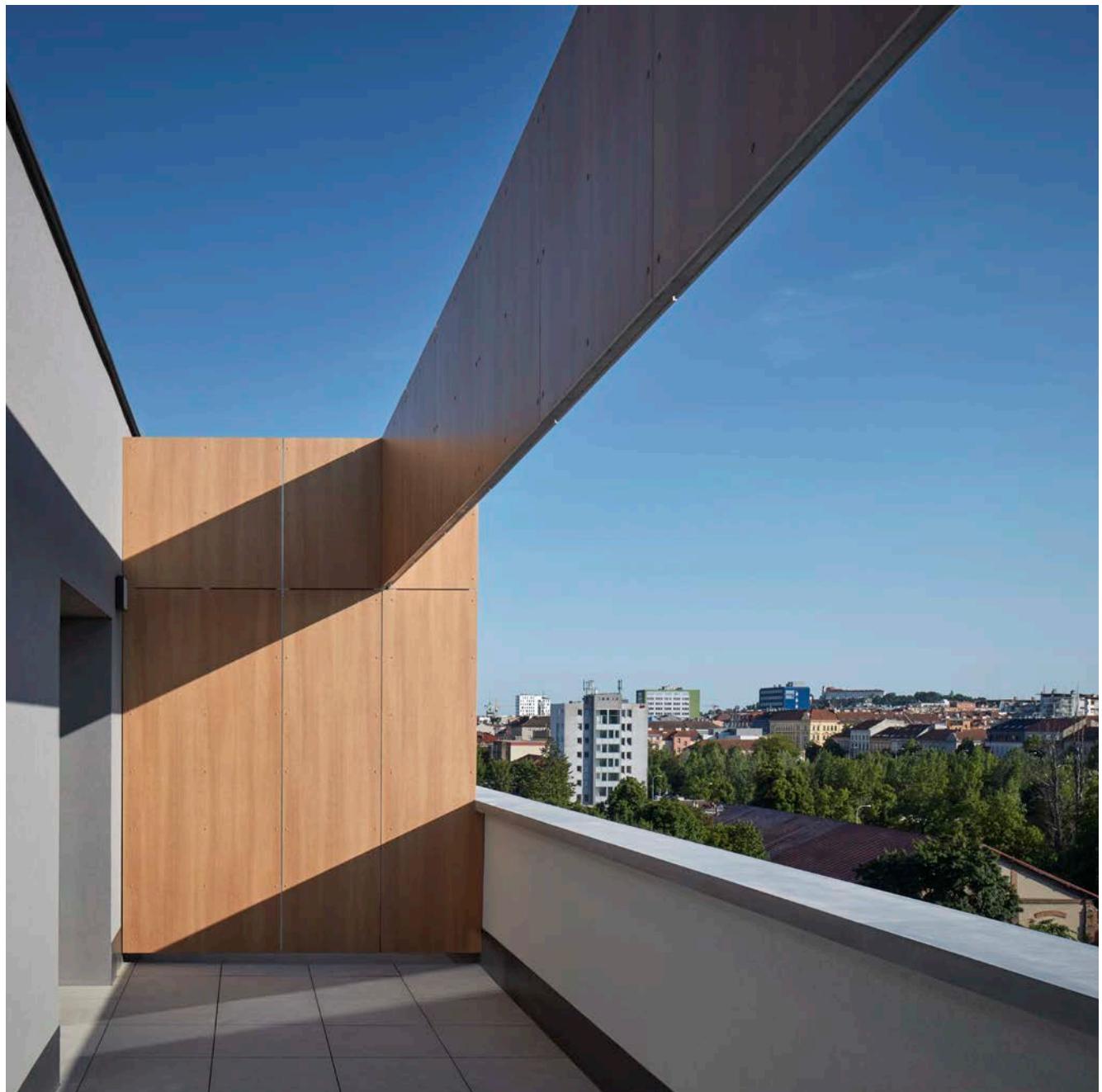
72

Tolik bytů vzniklo
v rámci projektu
Ponavia rezidence III.

262

Tolik bytových
jednotek přinesly
na trh všechny tři
etapy projektu.





A great location close to the centre of the city

Construction on the third phase of the **Ponavia rezidence** encloses the brownfield of the former UP factory where the Ponavia rezidence I and Ponavia rezidence II apartment buildings now stand. Like the previous phases, the third is also from A69 architects and it visually follows the previous phases.

Now, anyone interested in housing has the opportunity to choose from 72 apartments with layouts from 1 to 4 bedrooms. To maintain continuity of the appearance of the project, the height of the building will be kept to eight floors in the third phase. Most housing units will have a loggia, and future residents will appreciate the spacious terraces on the top floors. Proven lime-sand bricks, which provide the housing with high acoustic and thermal comfort, will be used in the construction. The façade will be partially lined with Silbonit panels, giving the building a unique look with wood decors.

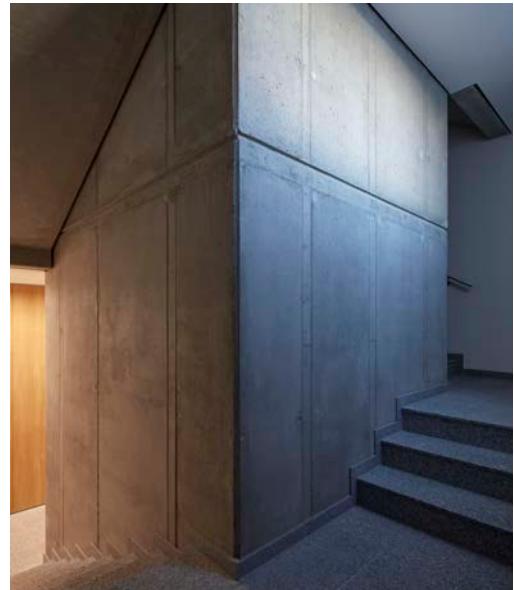
We always strive to shift our projects one step further not only in terms of construction and architecture, but also in the area of standards. Therefore, our clients will be able to choose from five EGGER Prime laminate floor decors. RAKO tiles will be laid in the bathrooms and toilets to create a timeless look. Furnishings like washbasins and toilets were also carefully selected, with the Laufen range and Hansgrohe faucets coming out on top.

Two underground garages will take care of the residents' parking comfort. The project offers a total of 77 parking spaces. 41 parking spaces are located on the 2nd underground floor. On the 1st underground floor there are 11 parking spaces inside the building and 11 outside. Another 14 free parking spaces are in the courtyard. Thanks to the location of the lifts within the garage floors, it will be possible to get from the internal garage to the building with dry feet, which new residents will certainly appreciate.

The new building in Královo Pole received the prestigious public award for Real Estate Project of the Year 2022 in the Southern Moravian Region. The project was successfully approved at the end of March 2023 and is already completely sold.

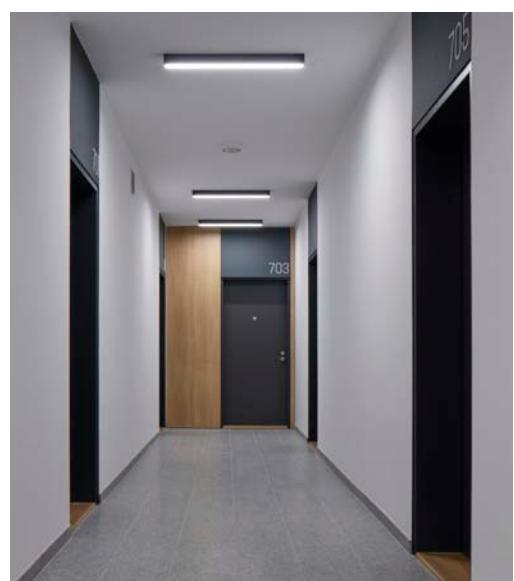
72

The number of units in the Ponavia rezidence III project.



262

The number of units offered by all three projects.



The Ponavia rezidence III was the most popular project in Brno in terms of sales during the first half of 2023.

Rodinné bydlení nedaleko Moravského krasu

Poprvé v historii svojí působnosti v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí zavítá Trikaya mimo Brno, a to do Blanska, kde neustálé narůstá poptávka po vlastním bydlení – vznikne zde projekt **Rezidence Písny**.

Ve spolupráci se společností HOPA Group připravila Trikaya projekt výstavby více než čtyř stovek nových bytů v lokalitě blanenského sídliště Písečná. Společný projekt byl vybrán Radou města Blansko jako nejvhodnější vzhledem k požadavkům města a byl doporučen zastupitelstvu ke schválení. Zastupitelstvo města Blansko odhlasovalo jako vítěze výběrového řízení navrhovaný projekt společnosti Trikaya a HOPA Group. V září 2022 byla naší společnosti předána vyhotovená projektová dokumentace pro fázi územního rozhodnutí od Arch-Z-studio ze Zlína, v čele s hlavním architektem projektu Ing. arch. Jaroslavem Ševčíkem.

Projekt počítá s výstavbou 433 bytů. V nabídce budou pro zájemce připraveny byty o velikosti 1+kk až 6+kk. Návrh bytového komplexu sestává z devíti bytových domů s pěti, respektive šesti nadzemními podlažími a ustupujícím šestým a sedmým podlažím. V ustoupených podlažích jsou navrženy byty spíše větší, tzn. 3+kk, 4+kk, popřípadě byty, které jsou na celé podlahové ploše. Součástí zástavby jsou i drobné přízemní stavby občanské vybavenosti – občerstvení, lékárna a budova mateřské školy se dvěma bezbariérovými byty.

Důležitou úlohu budou plnit i veřejná prostranství plná zeleně – at' už ve formě stromových alejí, živých plotů, nebo jen solitérních stromů a okrasných keřů. Dalším doplňkem veřejných prostranství bude zajímavý mobiliář, který má prostor ještě více oživit a zatraktivnit – lavičky, hračí prvky pro děti, posezení pod stromy nebo u bylinných záhonů. Náměstí a další veřejná

433

S výstavbou
tolika nových
bytů v Blansku
počítáme.



Zahájení výstavby projektu Rezidence Písny v Blansku je plánováno v průběhu roku 2025.



prostranství na pěší zóně a ve vnitroblocích bytových domů budou sloužit k trávení volného času a setkávání obyvatel všech generací.

Součástí projektu bude také přes šest stovek nových parkovacích míst, z nichž většina bude umístěna v podzemí.

V rámci projektu byla vypracována nová točna a koncová zastávka MHD na ploše na jižním konci ulice Nad Čertovkou. Bude tak umožněno zastavovat obousměrně na ulici Pod Javory, což bude přínos zejména pro obyvatele stávajícího domu s pečovatelskou službou.



Family living near the Moravian Karst

For the first time in its history, Trikaya will venture outside of Brno to the town of Blansko, where demand for housing is constantly growing, to build the **Rezidence Písky project**.



The beginning of construction at the Rezidence Písky project in Blansko is planned for 2025.

The municipality published a call for tenders in 2019, with four tenderers submitting an offer. The Blansko Municipal Council awarded the project to Trikaya and the HOPA group. In September 2022, we were provided with the project documentation for the zoning decision phase by Arch-Z studio from Zlín, headed by the project's chief architect Ing. Arch. Jaroslav Ševčík.

The project involves the construction of 433 apartments. The offer will include apartments ranging from 1-6 bedrooms. The design of the residential complex consists of nine apartment buildings with 5/6 floors and a receding sixth and seventh floor. In the retreated floors, rather larger apartments are proposed, i.e. 3 bedroom, 4 bedroom or flats that are on the entire floor area. The development also includes small ground floor amenity buildings – a refreshment room, a pharmacy and a kindergarten building with two barrier-free apartments.

Public spaces full of greenery will also play an important role – whether in the form of tree avenues, hedges or just solitary trees and ornamental shrubs. Another addition to the public spaces will be interesting furnishings to make the space even more lively and attractive – benches, play elements for children, seating under trees or in herb beds. The square and other public spaces in the pedestrian zone and in the courtyards of the apartment blocks will be used for leisure and socialising for residents of all generations.

The project will also include over six hundred new parking spaces, most of which will be located underground.

The project includes the development of a new turnplate and public transport terminus on the area at the southern end of Nad Čertovkou Street. This will allow two-way stopping on Pod Javorý Street, which will be of particular benefit to residents of the existing nursing home.

In cooperation with the HOPA group, Trikaya has prepared a project for the construction of four hundred new apartments in the Písečná housing estate in Blansko. The joint project was selected by the Blansko Municipal Council as the most suitable in view of the town's requirements and was recommended to the council for approval.

433

The number of new residential units planned for the Blansko project.

Tam, kde si město podává rukou s přírodou

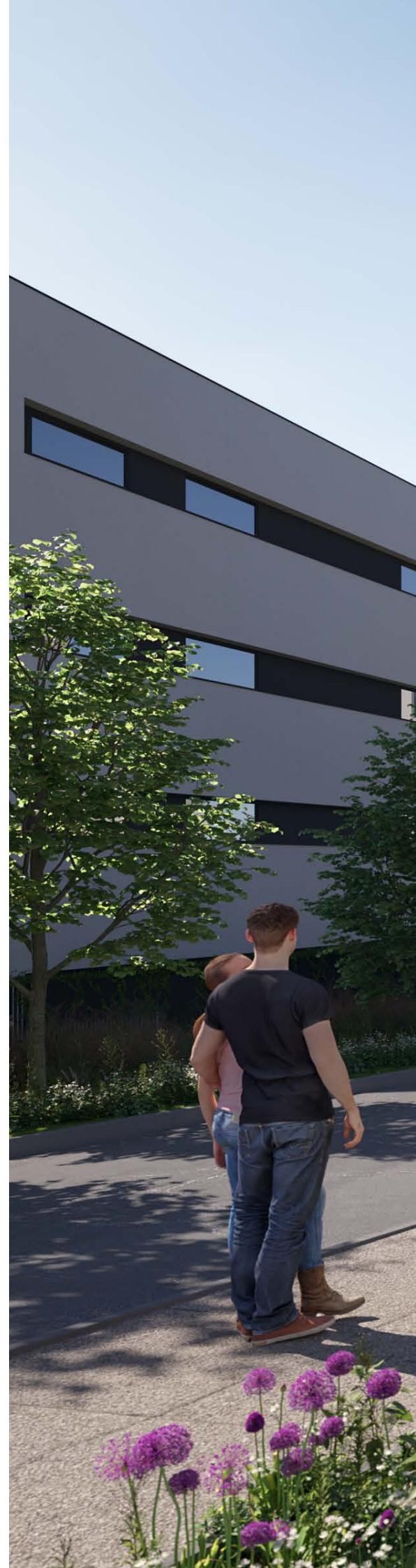
Dlouho očekávaný projekt nového moderního bydlení **Čtvrt' Pod Hády** se blíží své realizaci.

Nová obytná čtvrt' se bude nacházet na místě brownfieldu zchátralé a nevyužívané továrny Ergon v městské části Maloměřice a Obřany.

C

Centrální část čtvrti tvoří náměstí, obklopené klasickými bytovými domy s obchodními jednotkami v přízemí. Dominantou bude desetipatrová výšková budova. Komornější bydlení umožní vila-domky, kdy každé z 5 pater bude rozděleno pouze mezi dva, maximálně tři byty. Inovativním typem bydlení jsou tzv. klastry – polouzavřené menší bytové celky s vlastním dvorem, který umožňuje prolínání soukromých a veřejných prostor, interakci mezi sousedy a vznik komunitního bydlení. Součástí projektu bude i školka se 4 třídami.

Při přípravě projektu byl kladen důraz na ekologická řešení, dostatek zeleně a možnost aktivního využití volného času. Podstatným prvkem navržené lokality je proto maximální potlačení automobilové dopravy. Auta se v lokalitě pohybují pouze po nejnutnějších obvodových komunikacích a v převážné většině se umisťují v podzemních garážích. Díky tomu vzniká centrální prostor se zelení a pěšími uličkami. Dalším





1 000

Čtvrt' Pod Hády
přinese více než
1 000 nových bytů.

významným prvkem je nakládání s dešťovou vodou. Obytný soubor nebude napojen na dešťovou kanalizaci, ale dešťová voda bude udržována v místní zeleni nebo vsakována do podzemních vod. Systém retenčních nádrží pomůže udržet vodu přímo v oblasti a vytvoří příjemné pobytové prostředí.

Trikaya nechce stavět pouze další obytné čtvrti se stovkami bytů, ale chce vytvořit bydlení s dostupnými službami, zázemím pro plnohodnotný život a přírodou za okny. Velkou pozornost proto věnujeme zeleným plochám. Návrh úpravy venkovní zeleně a vnějších prostor zpracovala špička v oboru – Atelier Flera – v čele s Ferdinandem Lefflerem. Základem studie je smysluplné rozmištění zeleně a mobiliáře v kontextu celé stavby. Důraz je kláden na globální fungování, jsou například eliminovány slepé uličky, je zde umístěno velké množství průběžných klidových a relaxačních zón tak, aby budoucí obyvatelé měli vždy možnost se někam posadit a odpočinout si.

Nejrůznější služby nabídou obchodní jednotky na náměstí. Trikaya úspěšně odstartovala pilotní projekt spolupráce s městem Brnem a v lokalitě vybuduje veřejnou školku a několik sportovišť a volnočasových zón.

První etapa rozsáhlého projektu získala stavební povolení v květnu 2023, zahájení výstavby a zároveň prodeje bytů je naplánováno na září téhož roku.

Za architektonickým návrhem
stojí Kuba & Pilař architekti, kteří
za mimořádný přínos architektuře
získali v roce 2022 prestižní
ocenění Architekt roku.





Where the city meets pristine nature

The long-awaited new modern housing project **Čtvrt' Pod Hády** is fast approaching realization. The new residential area will be located on a former brownfield of the derelict and abandoned Ergon factory in the Maloměřice and Obřany districts.



1,000

Čtvrt' Pod Hády
will offer more
than 1,000 new
residential units.

The central part of the district is made up of a square surrounded by classic apartment buildings with retail units on the ground floor. The dominant feature will be a ten-storey high-rise building. More intimate living will be provided by villa houses, where each of the floors will be split between three apartments. An innovative type of housing is provided by a cluster of smaller semi-enclosed housing units with their own yard, which allows for the intermingling of private and public spaces, interaction between neighbours, and the

creation of community housing. The project will also include a kindergarten with 4 classrooms.

During the project preparation phase, emphasis was placed on ecological solutions and sufficient greenery options for the active use of free time. Therefore, an essential part of the planned location is the maximum suppression of vehicle traffic. Cars will only be able to drive along the most necessary perimeter roads, and will mostly only be in the underground garages. This will help to create a central space with greenery and pedestrian streets. Another significant shift is in the management of rainwater. The residential complex will not be connected to the rainwater drainage system, but rainwater will be held in the local greenery or infiltrated into the groundwater. A system of retention tanks will help keep the water directly in the area and create a pleasant living environment.

Trikaya does not just want to build another residential area with hundreds of apartments, but it wants to create housing with accessible services, facilities for a full life and nature outside the window. Therefore, we pay great attention to green areas. The adjustment of outdoor greenery and outdoor spaces was designed by a leader in the field – Atelier Flera – led by Ferdinand Leffler. The basis of the study is the meaningful distribution of greenery and furniture in the context of the entire development. Emphasis is placed on intelligent, for example, dead ends are eliminated and there is a large number of rest and relaxation zones so that future residents always have the opportunity to sit somewhere and relax.

Various services will be offered by the business units on the square. Trikaya has successfully launched a pilot project in collaboration with the city of Brno and will build a public kindergarten and several sports and leisure zones at the locality.

All related infrastructure – sewer extension and high voltage relocation – has received the necessary permits, as well as the traffic connection solution for the project. In December 2021, the zoning permit for the site came into force. We are currently close to issuing planning permission for the water management and traffic buildings. Also, notices of commencement of planning permission for individual houses are being prepared.



The design is from Kuba & Pilař architekti, who won the prestigious Architect of the Year award in 2022 for their contribution to the field.



Nejmodernější obchodní centrum v Brně

Společnost Trikaya se na začátku roku 2018 stala spoluúčastníkem **obchodního centra Futurum** v Brně. Tímto nákupem rozšířila svoje portfolio původně zaměřené především na bytovou výstavbu.





V

V polovině roku 2019 došlo ke sjednocení vlastníků hypermarketu a obchodní galerie nákupem společnosti Bainbridge Czech Republic Vídeňská Hypo s.r.o., což přineslo velmi pozitivní ohlas u stávajících nájemníků, kterým může Trikaya zaručit sjednocenou vizi a plány.

Po akvizici bylo zvažováno několik alternativ revitalizace obchodního centra. Celý budoucí koncept obchodního centra byl konzultován s odborníky ze společnosti Cushman & Wakefield. Na základě doporučení poradenské společnosti byl vybrán zpracovatel koncepční studie, kterým se stala společnost Chapman Taylor. Po

definování budoucího obchodního modelu centra bylo nakonec rozhodnuto o kompletní a rozsáhlé rekonstrukci. Na základě soutěže byla jako zpracovatel interiéru vybrána společnost Archi JAM, pro exteriér kancelář KOGAA. Hlavním vnějším estetickým prvkem je sjednocený plášť z perforovaného plechu, který budově dodává výraznou identitu. Konkrétní barevné provedení vzniklo ve spolupráci s umělcem a malířem Václavem Kočím. Na přírodních prvcích byl postaven i interiér. Vnitřní prostor byl zjednodušen tak, aby vynikal výkladce obchodních jednotek. Důležitou roli sehrává přirozené sluneční světlo



a přírodní prvky, jako je dřevo a zeleň. Stávající nízké stropy u severního vstupu jsou odhaleny a doplněny o světlíky přes celou šířku obchodní pasáže.

Modernizace Futura byla rozdělena do několika etap. V březnu 2020 byly započaty práce na prostorách převzatých od supermarketu Tesco, kde byly vybudovány nové obchodní jednotky a nový vstup s pasáží. Proběhla výměna technologií, požárních systémů, stavební úpravy v obchodních jednotkách a výměna dlažby. Součástí rekonstrukce jsou nové vstupní prostory na severní i jižní straně centra, fasáda a zpevněné

plochy okolo budovy. Celková rekonstrukce včetně exteriéru byla dokončena v červnu 2021.

Při rekonstrukci budovy se počítalo také s instalací moderních technologií, které šetří životní prostředí. Na střeše budovy je umístěna solární elektrárna a návštěvníci mohou využívat i dobíjecí stanice elektromobilů.

Nové centrum nabízí více než 33 tisíc čtverečních metrů jak stávajících, tak nových obchodních jednotek a také moderní a větší food court s pestrou nabídkou rozmanitých kuchyní. Cílem rekonstrukce nebyla jen modernizace prostor, ale také oživení konceptu obchodního centra, které nemá sloužit jen k nákupům, ale také k trávení volného času celé rodiny.

Celá proměna obchodního centra v moderní nákupní a zábavní centrum proběhla za provozu, centrum nebylo nikdy úplně zavřené. Zmodernizované obchodní jednotky byly otevřány postupně. Z původních nájemců zůstal například hypermarket Tesco, dále značky Gate, Sportisimo, Alpine Pro, Kilpi a další. Nové zákazníci v OC Futurum najdou dm drogerii, Datart nebo SuperZoo, kde mohou milovníci domácích mazlíčků využít i služeb úpravný psů.

Za zvláštní zmínku stojí otevření první prodejny v Brně mezinárodní módní značky Sinsay na ploše 1 700 m². Během druhé poloviny roku 2022 otevřely své provozovny také obchod s bytovými doplňky Bonami, parfumerie Fann či na ploše 1 500 m² jedinečný fitness koncept FitPeople. Jídelní zóna se rozšířila o značky Döner Kebab, Prima Bašta a Bella Pizza, aktuálně tak návštěvníci v centru najdou 14 foodových konceptů.

Dobrá dostupnost do obchodního centra je zajištěna běžným linkovým spojem městské hromadné dopravy. Tramvajová zastávka je vzdálená pět minut pěší chůze a pro zákazníky, kteří přijedou autem, je k dispozici jak kryté, tak nekryté parkoviště.

Modernizované Futurum Brno se může pyšnit 2. místem v 23. ročníku prestižní architektonické soutěže Best of Realty v kategorii Obchodní centra, 2. místem v soutěži Stavba Jihomoravského kraje 2021 v kategorii Rekonstrukce staveb a objektů a také nominací v soutěži Estate Awards. Centrum získalo v roce 2022 environmentální certifikaci BREEAM In Use na úrovni EXCELLENT.

33,2 tisíce čtverečních metrů

Celková pronajímatelná plocha obchodního centra Futurum.

89

Celkový počet nájemních jednotek.

The most modern shopping centre in Brno



Trikaya became a co-owner of the **Futurum shopping centre** in Brno at the beginning of 2018. The purchase expands its portfolio originally focused primarily on residential development.

In mid-2019, the owners of the hypermarket and shopping gallery were united by the purchase of Bainbridge Czech Republic Vienna Hypo s.r.o., which brought a very positive response from existing tenants, to whom Trikaya can guarantee a unified vision and plans.

Following the acquisition, several alternatives for the revitalization of the shopping center were considered. Experts from Cushman & Wakefield were consulted for the entire future concept of the shopping centre. Based on the recommendations of the consulting company, Chapman Taylor was selected to prepare the concept study. After defining the future business model of the centre, it was finally decided to undertake a complete and extensive renovation. Following a tender process, Archi JAM was selected as the interior designer,

while KOGAA was chosen for the exterior. The main external aesthetic element is a unified perforated sheet metal cladding, which gives the building a distinct identity. The specific colour scheme was created in collaboration with artist and painter Václav Kočí. The interior is also based on natural elements. The interior space is simplified so that the shop windows stand out. Natural sunlight and natural elements such as wood and greenery play an important role. The existing low ceilings at the northern entrance are exposed and complemented by skylights across the full width of the commercial arcade.

The modernisation of Futurum was divided into several stages. In March 2020, work began on the premises taken over from the Tesco hypermarket, where new retail units and a new

entrance with an arcade were built. Technology and fire systems were replaced, as well as structural alterations to the retail units and replacement of the paving. The refurbishment includes new entrance areas on the north and south sides of the centre, the façade and paved areas around the building. The overall renovation, including the exterior, was completed in June 2021.

The renovation of the building also included the installation of modern technologies that save the environment. A solar power plant is located on the roof of the building and visitors can also use electric car charging stations.

The new center with more than 33,000 square meters offers both existing and new retail units and a modern and larger food court with a variety of cuisines. The aim of the renovation was not only to modernise the space, but also to revitalise the concept of a shopping centre that is not just for shopping, but also for leisure activities for the whole family.

The entire transformation of the shopping centre into a modern shopping and entertainment centre took place while the centre was in operation, and it was never completely closed. The modernised retail units were opened gradually. Among the original tenants, Tesco hypermarket, Gate, Sportisimo, Alpine Pro, Kilpi, Relax, Geco and others remain. The new refurbished stores are Benu pharmacy, clothing and accessories store Pepco and Orion homeware store. In the newly renovated premises of Futurum, customers can find DM Drogerie, Datart or SuperZoo, where pet lovers can also use a dog grooming service. Of special note is the opening of the first store in Brno from international fashion brand Sinsay on an area of 1,700 m². During the second half of 2022, Bonami, a home accessories store, Fann perfumery, Avon cosmetics brand, and FitPeople, a unique fitness concept with a 1,500 m² facility, also opened their premises. The dining zone has expanded to include Döner Kebab, which will be joined by the Pizza Bella and Prima Bašta concepts at the end of the year.

The modernized Futurum Brno won the 2nd place award in the 23rd annual prestigious architectural competition Best of Realty in the category Shopping Centres, 2nd place award in the Building of the South Moravian Region competition in 2021 in the category of Reconstruction of buildings and objects, and also nomination in the competition Estate Awards. The centre was awarded BREEAM In Use environmental certification at the EXCELLENT level in 2022.

33.2 thousand square meters

**The total amount
of rental space
at the Futurum
shopping centre.**

89

**The total number
of units for lease.**



Oceněné modernizované centrum v Praze

Obchodní centrum Řepy je situováno v přirozeném centru stejnojmenné pražské městské části. Do vlastnictví společnosti Trikaya přešlo v prosinci 2017 koupí obchodní společnosti OC Řepy a. s.

V obchodním centru sídlí řada obchodů a služeb, část centra je tvořena kancelářemi. Vzhledem k tomu, že centrum nebylo od své kolaudace renovováno, rozhodla se společnost Trikaya pro kompletní rekonstrukci.

Pronajímatelná plocha se zvýšila z 11 800 m² na 14 500 m², k čemuž kromě optimalizace stávajících prostor přispěla i nástavba na budově A. Nový vzhled objektu a bezpečnější prostředí pocitují zejména zákazníci. Celý objekt je totiž nově zastřešený s možností uzavření. Nové jednotky s moderními technologiemi oceňují zase nájemci a správa centra. V objektu byly vyměněny veškeré instalace vzduchotechniky, elektroinstalace, byla opravena fasáda a objekt byl také kompletně zateplen. Schodiště a výtahy doplnily

**14,5
tisíce
čtverečních
metrů**

Celková
pronajímatelná
plocha obchodního
centra nabízí
70 nájemních
jednotek.

escalátor, které komfortně propojují jednotlivá podlaží nové obchodní pasáže. Oranžovou a modrou barvu exteriéru vystřídala moderní barevná kombinace – bílá a antracit.

Hlavním architektem a projektantem byla architektonická kancelář Aukett, generálním dodavatelem stavby byla společnost Imos Brno a. s.

Nové centrum nabízí o 3 400 m² více pronajímatelné plochy oproti stávajícímu centru. Velmi pestrý je nájemní mix, kde se vedle obchodů a supermarketu nachází široká paleta restaurací, kavárna, nonstop posilovna, vybrané banky a bankomaty, pobočka České pošty, ale i služebna Policie ČR.

Kromě známých značek jako Albert, drogerie DM či řetězce PEPCO a Action se návštěvníci mohou těšit na své oblíbené místní tváře v podobě řeznictví, obchodu s výpočetní technikou, kadeřnictví, kavárny pro rodiče s dětmi, masáže nevidomými maséry a mnoha dalších lokálních služeb.

An award-winning renovated shopping centre in Prague

The **Řepy shopping centre** is located in the natural center of the Prague district of the same name. It became the property of Trikaya in December 2017 with the purchase of the company OC Řepy a.s.

The shopping center is home to many shops and services, and part of the center is made up of offices. Due to the fact that the shopping center has not been renovated since its approval, Trikaya decided to completely reconstruct it.

The leasable area has increased from 11,800 m² to 14,500 m², which, in addition to the optimization of the existing space, was also due to the extension on Building A. The new look of the building and the safer environment are felt especially by customers. The whole building is newly roofed with the possibility of closure. The new units with modern technology are appreciated both by tenants and the centre's administration. All air conditioning and electrical installations were replaced, the facade was repaired and the

**14.5
thousand
square
meters**

Total rental space
at the shopping
centre with 70 units
for lease.

building was completely insulated. The staircases and lifts were supplemented by escalators that will conveniently connect the individual floors of the new shopping arcade. The orange and blue colour of the exterior was replaced by a modern colour combination – white and anthracite.

The main architect and designer was the architectural office Aukett, the general contractor of the construction was the company Imos Brno a.s.

The new expanded shopping centre offers customers services such as the Czech Post Office, Police of the Czech Republic, non-stop Dr.Fit gym, dance school and more. Among the shops, the new Albert supermarket concept, DM drugstore, Dr. Max pharmacy, and the newly built Food Court will certainly attract attention. Pepco, Flamengo Flowers, Orion, Super Zoo and others round out the tenant mix. Negotiations are currently underway with several potential tenants who would suitably complement the offer of this popular and well-used shopping centre.



OC Řepy
získalo certifikát
udržitelnosti BREEAM
s nadstandardní
známkou EXCELLENT.

OC Řepy was awarded
BREEAM certification
at the exceptional
EXCELLENT level.



Nové zelené centrum byznysu v Brně

Moderní kancelářská budova **Landmark Office Building** v centru města Brna na rohu ulic Koliště a Milady Horákové vyplní volnou rohovou proluku a vytvoří jednoznačnou nárožní dominantu s vynikajícím dopravním napojením a dostupností do centra města.

V okolí se nachází veškeré potřebné služby: kanceláře notářů, finanční úřad, pošta. V těsné blízkosti jsou zastávky tramvají a autobusů. Z vnitřního městského okruhu se dostanete autem či MHD kamkoliv za pár minut, na dálnici D1 za deset minut. Pozemek přímo sousedí se zavedeným kancelářským komplexem IBC.

Projektovaná kancelářská budova nabídne sedm podlaží kancelářských ploch. Ve dvou podzemních patrech budou umístěny garáže. V přízemí se budou nacházet obchodní prostory, ze kterých budou profitovat nejen naši nájemci, ale i okolní návštěvníci a rezidenti. Dominantou budovy bude prostorná střešní terasa se zelení a úchvatným výhledem na město Brno a hrad Špilberk. Celková hrubá plocha pronajimatelných prostor bude 7 880 m².

Budova je navržena v nejvyšším standardu a bude splňovat požadavky environmentální certifikace LEED GOLD. Certifikát LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) je mezinárodně uznávaný standard v oblasti navrhování a výstavby environmentálně šetrných a udržitelných budov. Hodnoceny jsou kategorie jako lokalita, kvalita vnitřního prostředí, inovace nebo materiály a zdroje. Ve výstavbě bude kladen důraz na nová zdravotně hygienická specifika budovy, takže veškerá vstupní zařízení budou ovládána bezdotykově.

Dispozice budovy je navržena jako otevřená administrativní budova typu open space

7,9
tisíce
čtverečních
metrů

Celková
pronajimatelná
plocha Landmark
Office Building.



V samém centru města vyroste kancelářská budova standardu AAA.



s centrálním jádrem pro komunikace se sociálním zázemím. Díky umístění schodiště, výtahu a sociálního zařízení ve středu patra lze patro rozdělit až na čtyři samostatně pronajímatelné jednotky. Ty lze dále dle potřeby upravovat a dělit formou lehkých konstrukčních příček.

Problematické parkování v centru města vyřeší podzemní garáž s šesti nabíječkami pro

elektromobily o kapacitě 68 parkovacích míst. V projektu se myšlelo i na cyklisty, pro které bude vybudováno zázemí v uzavřeném a zastřešeném vnitrobloku.

Autorem architektonického návrhu je architektonická kancelář A53 Architekti.

Stavební povolení pro realizaci objektu nabyla platnosti v červenci 2022.

A new green business hub in Brno



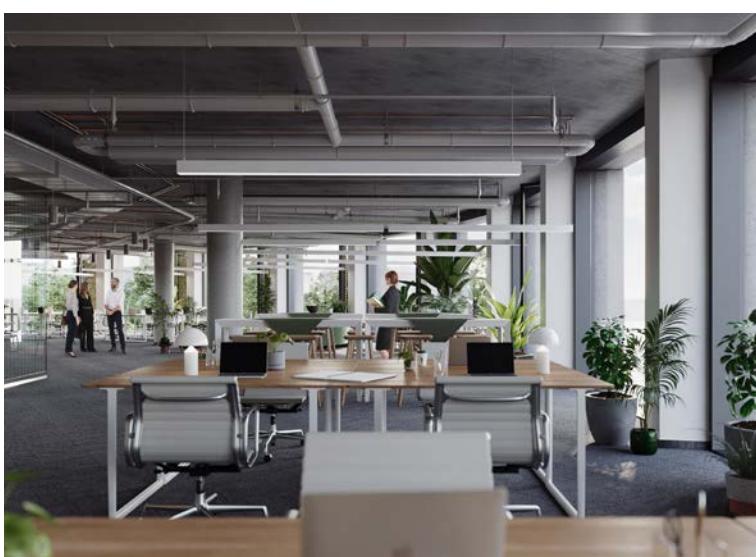
In April 2016, Trikaya procured a plot of land on the corner of Koliště and Milady Horáková Streets in the center of Brno, which came with a building permit for the construction of a hotel for 220 guests. The company intends to use this land for the construction of the modern **Landmark Office Building** that fits nicely into this location.

7.9
thousand
square meters

The total space for lease at the Landmark Office Building.



An AAA-rated office building will be built in the heart of city.



All the necessary services are nearby: notary offices, a financial authority, and a post office. It's possible to travel anywhere by car or public transit within a few minutes from the inner city ring road, and the D1 motorway is reachable within 10 minutes.

The building will offer seven floors of office space. Garages will be located on two underground floors. The ground floor will offer commercial space that will benefit not only our tenants, but also nearby visitors and residents.

The building is designed to the highest standard and will meet the requirements of LEED GOLD certification. The LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) certificate is an internationally recognized standard in the design and construction of environmentally friendly and sustainable buildings. Categories such as location, quality of the indoor environment, innovations or materials and resources are evaluated.

Emphasis will be placed on new health standards during construction, and all entrances will be operated handsfree.

The layout of the building is designed as an open space administrative building with a central core for communication with social amenities. Thanks to the location of the staircase, elevator and social amenities in the center of the floor, the floor can be divided into as many as four separately leasable units. These can be further modified and divided as needed by the use of light structural partitions.

The underground garage with 6 chargers for electric cars and with a capacity of 68 parking spaces will solve problematic parking in the city center. The project also takes into consideration cyclists, for whom an area will be built in a closed and roofed inner courtyard.

The general designer is AED Project. The author of the architectural design is the architectural office A53 Architekti.

2021

září/september

PONAVIA REZIDENCE III: STAVEBNÍ POVOLENÍ A ZAHÁJENÍ

Výstavbu navazující etapy Ponavia rezidence v žádané lokalitě v městské části Královo Pole se 72 novými jednotkami jsme zahájili ve třetím čtvrtletí 2021, prodej jednotek byl následně spuštěn v kvartálu čtvrtém. Architektonicky třetí etapa navazuje na úspěšně zkolaudovanou stavbu navrženou studiem A69 architekti.

PONAVIA REZIDENCE III: CONSTRUCTION PERMIT AND LAUNCH OF WORK

Construction on the next stage of the Ponavia residence in the much-sought-after Královo Pole locality, offering 72 new units, began in 3Q 2021. Sales were then launched in Q4. In terms of architecture, the third stage carries on the successful style of the previous stages designed by A69 architekti.



2021

říjen/october

OBCHODNÍ CENTRUM FUTURUM: BEST OF REALTY – 2. MÍSTO

Obdrželi jsme ocenění Best of Realty 2021 v kategorii obchodní centra. Modernizované obchodní centrum, které najdete na jihu Brna, nabízí více než 80 obchodních jednotek, Food Court s pestrou nabídkou rozmanitých kuchyní a zábavu pro celou rodinu.



FUTURUM SHOPPING CENTRE: BEST OF REALTY – 2ND PLACE

We received the Best of Realty 2021 award in the commercial centre category. The renovated and popular shopping centre in the south of Brno boasts more than 80 other commercial spaces, a food court with a wide range of cuisine, and entertainment for the whole family.

2021

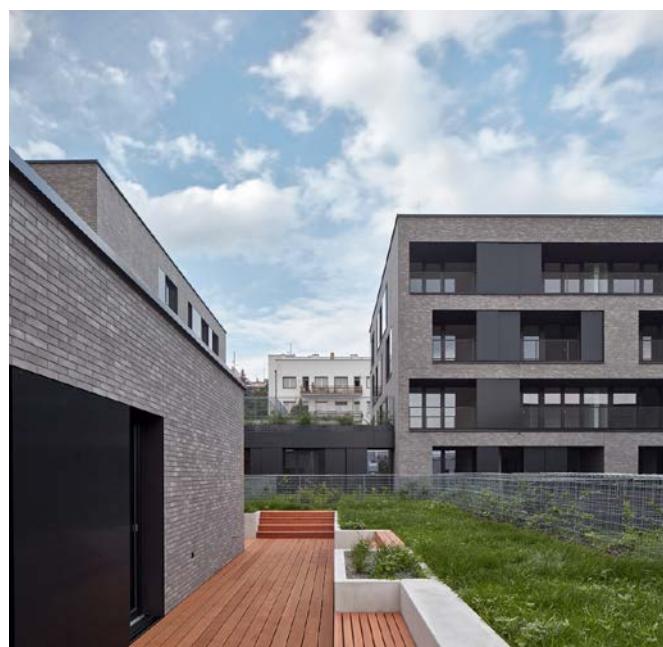
říjen/october

NEUMANKA: STAVBA JIHOMORAVSKÉHO KRAJE 2020 – 2. MÍSTO

Bytové domy Neumanka získaly druhé místo v soutěži Stavba roku Jihomoravského kraje 2020 v kategorii obytné stavby. Soubor čtyř propojených subtilních kostek ve svahu nad Pisáreckým údolím je dílem architektonického ateliéru Kuba & Pilař architekti. Jsme rádi, že se kvalitní architektura projektu líbí nejen klientům a obyvatelům domu, ale také odborné porotě.

NEUMANKA: SOUTH MORAVIA BUILDING OF THE YEAR 2020 – 2ND PLACE

The Neumanka residential project won second place in the South Moravian Building of the Year 2020 competition for residential projects. The four interconnected blocks on the slopes above the Pisárecký valley was designed by Kuba & Pilař architekti. We're extremely proud that this piece of architecture won the hearts of clients and residents as well as experts.



2021

prosinec/december

ČTVRŤ POD HÁDY: ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ PRO PRVNÍ ETAPU

Na konci roku 2021 jsme získali územní rozhodnutí pro první etapu rozsáhlého projektu Čtvrti Pod Hády, která Brnu přinese přes tisíc nových bytů. Jednalo se tak o první „velké razítko“ na cestě k nové moderní čtvrti. Byty v našem dosud největším projektu budou k dispozici v pestrých dispozičních řešeních. Ke každému bytu je navíc balkon, lodžie nebo předzahrádka.

ČTVRŤ POD HÁDY: ZONING FOR THE FIRST PHASE

At the end of 2021, we acquired a zoning decision for the first stage of the extensive Čtvrt' Pod Hády project, which will offer more than 1,000 new residential units. This was the first major milestone on the road to a brand-new neighbourhood. The units offer a wide range of configurations and sizes, and all units offer balconies, loggias, or gardens.

2022

leden/january

REZIDENCE PÍSKY: ZÍSKÁNÍ PROJEKTU V BLANSKU

Devět domů a v nich přes čtyři stovky bytů. Blansští zastupitelé vybrali investora, který by měl v horizontu několika let stavět v sídlišti Písečná na ploše necelých dvou hektarů. Tím investorem se spolu s místní společností HOPA Group s. r. o. stala i naše společnost Trikaya. Velmi si vážíme toho, že náš připravovaný projekt oslovil zastupitele města z navrhovaných projektů nejvíce. Díky tomu vznikne v lokalitě kvalitní a moderní bytová zástavba s parkováním v podzemí a zázemím pro služby včetně dvoutřídní mateřské školky.

REZIDENCE PÍSKY: BLANSKO PROJECT ACQUISITION

The Blansko municipal assembly selected an investor to build nine new residential buildings with over 400 units covering nearly 2 hectares over several years in the Písečná neighbourhood. Trikaya joined local developer HOPA Group s.r.o. as the investor, and we're very proud this project won the confidence of the town's leaders over all others presented. The project will provide the area with a new and modern neighbourhood with underground parking and space for services, including a nursery school with room for two classes.



2022

únor/february

OBCHODNÍ CENTRUM ŘEPY: KOLAUDACE

V roce 2017 společnost Trikaya rozšířila své portfolio o Obchodní centrum Řepy v Praze se záměrem objekt co nejdříve rekonstruovat. Celá přestavba byla rozdělena do tří etap a v únoru 2022 bylo modernizované obchodní centrum zkolaudováno. Nové koncepční řešení přineslo centrální pasáž, která mimo jiné umožnila propojení autobusové a tramvajové zastávky s další částí sídliště.

ŘEPY SHOPPING CENTRE: COMPLETION

In 2017, Trikaya added the Řepy Shopping Centre in Prague to its portfolio with the plan to renovate the facility as soon as possible. The upgrade was separated into three phases, and the final inspection of the modernized shopping centre took place in February 2022. The new concept added a central passage that also connected the bus and tram stops with other parts of the surrounding housing estate.



2022

duben/april

OBCHODNÍ CENTRUM FUTURUM: STAVBA JIHMORAVSKÉHO KRAJE

Nejlepší projekty jihomoravských stavebníků se ve čtvrtek 21. dubna 2022 slavnostně představily v reprezentativních prostorách auly Fakulty stavební na VUT v Brně. Ocenění ve 20. ročníku soutěže Stavba Jihomoravského kraje 2021 získalo i naše modernizované OC Futurum.

FUTURUM SHOPPING CENTRE: SOUTH MORAVIA BUILDING OF THE YEAR

The best projects in South Moravia competed at the Faculty of Civil Engineering at the Brno University of Technology on 21 April 2022 for the 20th annual South Moravia Building of the Year competition, where the renovation of the Futurum Shopping Centre was recognized for its quality.



2022

červen/june

TRIKAYA NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV: PODÍL VE ČTVRTI POD HÁDY

Od roku 2015 umožňuje společnost Trikaya investorům a privátním partnerům skupiny investovat do některých developerských projektů prostřednictvím dluhopisových emisí nebo investování do fondu Trikaya nemovitostní fond SICAV a. s. V červnu 2022 fond Trikaya pořídil 50% podíl ve třetí etapě největšího rezidenčního projektu společnosti Trikaya, Čtvrti Pod Hády.

TRIKAYA SICAV REAL ESTATE FUND: STAKE IN ČTVRTI POD HÁDY

Since 2015, Trikaya has offered investors and private partners the option of investing into some of our development projects through bond issues or investing into Trikaya's SICAV a.s. real estate fund. In June 2022 SICAV acquired a 50% stake in Trikaya's Čtvrt' Pod Hády, its largest residential project.



2022

červenec/july

LANDMARK OFFICE BUILDING: STAVEBNÍ POVOLENÍ

V samém centru města Brna vyroste kancelářská budova standardu AAA. Budova nabídne moderní prostory o výměře téměř 8000 m² kancelářských ploch a špičkové pracovní prostředí pro nejnáročnější klientelu. Dominantou budovy bude střešní terasa s úchvatným výhledem na město Brno a hrad Špilberk.



LANDMARK OFFICE BUILDING: CONSTRUCTION PERMIT

A new AAA-rated building will soon be built in the heart of Brno offering nearly 8,000m² of the highest-quality office space for the most demanding clientele. The building will feature a rooftop terrace with an amazing view of Brno and the Špilberk Castle.

2022

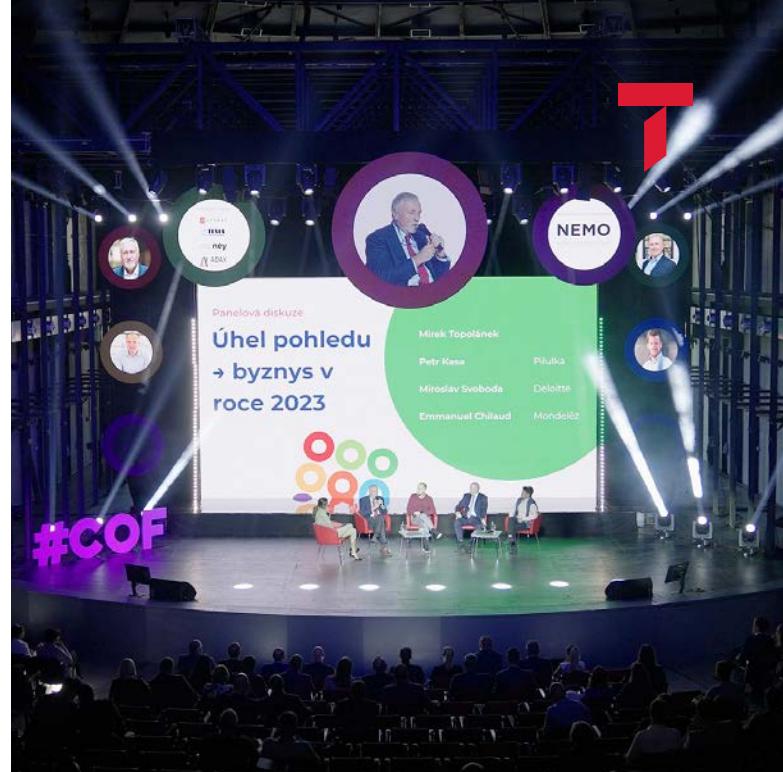
září/september

TEAMBUILDING NA „PRÝGLU“

Na sklonku léta proběhlo na Sokolském kou-pališti u Brněnské přehrady neformální setkání všech zaměstnanců společnosti Trikaya. Paddle-boardy jsme nakonec s ohledem na chladnější počasí nevyzkoušeli, ale vše důležité jsme nad sklenkou prosecca nebo piva probrat zvládli.

“PRÝGL” TEAMBUILDING

An informal gathering of all Trikaya employees took place at the Brno dam at the end of last summer. Unfortunately, the cold weather prevented us from trying out the paddleboards, but the conversation was excellent and it was accompanied by a nice glass of beer or prosecco.



2022

říjen/october

COLORS OF FINANCE: ÚČAST NA FINANČNÍ KONFERENCI

Dvanáctého října 2022 se v multifunkční aule Gong v ostravských Dolních Vítkovicích uskutečnil další ročník konference pro finanční profesionály Colors of Finance. Inspirativní industriální prostory zaplnilo přes 1200 účastníků, kteří si mohli v programu vybrat z řady přednášek, panelových diskusí a prakticky zaměřených workshopů. Na akci jsme prezentovali projekty v rámci Trikaya nemovitostního fondu SICAV.

COLORS OF FINANCE: PARTICIPATION AT A FINANCIAL CONFERENCE

The multi-purpose Gong in Ostrava's Dolní Vítkovice played host to another edition of the Colors of Finance conference on 12 October 2022. Colors of Finance attracted over 1,200 participants and offered a number of talks, panel discussions, and practical workshops. Trikaya also participated and presented projects within the SICAV real estate fund.

2022

říjen/october

JIŽNÍ CENTRUM: STAVEBNÍ A VODOPRÁVNÍ POVOLENÍ

V říjnu 2022 se nám v rámci spolupráce s městem Brnem podařilo pro město získat stavební a vodoprávní povolení na akci „Prodloužení ulice Kalová“ a stavební povolení na akci „Napojení ulice Hradlová na prodloužení ulice Kalová“. Tímto došlo k upevnění vydaného územního rozhodnutí Železničního uzlu Brno (nové hlavní nádraží).

„Záměrem naší společnosti je podílet se na vytvoření celistvosti nově vznikající čtvrti Trnitá, jak vzhledem, tak i kvalitou výstavby. Na ulici Železniční v současnosti povolujeme velice povedený nový polyfunkční dům a snažíme se vzájemně spolupracovat i s dalšími plánovanými a vznikajícími projekty v této lokalitě od jiných společností. Naši snahu pomoci jsme se statutárním městem Brnem utvrdili podepsáním memoranda a zavázali se získat povolení na prodloužení ulice Kalová, tak aby mohl vzniknout navazující bulvár od plánovaného nového nádraží až do této lokality.“

SOUTHERN CENTRE: CONSTRUCTION AND WATER UTILITY PERMITS

In cooperation with the city of Brno, we were able to acquire construction and water utility permits in October 2022 to extend Kalová street and a construction permit to connect it with Hradlová street. This strengthened the zoning decision to move the Brno main station.

“Our company's intent is to participate in creating the new Trnitá neighbourhood, both in appearance and in high-quality architecture. We are currently acquiring permits for a beautiful new multi-purpose building on Železniční street and working on other projects planned for this locality. We also signed a memorandum with the city of Brno and promised to acquire a permit to extend Kalová street to create a wide boulevard from the new train station to this locality.”



2022

říjen/october

PETR NAVRÁTIL: NOVÝ ASSET MANAGER SPOLEČNOSTI TRIKAYA

V říjnu 2022 náš tým posílil Petr Navrátil, profesionál s bohatými zkušenostmi z oblasti správy nemovitostí. Po absolvování na Vysoké škole zemědělské v Brně pracoval 16 let ve společnosti Veletrhy Brno, a. s., kde končil na pozici obchodního ředitele. Od roku 2009 působil 13 let ve firmě IKEA Centres Česká republika, s. r. o., kde postupně řídil dvě nákupní centra v Brně a v Praze pod značkou AVION. Poté co se firma rozhodla obě centra prodat, přijal novou výzvu a od října 2022 začal pracovat ve společnosti Trikaya Project Management, a. s., na pozici asset managera, jehož úkolem je neustálý rozvoj akvizičních projektů firemního portfolia, a to nákupních center Futurum v Brně a Řepy v Praze.

PETR NAVRÁTIL: TRIKAYA'S NEW ASSET MANAGER

Petr Navrátil joined our team in October 2022, bringing his extensive experience in real estate management. After graduating from the Brno Agricultural University, he worked for Veletrhy Brno, a.s. for 16 years, rising to the position of commercial director. He worked for IKEA Centres Česká republika, s.r.o., for 13 years beginning in 2009, managing two AVOIN shopping centres in Brno and Prague. After the company decided to sell the facilities, he accepted a new challenge, joining Trikaya Project Management, a.s. in October 2022 as an asset manager with the task of continual development of the Futurum and Řepy shopping centres.

2022

listopad/november

MORAVIAN REAL ESTATE DATE AUTUMN: ÚČAST NA KONFERENCI

Odborná konference Moravian Real Estate Date Autumn 2022, již jsme byli exkluzivním brněnským partnerem, jasně pojmenovala současné problémy i příležitosti výstavby v Brně. Na jedné straně je to chybějící nový územní plán, vydívání metropole, nedostatečná infrastruktura, dlouhé povolovací procesy a ochlazený trh s nemovitostmi. Na druhé straně stojí atraktivní brownfieldy, skvělá lokace města, kvalifikovaná pracovní síla a relativně funkční dialog mezi developery a městem.

Na real estate konferenci zaměřené především na Brno se v konferenčních prostorech na Zelném trhu sešlo přes sto lidí ovlivňujících výstavbu a rozvoj moravské metropole. Vedle zástupců developerů a stavebních firem se akce účastnili zástupci města Brna a Kanceláře architekta města Brna, ministerstva pro místní rozvoj, architekti a urbanisté, zástupci komor a profesních organizací nebo právníci specializující se na stavební právo.

MORAVIAN REAL ESTATE DATE AUTUMN: PARTICIPATION AT THE CONFERENCE

We were the exclusive Brno partner for the Moravian Real Estate Date Autumn 2022, which clearly stated the current problems and opportunities for construction in Brno. On the one hand there is no new zoning plan, as people are leaving the city due to the lack of infrastructure, long planning processes, and a cooling real estate market. However, there are also attractive brownfields, the city's excellent location, qualified workforce, and the relatively functional dialogue between developers and the city.

Over 100 stakeholders gathered at this real estate conference in Zelný trh to focus mainly on Brno and discuss the development of the Czech Republic's second city. Besides developers and construction companies, the conference attracted representatives of Brno's City Hall, the city architect, the Regional Development Ministry, members of professional organizations, and lawyers specialized in construction law.



2022

listopad/november

OC FUTURUM & OC ŘEPY: CERTIFIKACE BREEAM

Naše obchodní centra Futurum a Řepy jsou „zelená“. Dokazují to i získané certifikáty BREEAM posuzující vliv objektů na životní prostředí. Hodnocení probíhá na základě deseti různých kategorií: energie, zdraví a vnitřní prostředí, inovace, využití půdy, materiály, management, znečištění, doprava, odpad a voda. Máme velkou radost, že obě obchodní centra dosáhla vysoké úrovni Excellent.

OC Futurum a OC Řepy dle výsledků certifikace nabízí mimo jiné vhodné prostředí pro zaměstnance s ohledem na přístup k dennímu světlu, detailní měření spotřeby energií a efektivní řízení kvality vnitřního prostředí nebo odpadové hospodářství s důrazem na recyklaci. U OC Futurum byla vyzdvihнута také instalovaná fotovoltaika pro spotřebu čisté energie se snížením uhlíkové stopy.

OC FUTURUM & OC ŘEPY: BREEAM CERTIFICATION

Our Futurum and Řepy shopping centres are environmentally friendly as proven by acquiring BREEAM certification for their environmental impacts in 10 basic categories: energy, health and internal environment, innovation, use of land and material, management, pollution, transportation, waste, and water. We're extremely happy that both centres were rated at the Excellent level.

OC Futurum and OC Řepy offer a great environment for employees in terms of natural light, energy consumption, and effective management of the internal environment and waste with an emphasis on recycling. The Futurum Shopping Centre also installed solar panels to generate clean energy and reduce its carbon footprint.





2022

listopad/november

OBCHODNÍ CENTRUM ŘEPY: BEST OF REALTY – 3. MÍSTO

Máme velkou radost, že můžeme navázat na náš úspěch z roku 2021, kdy jsme za OC Futurum obdrželi 2. místo v prestižní architektonické soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit. Náš další projekt, Obchodní centrum Řepy, se může pochlubit krásným 3. místem z 24. ročníku soutěže Best of Realty v kategorii obchodní centra.

ŘEPY SHOPPING CENTRE: BEST OF REALTY – 3RD PLACE

We're very pleased that we were able to continue our success from 2021 when OC Futurum won second place in the prestigious Best of Realty architectural competition, with the Řepy Shopping Centre winning 3rd place in the 24th annual Best of Realty competition in the shopping centre category.

2022

listopad/november

VÁNOČNÍ VEČÍREK SPOLEČNOSTI TRIKAYA

Poslední listopadový den jsme v sídle naší společnosti uspořádali vánoční večírek, kterého se spolu s našimi zaměstnanci zúčastnilo také přes 20 hostů a obchodních partnerů. Vánoční dárky jsme tentokrát nerozdávali, peníze na ně vyhraněn je sme se rozhodli zaslat na vzdělávací, volnočasové a podpůrné aktivity spolku Vesna, který pomáhá českým i ukrajinským rodinám v nouzi.

TRIKAYA CHRISTMAS PARTY

We held a Christmas party with our employees and over 20 guests and business partners at our headquarters on the last day of November. There were no gifts this time around. Instead, we donated resources to educational, free-time, and support group Vesna, which provides aid to Czech and Ukrainian families in need.



Analýza trhu novostaveb

PRAVIDELNÉ KVARTÁLNÍ ANALÝZY

Již přes deset let na pravidelné bázi analyzujeme brněnský nemovitostní trh, z čehož každé čtvrtletí vzniká podrobná studie mapující vývoj prodejů a cen novostaveb. V rámci moravské metropole se aktuálně jedná o nejpodrobnější a nejpřesnější analýzu trhu nových bytů.

Tři klíčové parametry jsou sledovány nepřetržitě od roku 2013 – je to počet prodaných novostaveb, průměrná nabídková cena za m² bytu a průměrná prodejná cena za m² bytu. Analýza se v detailu zaměřuje primárně na trh s rezidenčními novostavbami v Brně, v některých parametrech pak částečně sleduje i další velká města – Hodonín, Boskovice, Vyškov, Adamov a Znojmo. Doplňkové parametry postihované analýzou se v průběhu času proměňovaly, v posledních letech ale čtenář vždy najde členění prodaných bytů dle dispozice, počet bytů v nabídce a počet prodaných bytů v jednotlivých brněnských čtvrtích.

Publikované čtvrtletní zprávy jsou v první řadě analýzou – nabízí proto čtenáři interpretaci získaných dat, dávají čísla do souvislostí, vyhodnocují časové řady u jednotlivých parametrů a přinášejí k sesbíraným datům názory vedení společnosti i nezávislých ekonomů. Nechybí také krátký pohled do budoucnosti a zhodnocení aktuálních trendů na trhu.

Kvartální analýzy společnosti Trikaya jsou hojně mediálně využívány jak lokálními, tak celostátními médiemi a spolu s podobnými analýzami společností Trigema, Skanska a Central Group, které monitorují rezidenční trh v Praze, pomáhají veřejnosti pochopit dění na českém trhu s novostavbami.

Standardní čtvrtletní zprávy o stavu brněnského trhu nově rozšířil speciální web www.analyzy.trikaya.cz, který byl spuštěn u příležitosti první dekády monitorování trhu. Zájemci na něm naleznou kromě aktuálních dat a archivu publikovaných analýz také interaktivní graf, který nejdůležitější parametry zachycuje ve více než desetiletém horizontu.

BRNĚNSKÝ TRH V ROCE 2021

Pandemie koronaviru, která přišla se začátkem roku 2020 a pokračovala i v roce 2021, rezidenční

trh posílila, chut' lidí investovat v nejisté době do „jistých“ nemovitostí se ještě zvýšila. Ceny novostaveb během pandemie nadále nejprve rovnomořně, a v roce 2021 dokonce raketově rostly. Výrazné změny vyvstaly ve struktuře poptávky – lidé prchali na venkov, trendem byl nákup rekreačních nemovitostí, stavba domků v širším okolí velkých měst, ale i pokles nájmů v centrech metropolí způsobený odlivem turistů.

Během roku 2021 našlo své kupce celkem 1 192 brněnských novostaveb, což za předchozích deset let znamenalo druhý nejvyšší výsledek – více bytů v Brně se prodalo už jen v roce 2016, konkrétně 1 491. V prvním čtvrtletí roku 2021 současně průměrná nabídková cena poprvé překročila úroveň 100 tisíc za metr čtvereční – na začátku roku se novostavby v Brně prodávaly v průměru za 108 400 Kč za metr. Ačkoliv se cena do konce roku 2021 nakonec vyšplhala na bezmála 125 tisíc, růst v druhém pololetí postupně zpomalil a cena se na přelomu let stabilizovala.

BRNĚNSKÝ TRH V ROCE 2022

Začátkem roku čekala nákupní horečka a rozhýbáný trh studená sprcha v souvislosti s ruskou invazí na Ukrajinu. Od druhého kvartálu roku 2022 vše zásadně poznamenala rostoucí inflace, která se nakonec za celý rok ustálila na nevýdané hodnotě 15,1 %. Reagovaly na ni úrokové sazby hypoték, jež ke konci roku atakovaly 6 %. Ceny novostaveb sice ve druhé polovině roku přestaly růst, ale až na výjimky výrazně neklesaly, protože s ohledem na rostoucí ceny stavebních prací i materiálů k tomu nebyl prostor. Z pohledu běžných zájemců o vlastní bydlení v novostavbách to byl smrtící koktejl. Trh se takřka zastavil a za třetí kvartál roku 2022 se v Brně prodalo nejnižší množství bytů od začátku našeho sledování – pouhých 70.

Za celý rok 2022 se v moravské metropoli reálizovalo pouze 618 prodejů, z toho bezmála polovina, konkrétně 292, jen za první kvartál. Ačkoliv se cena v květnu 2022 vyhoupla až na rekordních 127 345 Kč, zažila následně mírný pokles na prosincových 123 824 Kč. Na trhu v průběhu roku přibylo několik stovek nových bytů. Zatímco v lednu 2022 bylo v Brně k prodeji 1042 bytů, v prosinci to bylo už 1547.

30 %

V průběhu let
2021 a 2022
stoupala průměrná
nabídková cena
za m² novostavby
v Brně o 30 %.

New Construction Market Analysis

REGULAR QUARTERLY ANALYSES

We have regularly analysed the Brno real estate market in detail in each quarter over the last 10 years, mapping the development of sales and prices in new buildings and producing the most thorough and precise analysis of the new residential housing market in Brno available.

The three crucial parameters monitored since 2013 are number of new units sold, average offering price per square meter, and average sales price per square meter. The analysis focuses primarily on the market for new residential housing in Brno, with some parameters also partially monitoring the situation in other cities such as Hodonín, Boskovice, Vyškov, Adamov, and Znojmo. The monitored parameters have shifted over time, but for recent years readers can always find segmentation of units by configuration, number of units offered, and number of units sold in individual neighbourhoods in Brno.

The public quarterly reports are primarily an analysis offering readers interpretations of the data acquired that put the numbers into context. These reports also evaluate developments in individual parameters over time and offer the opinions of the company's management and independent experts. There is also a short guidance section and an evaluation of the trends on the market.

Trikaya's quarterly analyses are often used in the media, both local and national, and together with the analyses from companies like Trigema, Skanska, and Central Group (which monitor the Prague market), helps the public understand what's going on the new residential housing market.

The standard quarterly reports about the Brno real estate market expanded the specialized website www.analyzy.trikaya.cz, which was launched to mark the first decade of monitoring the market. It offers current and archived data and analyses, as well as interactive charts that capture over a decade of the most important data.

THE MARKET IN BRNO IN 2021

The Coronavirus pandemic which erupted at the beginning of 2020 and continued into 2021 caused people to seek out the surety of investments into real estate, boosting demand. At first in 2020, prices rose evenly, but then skyrocketed in 2021. There were also major changes to the structure of the demand as people sought out more rural localities and recreational real estate, and construction of homes around larger cities increased. At the same time, rents in the centres of cities fell as tourism slowed.

In 2021, 1,192 new housing units were sold in Brno, the second-highest total in the last 10 years behind 2016 with 1,491. 1Q 2021 also saw the average offering price exceed CZK 100,000 per square meter, reaching CZK 108,400 per meter at the beginning of the year. Although the price climbed to nearly CZK 125,000 by the end of 2021, the growth slowed in the second half of the year and stabilized by year's end.

30 %

The average offer price for a m² in new residential buildings in Brno rose by 30% in 2021-2022.

THE MARKET IN BRNO IN 2022

The beginning of the year saw a run on real estate, but the overheated market was cooled by fallout from the Russian invasion of Ukraine. Runaway inflation then reared its head beginning in 2Q 2022, which averaged an unprecedented 15.1% for the entire year. Mortgage rates naturally reacted, jumping to nearly 6%. The prices of new residential units stopped rising in 2HQ, but minus a few exceptions, didn't decline because of the rising costs of materials and labour. This was a lethal cocktail for most homebuyers, and the market ground to a halt with 3Q seeing only 70 units sold, the lowest number since we began our monitoring.

In 2022, 618 new residential units were sold in Brno and 292 of those were sold in 1Q. Although the price in May 2022 reached a record CZK 127,345 per square meter, it later dropped to CZK 123,824 per square meter in December. These sales results led to a spike in the supply of new homes, with 1,547 units on sale in December compared with 1,042 in January.



03

**Komentář
finančního
ředitele /
Comment
by the CFO**



Vážení investoři a obchodní partneři,

skupina Trikaya dokončila svoji první konsolidovanou závěrku podle mezinárodních účetních standardů výkaznictví IFRS s cílem posunout se na úroveň tržního standardu prezentace skupiny, abychom všem našim partnerům, investorům a dalším zainteresovaným osobám dokázali dát věrný obraz hospodaření skupiny a jejího dalšího vývoje. Věříme, že informační transparentnost v oblasti podnikání prohloubí dlouhodobě budovanou důvěru partnerů a investorů vůči naší skupině a nadále podpoří zájem o společné projekty.

Nyní již blíže k nejvýznamnějším událostem uplynulého období a k náhledu na budoucí vývoj skupiny Trikaya.

FINANČNÍ VÝSLEDKY SKUPINY

Skupině Trikaya se v uplynulém období podařilo dosáhnout mimorádného zisku ve výši 85 mil. Kč, k němuž významně přispělo přecenění nemovitostí ve výši 190 mil. Kč. Největším přispěvatelem k tomuto zisku byl náš největší rezidenční projekt Čtvrt' Pod Hády, který získal územní rozhodnutí na první etapu projektu. V době vzniku této výroční zprávy, přesněji v květnu 2023, projekt již získal i stavební povolení na první etapu.

Výnosy z pronájmu nemovitostí se meziročně zvýšily na 159 mil. Kč (oproti 80 mil. Kč k 30. 6. 2021), a to z důvodu ukončených rekonstrukcí obchodních center Řepy a Futurum, což vedlo k postupnému pronajímání nebytových prostor v těchto centrech nájemníkům, a tím i k realizaci tržeb z pronájmu. Další vzestup tržeb v této oblasti skupina očekává díky zvyšování obsazenosti a indexaci nájemného.

Čisté úrokové náklady se zvýšily na 115 mil. Kč (oproti 52 mil. Kč k 30. 6. 2021). Nárůst je způsoben především zvýšením nákladů na bankovní úvěry v souvislosti s rekonstrukcemi obchodních center Řepy a Futurum a jejich zaúčtováním do výkazu zisku a ztrát po dokončení těchto projektů.

Ukazatel dluhu k hodnotě nemovitostí skupiny, tzv. Loan to Value, se k datu ukončení hospodářského roku pohyboval kolem 84 % oproti 82 % k 30. 6. 2021. Strategií skupiny je snížit ukazatel Loan to Value v kratším horizontu tří let pod 70 % a v horizontu pěti let až k 60 %.

DALŠÍ OBCHODNÍ ROZVOJ SKUPINY

K datu vydání této výroční zprávy je rezidenční projekt Ponavia rezidence III zcela dokončen a doprodán. Zisk z tohoto projektu přesáhne 100 mil. Kč.

V červenci 2021 byla dokončena hlavní část rekonstrukce obchodního centra Futurum v Brně, jehož nájemníky jsou TESCO, DM drogerie, Pepco, KIK, SINSAY, DATART, KFC a další zajímavé značky. Na podzim roku 2023 plánuje skupina rekonstruovat jižní vstup centra a instalovat fotovoltaickou elektrárnu na střeše parkovacího domu. Odhadujeme, že s využitím nové i již realizované fotovoltaiky budeme ze sluneční energie schopni pokrývat až 40 % spotřeby elektrické energie obchodního centra. Současná obsazenost obchodního centra se pohybuje nad 90 %.

Největší rezidenční projekt skupiny s názvem Čtvrt' Pod Hády získal stavební povolení na první etapu projektu a zároveň byl změněn územní plán v této oblasti, který umožňuje vyšší výstavbu v dané lokalitě. Na podzim roku 2023 je naplánováno zahájení výstavby a prodeje první etapy projektu.

Projekt kancelářské budovy Landmark Office Building, který je připraven v centru Brna, získal stavební povolení. Plánované zahájení výstavby přizpůsobujeme současné situaci na trhu a vývoji cen ve stavebnictví.

INFLACE

Mimořádná inflace, která nastala po pandemii koronaviru, způsobila na rezidenčním trhu doslova hysterii. Po postupném zvyšování základních úrokových sazeb ze strany České národní banky došlo k obrovskému zvednutí poptávky po rezidenčních projektech s cílem využít poslední možnosti levného úvěru a fixace nízké úrokové sazby na dlouhé období. To způsobilo obrovský nárůst cen rezidenčních projektů napříč celou Českou republikou o více než 25 % v období 6/2021–6/2022. Inflace naš byznys výrazně ovlivňuje prostřednictvím úrokových sazeb, které se promítají nejen do poptávky po rezidenčním bydlení, ale zároveň také do nákladové stránky každého projektu. Skupina má z našeho pohledu kvalitní rezidenční developerské projekty, které dokážou inflaci odolávat. U obchodních center máme ve smlouvách indexační doložky a obratové nájemné, které nám pomohou inflaci vyrovnávat.

JAN KOLAŘÍK
finanční ředitel



MIMOŘÁDNÉ FINANČNÍ UDÁLOSTI

Skupina splatila emise dluhopisů v objemu přes 330 mil. Kč. V této částce je zahrnuto splacení historicky první veřejné emise dluhopisů skupiny Trikaya vydané ve spolupráci se společností CYRRUS v celkovém objemu jistiny 263,5 mil. Kč.

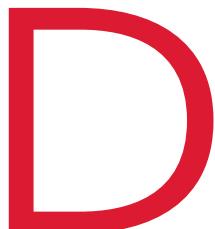
Na podzim roku 2022 se skupině podařilo refinancovat úvěry od společnosti J&T Banka na dokončených rekonstrukcích OC Řepy a OC Futurum za výborných podmínek, a to ve výši fixní úrokové sazby 3,66 % p. a. po dobu pěti let od společnosti Česká spořitelna pro projekt OC Řepy a ve výši fixní úrokové sazby 3,90 % p. a. po dobu pěti let od společnosti Raiffeisenbank pro projekt

OC Futurum. Refinancováním úvěrů na obou projektech byl výrazně snížen úrokový náklad, což umožní další uvolnění finančních prostředků a snižování zadluženosti.

Společnost se rozhodla, že se na všech svých budoucích realitních projektech bude snažit implementovat zelený standard v realitním byznysu natolik, aby co nejvíce minimalizovala negativní dopady stavebnictví na životní prostředí a dokázala realizovat svoje developerské projekty v souladu se standardy ESG a taxonomií EU.

Věříme, že zodpovědná finanční politika ve spojení s ucelenou strategií a hodnotami skupiny Trikaya povede k úspěšnému plnění finančních cílů i v následujících letech.

Comments from the Chief Financial Officer



Dear Investors and Business Partners,

The group has completed its first consolidated report according to International Financial Reporting Standards (IFRS) to present itself using market standards and to give our partners, investors, and other stakeholders a true picture of our finances. We believe that financial transparency will create greater trust among our partners, strengthening the relationships built over many years, and we want to continue to improve these efforts.

Below, I would like to describe the most significant events in the past period and give an overview of Trikaya's development.

THE GROUP'S FINANCIAL RESULTS

Trikaya was able to achieve an extraordinary profit of CZK 85 million in the past period, mostly thanks to CZK 190 million in real estate revaluation. The largest contributor to this gain was Čtvrt' Pod Hády, our largest residential project, which received zoning approval for the first phase. The project has also received a construction permit for this phase at the time of publishing of this annual report.

Revenue from real estate leases jumped to CZK 159 million from CZK 80 million at the same point last year thanks to the completion of renovations at OC Řepy and OC Futurum and the gradual leasing of non-residential space at these centres, which brought rental income. The group sees rising revenues from this area as occupancy and rents grow.

Net interest costs increased to CZK 115 million as compared with CZK 52 million in the period ending 30 June 2021. This surge was fuelled by rising costs to finance bank loans associated with the renovation of the OC Řepy and OC Futurum shopping centres and accounting for these costs after the completion of the projects.

The group's total debts at the end of the financial year were less than 80% of total assets, compared with 82% as of 30 June 2021. Over the next 3 years, the group plans to reduce the level to below 70% and to below 60% of total assets in the next 5 years.

THE GROUP'S FUTURE PLANS

As of the publication of this annual report, the Ponavia Rezidence III residential project has been completed and is fully sold out. Profit from this project will exceed CZK 100 million.

The main portion of the OC Futurum renovation in Brno was completed in July 2022, adding tenants such as TESCO, DM drogerie, Pepco, KIK, SINSAY, DATART, and KFC. The group plans to launch the renovation of the southern entrance of the shopping centre in the fall of 2023 and the addition of a solar power plant to the roof of the parking garage. Together with the solar panels already in place on the roof of the shopping centre itself, we expect we will be able to cover 40% of the centre's consumption with solar power. The occupancy of the centre is currently over 90%.

The group's largest residential project, Čtvrt' Pod Hády, acquired a construction permit for the first phase and the zoning for the area was also changed to allow for greater construction. We expect construction and sales of this first phase to begin in the fall of 2023.

The Landmark Office Building project in the heart of Brno has also been issued a construction permit. The beginning of construction will be adjusted according to the situation on the market and prices in the construction sector.

INFLATION

The extraordinary inflation coming on the heels of the coronavirus pandemic caused a run on the residential market. Demand for residential projects spiked as the Czech National Bank boosted key lending rates, causing buyers to lock-in still-low interest rates for longer periods. This spurred a massive increase in residential real estate prices throughout the Czech Republic, surging more than 25% from 06/2021-06/2022. Inflation significantly affects our business activities through interest rates that influence demand for residential real estate, as well as the costs of each project. In our view, Trikaya has high-quality residential projects that can withstand this bout of inflation. We also have indexing clauses in all our lease agreements at our shopping centres, which help us balance rising prices and costs.

EXTRAORDINARY FINANCIAL EVENTS

The group paid off a placement of bonds of more than CZK 330 million, including the first public tranche of bonds, issued by Trikaya in cooperation with CYRRUS, with a principal value of CZK 263.5 million.



In the fall of 2022, Trikaya refinanced a loan from J&T Banka for the completed renovations of OC Řepy and OC Futurum, winning excellent conditions: A fixed interest rate of 3.66%/year over 5 years for OC Řepy from Česká Spořitelna and a fixed interest rate of 3.90%/year over 5 years for OC Futurum from Raiffeisenbank. The refinancing of the loans for both projects significantly reduced interest costs and will boost the cash-flow into the group while reducing indebtedness.

Trikaya has decided to implement green standards in all its future real estate projects to minimize the negative impacts of construction on the environment and realize its projects in accordance with ESG standards and EU taxonomy.

We firmly believe that responsible financial policies combined with a comprehensive strategy and Trikaya's values will lead to achieving our financial goals in the coming years.

JAN KOLAŘÍK

Chief Financial Officer

68 053 736 Kč

Čistý výnos z provozní činnosti

190 122 616 Kč

Zisk (+) / ztráta (–) z přecenění investičního majetku

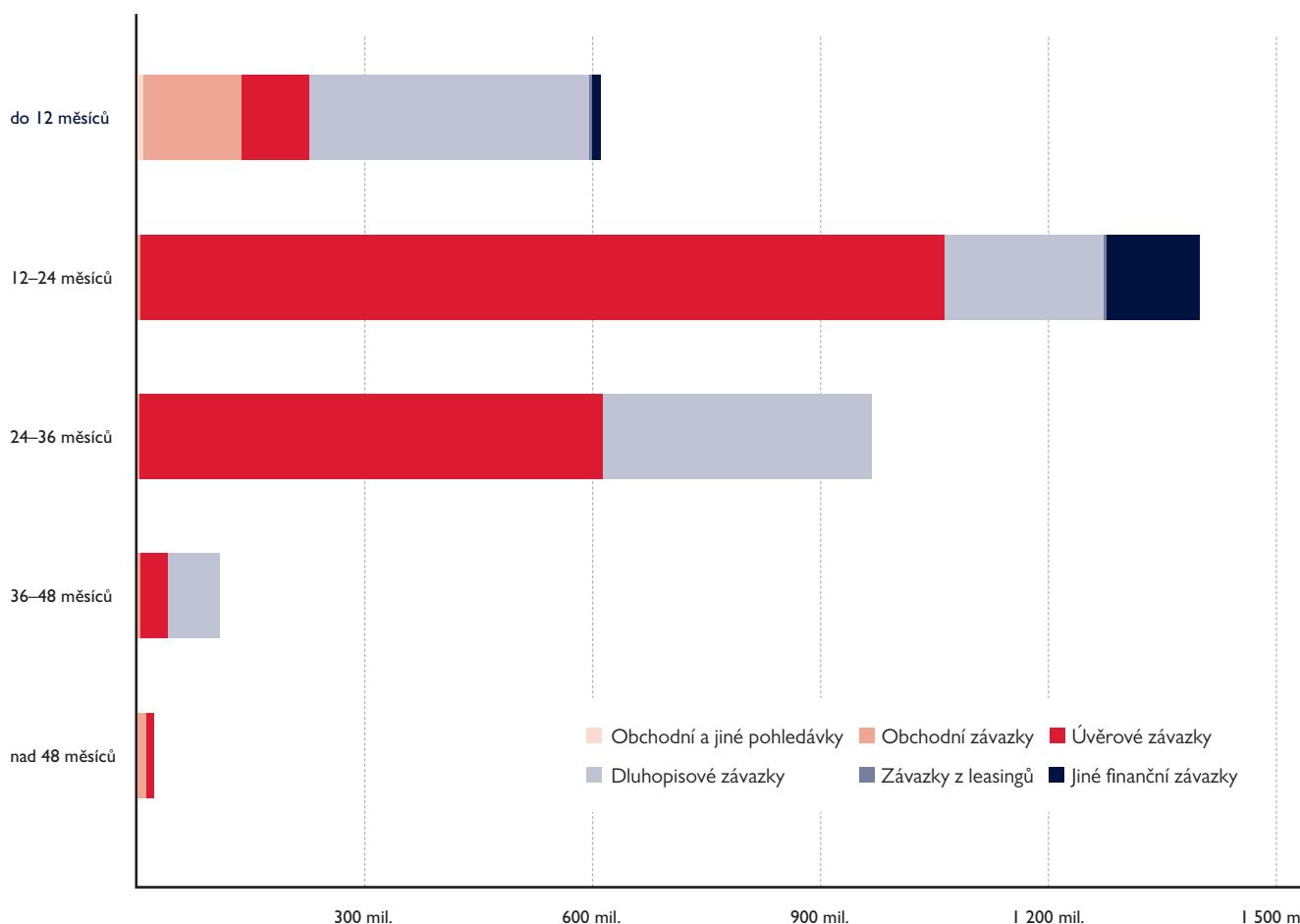
84 902 342 Kč

Úplný výsledek hospodaření

3 218 774 393 Kč

Celková aktiva

Likvidní profil závazků



181 %

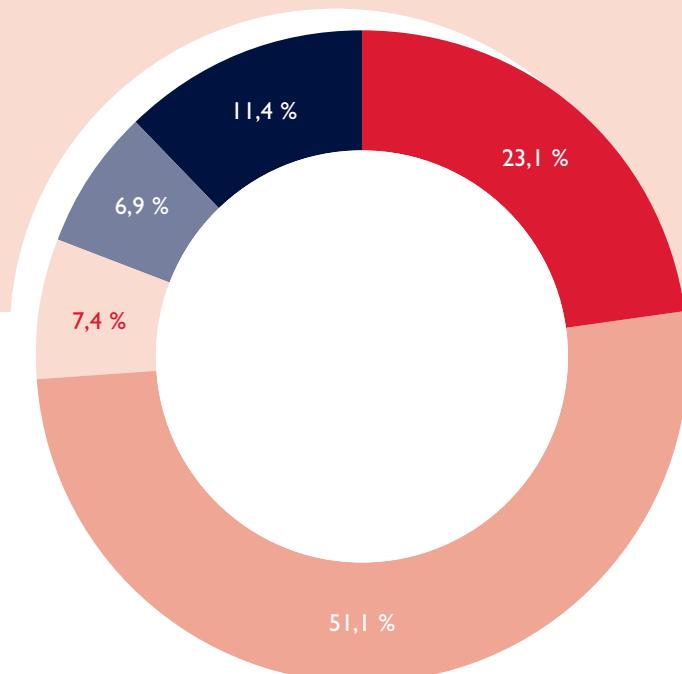
Úrokové krytí

84 %

Loan To Value

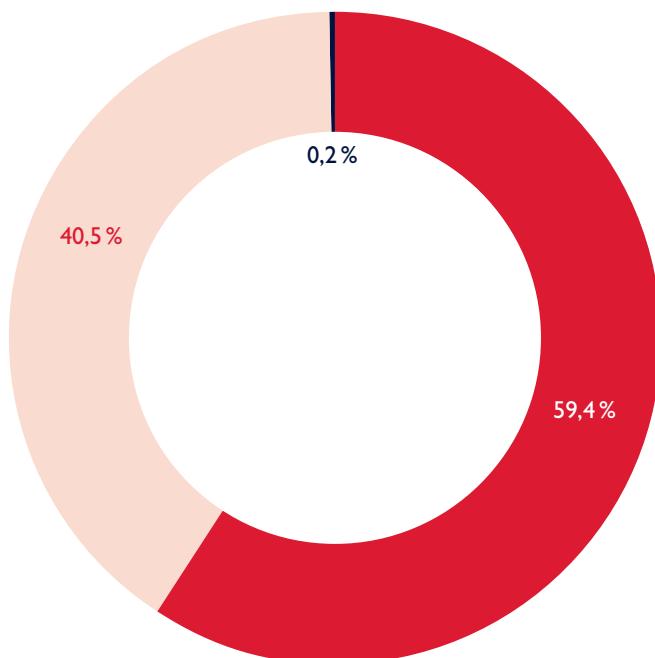
6,54 %

Vážená průměrná úroková sazba na emitovaných dluhopisech



Struktura kapitálu

- Emitované dluhopisy (23,1 %)
- Úvěry (51,1 %)
- Ostatní výpůjčky a závazky (7,4 %)
- Obchodní a jiné závazky (6,9 %)
- Vlastní zdroje (11,4 %)



Struktura nemovitostí

- Obchodní centra a kanceláře (59,4 %)
- Rezidenční projekty (40,5 %)
- Ostatní (0,2 %)



04

Konsolidovaná účetní závěrka / Consolidated Financial Statement

Obsah konsolidované účetní závěrky

I.	Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a úplného výsledku za účetní období končící 30. 6. 2022	92
2.	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2022	93
3.	Konsolidovaný výkaz změn vlastním kapitálu za účetní období končící k 30. 6. 2022	94
4.	Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období končící k 30. 6. 2022	95
5.	Všeobecné informace	98
6.	Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod	99
7.	První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) v konsolidované účetní závěrce	105
8.	Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií	109
9.	Účetní pravidla	111
10.	Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	130
11.	Komentáře ke konsolidovanému výkazu o úplném výsledku	131
11.1.	Čistý příjem z pronájmu nemovitostí	131
11.2.	Ostatní provozní výnosy	131
11.3.	Zisk/Ztráta z prodaných zásob	131
11.4.	Zisk/Ztráta z prodaného majetku	132
11.5.	Personální, administrativní náklady a mzdy	132
11.6.	Odpisy hmotného a nehmotného majetku	133
11.7.	Zisk/Ztráta z prodeje podílů v dceriných společnostech	133
11.8.	Úrokové výnosy a náklady	133
11.9.	Finanční výnosy a náklady	133
11.10.	Čistá kapitalizace související s developerskou činností	133
11.11.	Daň z příjmů	134
12.	Komentáře ke konsolidovanému výkazu o finanční situaci	135
12.1.	Aktiva	135
12.1.1.	Nehmotná aktiva	135
12.1.2.	Investiční nemovitý majetek	135
12.1.3.	Pozemky, budovy a zařízení	137
12.1.4.	Aktiva z práva k užívání	137
12.1.5.	Ostatní dlouhodobá aktiva	138
12.1.6.	Zásoby	138
12.1.7.	Obchodní a jiné pohledávky	138
12.1.8.	Ostatní krátkodobá aktiva	139
12.1.9.	Peníze a peněžní ekvivalenty	139
12.2.	Závazky	140
12.2.1.	Emitované dluhopisy	140
12.2.2.	Úvěry	142
12.2.3.	Ostatní výpůjčky a závazky	147
12.2.4.	Odložené daňové závazky	148
12.2.5.	Obchodní a jiné závazky	149
12.2.6.	Splatné daně	150
12.3.	Vlastní kapitál	151
12.3.1.	Rozhodnutí o zrušení dividendy akcionářům skupiny	152
12.3.2.	Prodej podílu ve společnosti The Landmark Building	152
12.3.3.	Prodej podílu v družstvu TRIKAYA	152
12.3.4.	Kapitalizace závazků minoritního akcionáře	152
13.	Transakce se sprízněnými stranami	153
14.	Závazky nevykázané v rozvaze a jiné garance	154

15.	Rizika skupiny	155
15.1.	Kreditní riziko (vysoké)	155
15.1.1.	Řízení kreditního rizika vyplývající z nájemních smluv	155
15.1.2.	Řízení kreditního rizika vyplývající z kupních smluv při prodeji rezidenčních projektů	155
15.2.	Riziko likvidity (vysoké)	155
15.2.1.	Řízení rizika likvidity	156
15.2.2.	Riziko závislosti na externím financování (vysoké)	157
15.3.	Tržní riziko (vysoké)	157
15.3.1.	Riziko změn úrokových sazeb (střední)	157
15.3.2.	Riziko spojené se sekundárními závazky z úvěrových smluv (střední)	158
15.3.3.	Cenové riziko (střední)	158
15.3.4.	Riziko hospodářské recese (střední)	159
15.3.5.	Riziko nárůstu nákladů (vysoké)	159
15.3.6.	Měnové riziko (střední)	159
15.3.7.	Riziko zhoršení stavu rezidenčního bydlení (vysoké)	160
15.4.	Ostatní rizika	160
15.4.1.	Riziko nepředvídatelné události (nízké)	160
15.4.2.	Riziko spojené s pojištěním majetku (nízké)	160
15.4.3.	Riziko ztráty klíčových osob (vysoké)	160
15.4.4.	Riziko spojené s rozšířením podnikatelské činnosti skupiny (nízké)	160
15.4.5.	Riziko zahájení insolvenčního řízení (nízké)	160
15.4.6.	Riziko soudních a jiných řízení (nízké)	161
15.4.7.	Riziko ve vztahu k jednání třetích stran (nízké)	161
15.4.8.	Riziko související se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích (střední)	161
15.4.9.	Riziko finančního plánování (nízké)	161
15.4.10.	Riziko spojené s realizací projektů skupiny (střední)	162
15.4.11.	Riziko výskytu záručních událostí jednotlivých projektů (střední)	162
15.4.12.	Riziko plynoucí ze zpoždění nebo zrušení realizace projektů (střední)	162
15.4.13.	Riziko plynoucí z nesprávných odhadů během realizace projektů (střední)	162
15.4.14.	Riziko spojeno s dosahováním stabilních příjmů (střední)	162
15.4.15.	Riziko intervence České národní banky (střední)	162
15.4.16.	Riziko koncentrace (střední)	162
15.4.17.	Riziko související s umístěním developerských projektů (střední)	163
15.4.18.	Riziko související s akvizicí nemovitostí (střední)	163
15.4.19.	Riziko s developerskými aktivitami (střední)	163
15.4.20.	Riziko schvalovacích procesů (střední)	163
15.4.21.	Riziko změn preferencí zákazníků (střední)	163
15.4.22.	Riziko sporů v souvislosti s nájemními smlouvami (nízké)	164
15.4.23.	Riziko právní, regulatorní a daňové (nízké)	164
15.4.24.	Riziko protiepidemických opatření (nízké)	164
16.	Podmíněné závazky a soudní spory	165
17.	Následné události po datu konsolidované účetní závěrky	166
17.1.	Skupina	166
17.2.	Změny v dluhopisech	166
17.3.	Změny v úvěrech	166
17.4.	Převody podílů ve skupině	167
18.	Schválení účetní závěrky	169
19.	Zpráva nezávislého auditora	172

**Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a úplného výsledku
za účetní období končící 30. 6. 2022**

(v tis. Kč)	Poznámka	30. června 2022	30. června 2021
Výnosy z pronájmu nemovitostí	II.1	158 510	79 883
Provozní náklady	II.1	-91 104	-65 388
Výnosy z prodeje zásob	II.3	4 628	858 145
Náklady na prodané zásoby	II.3	-3 980	-703 082
Čistý výnos z provozní činnosti		68 054	169 558
Ostatní provozní výnosy	II.2	2 635	8 667
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	II.4	2 632	-
Náklady na zaměstnanec požitky	II.5	-25 857	-20 620
Ostatní náklady	II.5	-29 685	-25 651
Čistá kapitalizace související s developerskou činností	II.10	35 169	18 488
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	II.6	-3 918	-3 278
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	II.1.2	190 123	-84 658
Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-)	II.8	-114 969	-52 395
Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-)	II.9	11 570	23 508
Čisté finanční náklady		-103 399	-28 887
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním		135 754	33 620
Daň z příjmů	II.11	-50 852	-17 615
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění		84 902	16 005
Úplný výsledek hospodaření za období		84 902	16 005
Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající:			
(i) menšinovému podílu a		-4 084	-64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.		88 986	80 641
Úplný výsledek celkem za období připadající:			
(i) menšinovému podílu, a		-4 084	-64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.		88 986	80 641

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2022

(v tis. Kč)	Poznámka	30. června 2022	30. června 2021	1. července 2020
Nehmotná aktiva	12.1.1	530	635	704
Investiční nemovitý majetek	12.1.2	2 958 851	2 491 059	1 888 737
Pozemky, budovy a zařízení	12.1.3	2 215	16 739	289
Aktiva z práva k užívání	12.1.4	9 144	11 900	1 947
Ostatní dlouhodobá aktiva	12.1.5	125	145	147
Dlouhodobá aktiva celkem		2 970 865	2 520 478	1 891 824
Zásoby	12.1.6	143 459	15 872	725 968
Obchodní a jiné pohledávky	12.1.7	13 917	21 931	44 094
Splatné daně		0	0	5 645
Ostatní krátkodobá aktiva	12.1.8	29 467	7 060	6 670
Peníze a peněžní ekvivalenty	12.1.9	61 066	20 198	124 337
Krátkodobá aktiva celkem		247 909	65 061	906 714
Aktiva celkem		3 218 774	2 585 539	2 798 538
Emitované dluhopisy	12.2.1	409 604	477 564	403 081
Úvěry	12.2.2	1 520 310	1 020 874	646 648
Obchodní a jiné závazky	12.2.5	30 232	39 719	15 203
Ostatní výpůjčky a závazky		187 615	139 313	108 118
Odložené daňové závazky	12.2.4	156 698	110 207	128 889
Dlouhodobé závazky celkem		2 304 459	1 787 677	1 301 939
Emitované dluhopisy	12.2.1	298 240	255 283	504 924
Úvěry	12.2.2	44 007	162 543	9 658
Obchodní a jiné závazky	12.2.5	182 383	139 122	763 927
Splatné daně	12.2.6	2 638	33 765	0
Ostatní výpůjčky a závazky		38 127	67 823	95 747
Krátkodobé závazky celkem		565 395	658 536	1 374 256
Závazky celkem		2 869 854	2 446 213	2 676 195
Základní kapitál	12.3	2 000	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	12.3	13 210	13 176	13 177
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	12.3	179 553	91 824	179 855
Výsledek hospodaření běžného účetního období	12.3	88 986	80 641	-89 014
Podíl vlastníků mateřské společnosti		283 749	187 641	106 018
Minoritní podíly	12.3	65 171	-48 315	16 325
Vlastní kapitál celkem		348 920	139 326	122 343
Pasiva celkem		3 218 774	2 585 539	2 798 538

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za účetní období k 30. 6. 2022

(v tis. Kč)	Poznámka	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdelený zisk (–)/ Neuhraná ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl Vlastníků mateřské společnosti	Minoritní podíly	Celkový vlastní kapitál
Stav k 1. 7. 2020		2 000	13 177	179 855	–89 014	106 018	16 325	122 343
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30. 6. 2020 na účet nerozdeleného zisku / neuhrané ztráty minulých let		0	0	–89 014	89 014	0	0	0
Překurzování podílu v cizí měně – TRIKAYA FUND S. C. A., SICAV-FIS, in liquidation		0	–I	0	0	–I	0	–I
Jiné úpravy		0	0	–3 017	0	–3 017	–2	–3 019
Rozhodnutí o zrušení výplaty dividendy	12.3.1	–190 122	–190 122	–190 122	–190 122	–190 122	–190 122	84 659
Úplný výsledek hospodaření za období 1. 7. 2020–30. 6. 2021		0	0	0	80 641	80 641	–64 638	16 003
Stav k 30. 6. 2021		2 000	13 176	91 824	80 641	187 641	–48 315	139 326
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30. 6. 2021 na účet nerozdeleného zisku / neuhrané ztráty minulých let		0	0	80 641	–80 641	0	0	0
Překurzování podílu v cizí měně – TRIKAYA FUND S. C. A., SICAV-FIS, in liquidation		0	–I	0	0	–I	0	–I
Jiné úpravy		0	35	399	0	434	–1 761	–1 327
Prodej 20% podílu ve společnosti The Landmark Building	12.3.2	–111 615	–111 615	–111 615	–111 615	–111 615	–111 615	–44 908
Prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA	12.3.3	–190 122	–190 122	–190 122	–190 122	–190 122	–190 122	84 659
Kapitalizace závazku minoritních podílníků	12.3.4	114 971	114 971	114 971	114 971	114 971	114 971	52 395
Úplný výsledek hospodaření za období 1. 7. 2021–30. 6. 2022		0	0	0	88 986	88 986	–4 084	84 902
Stav k 30. 6. 2022		2 000	13 210	179 553	88 986	283 749	65 171	348 920

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za účetní období k 30. 6. 2022

(v tis. Kč)	30. června 2022	30. června 2021
Úplný výsledek hospodaření za období	84 902	16 005
Úpravy:		
Daň z příjmů	50 852	17 615
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	3 918	3 278
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	-190 122	84 659
Zisk/ztráta z prodeje investičního majetku	-2 632	-
Úroky	114 971	52 395
Vliv změn měnových kurzů na finanční závazky	-12 554	-453
Ostatní	35	-4 000
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu	49 370	169 499
Snižení/(zvýšení) stavu zásob	-127 587	710 096
Snižení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-10 916	21 351
Zvýšení/(snižení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	-102 913	-625 351
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	-192 046	275 595
Zaplacená daň z příjmů	-36 756	2 542
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-228 802	278 137
Investiční činnost:		
Přijaté úroky	69	0
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	27 623	-
Výdaje na pořízení dlouhodobého majetku	-95 082	-610 484
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-67 390	-610 484
Finanční činnost:		
Zaplacené úroky	-111 615	-44 908
Splacení úvěrů a půjček	-242 391	-770 211
Příjmy z úvěrů a půjček	684 266	1 204 827
Splacení dluhopisů	-109 033	-351 600
Příjmy z emise dluhopisů	115 833	191 100
Vyplacené dividendy	-	-1 000
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	337 060	228 208
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků	40 868	-104 139
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	20 198	124 337
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	61 066	20 198
- z toho peněžní prostředky s omezenou dispozicí	15 000	-

T

05

Komentáře ke konsolidované účetní závěrce / Notes on the Consolidated Financial Statement

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

5. Všeobecné informace

Společnost Trikaya Asset Management a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6027 dne 5. února 2010. Sídlo Společnosti je na adresě Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno.

Všechny společnosti včetně společnosti Trikaya Asset Management a.s., které spadají do konsolidačního celku popsaného v bodě 6, budou dále označeny jako „Skupina“.

Hlavním činností Společnosti je investice do nemovitostí a výstavba.

Identifikační číslo Společnosti je 292 02 078.

Společnost se podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. dne 21. května 2014.

Účetní období Skupiny začíná 1.7 a končí 30.6.

Měna prezentovaných konsolidovaných výsledků Skupiny je česká koruna.

Pokud není uvedeno jinak, tak veškeré finanční údaje jsou v tis. Kč.

Aкционářská struktura

Název právnické osoby	Ultimální vlastník	Sídlo	Podíl	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech
ASTERION CAPITAL s.r.o. , IČ: 03465071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 84883	Alexej Veselý	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50 %
FINMASTER Management a.s. , IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Dalibor Lamka	Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50 %

Představenstvo

Ing. Dalibor Lamka, dat. nar. 16. října 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno, předseda představenstva
Ing. Alexej Veselý, dat. nar. 25. dubna 1976, Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno, místopředseda představenstva

Za představenstvo jedná předseda představenstva a místopředseda představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých), kdy v těchto případech zastupuje společnost předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.

Dozorčí rada

Ing. Jan Kolařík, dat. nar. 5. února 1991, Střední 616/67, Ponava, 612 00 Brno, člen dozorčí rady

Základní kapitál Společnosti činí 2 000 tis. Kč a je plně splacen.

Společnost má vydáno celkem 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč každé jedné akcie.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

6. Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod

Organigram Skupiny k datu 30.6.2022

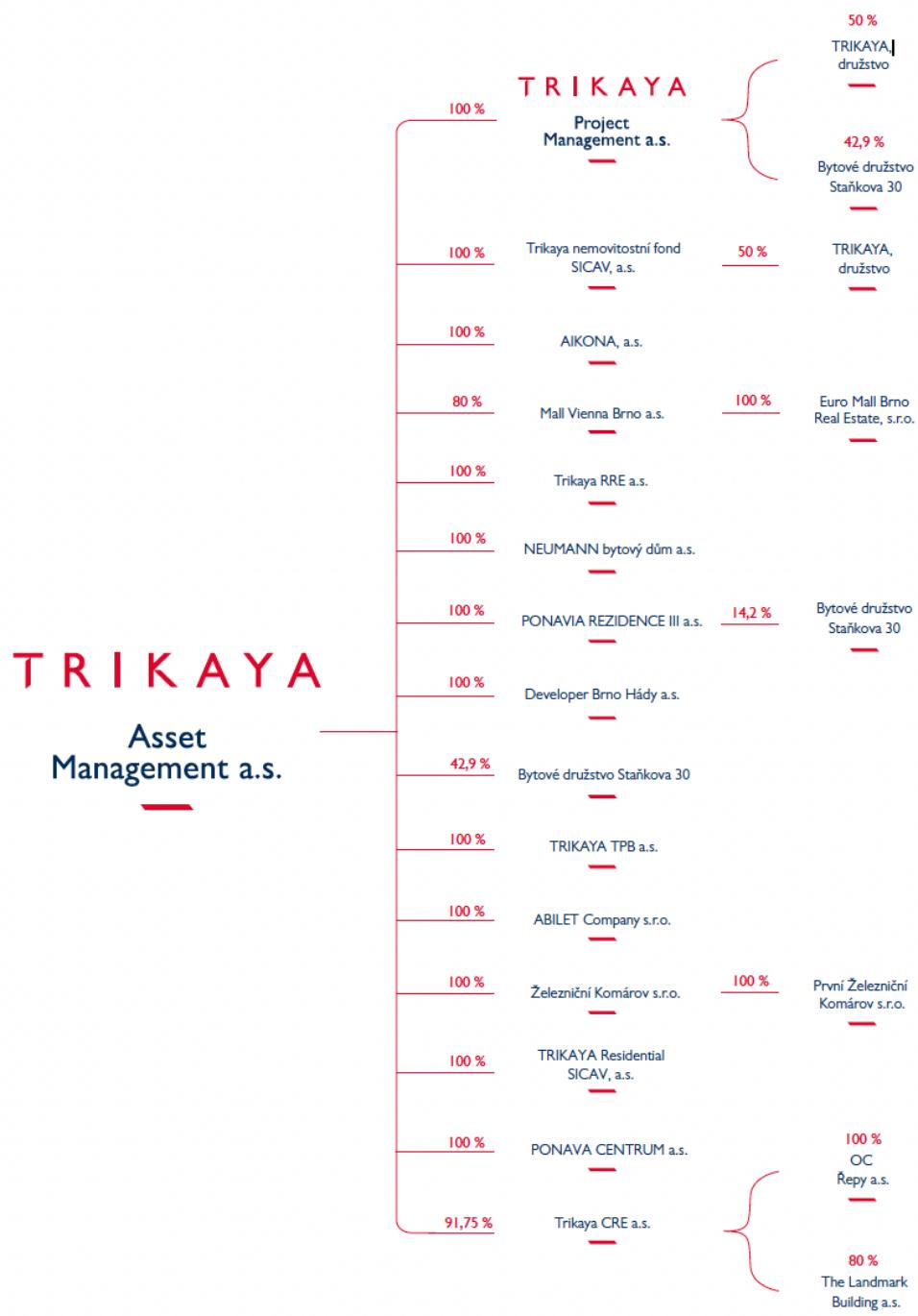
Následující organigram zobrazuje organigram skupiny a % vlastnictví, resp. % podíl na základním kapitálu společnosti v konsolidačním celku k datu 30.6.2022.

30.06.2022		
Název společnosti ve Skupině	% na hlasovacích právech	% na základním kapitálu
1. Trikaya Asset Management	100,00%	100,00%
2. Trikaya Project Management	100,00%	100,00%
3. Trikaya nemovitostní fond SICAV	100,00%	100,00%
4. AIKONA	100,00%	100,00%
5. Mall Vienna Brno	80,00%	80,00%
6. Trikaya RRE	100,00%	100,00%
7. NEUMANN bytový dům	100,00%	100,00%
8. PONAVIA REZIDENCE III	100,00%	100,00%
9. PONAVA CENTRUM	100,00%	100,00%
10. The Landmark Building	100,00%	100,00%
11. Developer Brno Hády	100,00%	100,00%
12. TRIKAYA, družstvo	100,00%	50,00%
13. Bytové družstvo Staňkova 30	100,00%	100,00%
14. TRIKAYA TPB	100,00%	100,00%
15. ABILET Company	100,00%	100,00%
16. Železniční Komárov	100,00%	100,00%
17. Trikaya Residential	100,00%	100,00%
18. Trikaya CRE	100,00%	91,75%*
19. Euro Mall Brno Real Estate	80,00%	80,00%
20. První Železniční Komárov	100,00%	100,00%
21. OC řepy	100,00%	91,75%*

* 8,25% podíl na základním kapitálu je tvořen prioritními akcemi mina společnosti Trikaya CRE. Vzhledem k tomu, že emitent i držitel mají právo na odkup, jsou klasifikovány jako závazek.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022



Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Názvy a adresy ovládaných společností zahrnutých do konsolidačního celku k datu 30.6.2022

- a. **Trikaya Project Management a.s.**, IČO: 051 86 234, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7566 (dále jen „společnost Trikaya Project Management“)
- b. **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, IČO: 070 04 311, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7933 (dále jen „společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV“). Mateřská společnost vlastní v této společnosti zakladatelské akcie, kterou sebou nesou právo volit a odvolávat dozorčí radu a statutární orgán představenstvo. S těmito akcemi není spojeno právo na podíl na zisku a jiné výplaty z fondové části společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV. Tato společnost tedy nevstupuje do konsolidačního celku.
- c. **AIKONA, a.s.**, IČO: 269 19 729, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4113 (dále jen „společnost AIKONA“)
- d. **Mall Vienna Brno a.s.**, IČO: 066 79 978, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno 619 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038 (dále jen „společnost Mall Vienna Brno“)
- e. **Trikaya RRE a.s.**, IČO: 050 20 131, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530 (dále jen „společnost TRIKAYA RRE“)
- f. **NEUMANN bytový dům a.s.**, IČO: 277 18 506, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4836 (dále jen „společnost NEUMANN bytový dům“)
- g. **PONAVIA REZIDENCE III a.s.**, IČO: 041 28 010, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7317 (dále jen „společnost Ponavia Rezidence III“)
- h. **PONAVA CENTRUM a.s.**, IČO: 282 62 662, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5434 (dále jen „společnost PONAVA CENTRUM“)
- i. **The Landmark Building a.s.**, IČO: 031 50 895, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building“)
- j. **Developer Brno Hády a.s.**, IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „společnost Developer Brno Hády“)
- k. **TRIKAYA, družstvo**, IČO: 292 92 247, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5075 (dále jen „TRIKAYA, družstvo“)
- l. **Bytové družstvo Staňkova 30**, IČO: 035 67 621, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, Brno 612 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5503 (dále jen „Bytové družstvo Staňkova 30“)
- m. **TRIKAYA TPB a.s.**, IČO: 058 06 097, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „společnost Trikaya TPB“)
- n. **ABILET Company s.r.o.**, IČO: 047 65 605, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company“)
- o. **Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 077 16 494, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „společnost Železniční Komárov“)
- p. **Trikaya CRE a.s.**, IČO: 090 21 345, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8361 (dále jen „společnost Trikaya CRE“)
- q. **OC Řepy a.s.**, IČO: 282 05 219, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Řepy“)
- r. **Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.**, IČO: 261 61 478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110724 (dále jen „společnost Euro Mall Brno Real Estate“)
- s. **První Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 080 59 969, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111671 (dále jen „společnost První Železniční Komárov“).

Změny v konsolidačním celku v období 1.7.2021 – 30.6.2022

- K datu 3.12.2021 byl prodán 20% podíl ve společnosti The Landmark Building, který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management mimo Skupinu Trikaya
- K datu 6.6.2022 byl prodán 80% podíl ve společnosti The Landmark Building, který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management do dceřiné společnosti Trikaya CRE. V rámci této transakce nedošlo ke ztrátě kontroly nad společností The Landmark Building
- K datu 30.6.2022 byl prodán 50% podíl v TRIKAYA, družstvo, který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management do společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV. Při této transakci nedošlo ke ztrátě kontroly nad družstvem TRIKAYA.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Změny v konsolidačním celku po datu 30.6.2022

- K datu 20.9.2022 byl převeden 100% podíl ve společnosti PONAVA CENTRUM, který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management do dceřiné společnosti Trikaya RRE.
- K datu 3. 8. 2022 byla založena dceřiná společnost Čtvrt Pod Hády a.s., IČO: 173 92 357, se sídlem Šumavská 519/35, Brno, 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 8732.

Organigram Skupiny k datu 30.6.2021

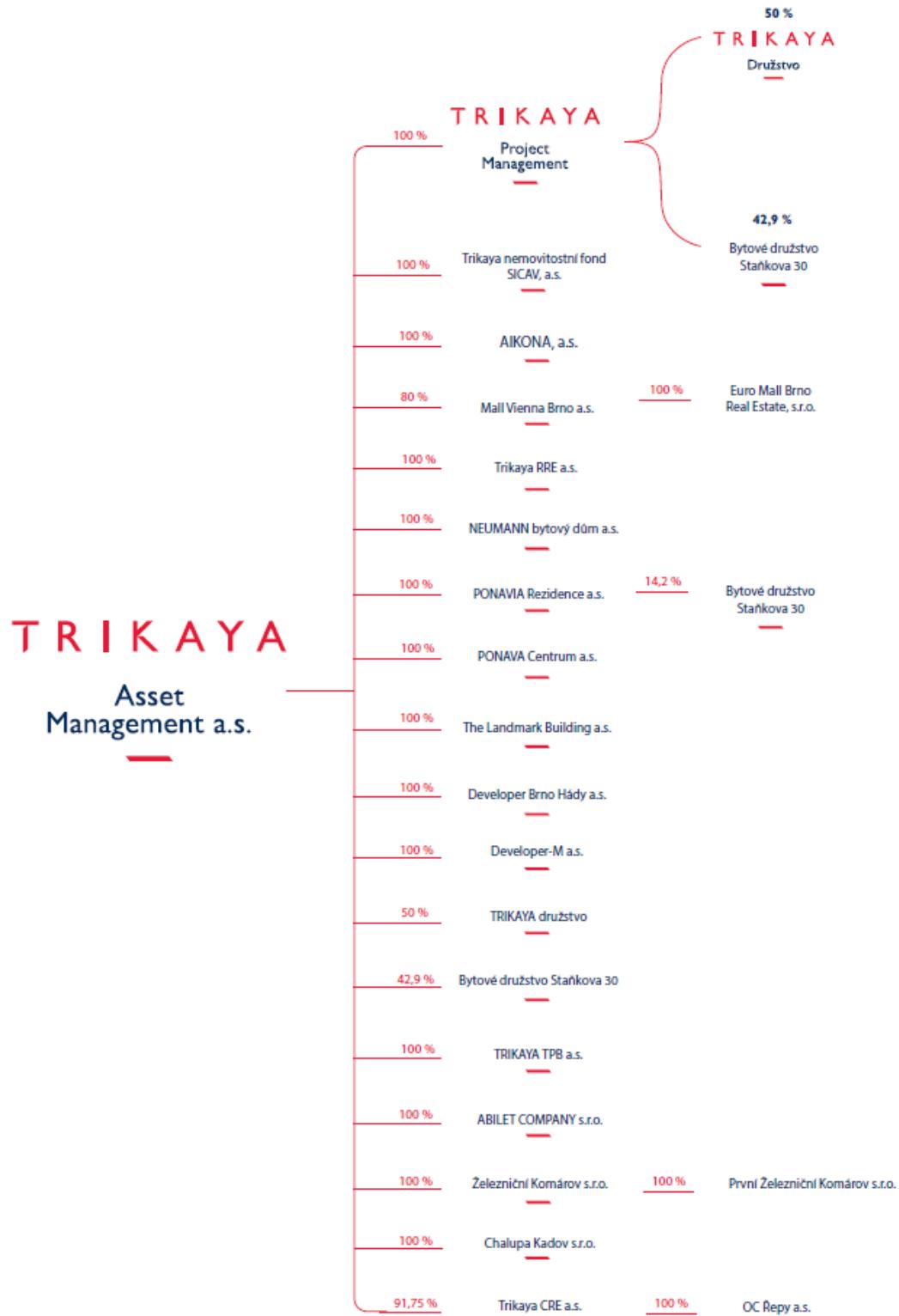
Následující organigram zobrazuje organigram skupiny a % vlastnictví, resp. % podíl na základním kapitálu společností v konsolidačním celku k datu 30.6.2021.

30.06.2021			
Název společnosti ve Skupině		% na hlasovacích právech	% na základním kapitálu
1.	Trikaya Asset Management	100,00%	100,00%
2.	Trikaya Project Management	100,00%	100,00%
3.	Trikaya nemovitostní fond SICAV	100,00%	100,00%
4.	AIKONA	100,00%	100,00%
5.	Mall Vienna Brno	80,00%	80,00%
6.	Trikaya RRE	100,00%	100,00%
7.	NEUMANN bytový dům	100,00%	100,00%
8.	PONAVIA Rezidence	100,00%	100,00%
9.	PONAVA CENTRUM	100,00%	100,00%
10.	The Landmark Building	100,00%	100,00%
11.	Developer Brno Hády	100,00%	100,00%
12.	Developer-M	100,00%	100,00%
13.	TRIKAYA, družstvo	100,00%	100,00%
14.	Bytové družstvo Staňková 30	100,00%	100,00%
15.	TRIKAYA TPB	100,00%	100,00%
16.	ABILET Company	100,00%	100,00%
17.	Železniční Komárov	100,00%	100,00%
18.	Trikaya Residential	100,00%	100,00%
19.	Trikaya CRE	100,00%	91,75%*
20.	Chalupa Kadov	100,00%	100,00%
21.	Euro Mall Brno Real Estate	80,00%	80,00%
22.	První Železniční Komárov	100,00%	100,00%
23.	OC fepy	100,00%	91,75%*

* 8,25% podíl na základním kapitálu je tvořen prioritními akcemi společnosti Trikaya CRE. Vzhledem k tomu, že emitent i držitel mají právo na odkup, jsou klasifikovány jako závazek.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022



Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Názvy a adresy ovládaných společností zahrnutých do konsolidačního celku k datu 30.6.2021

- a. **Trikaya Project Management a.s.**, IČO: 051 86 234, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7566 (dále jen „společnost Trikaya Project Management“)
- b. **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, IČO: 070 04 311, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7933 (dále jen „společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV“). Mateřská společnost vlastní v této společnosti zakladatelské akcie, kterou sebou nesou právo volit a odvolávat dozorčí radu a statutární orgán představenstvo. S těmito akcemi není spojeno právo na podíl na zisku a jiné výplaty z fondové části společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV. Tato společnost tedy nevstupuje do konsolidačního celku.
- c. **AIKONA, a.s.**, IČO: 269 19 729, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4113 (dále jen „společnost AIKONA“)
- d. **Mall Vienna Brno a.s.**, IČO: 066 79 978, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno 619 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038 (dále jen „společnost Mall Vienna Brno“)
- e. **TRIKAYA RRE a.s.**, IČO: 050 20 131, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530 (dále jen „společnost TRIKAYA RRE“)
- f. **Neumann bytový dům a.s.**, IČO: 277 18 506, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4836 (dále jen „společnost Neumann bytový dům“)
- g. **PONAVIA REZIDENCE III a.s.** (do 16.4.2021 firma zněla PONAVIA Rezidence a.s.), IČO: 041 28 010, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7317 (dále jen „společnost Ponavia Rezidence III“)
- h. **PONAVA Centrum a.s.**, IČO: 282 62 662, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5434 (dále jen „společnost Ponava Centrum“)
- i. **The Landmark Building a.s.**, IČO: 031 50 895, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building“)
- j. **Developer Brno Hády a.s.**, IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „společnost Developer Brno Hády“)
- k. **Developer-M a.s.**, IČO: 282 23 144, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7579 (dále jen „společnost Developer-M“). Společnost zanikla fúzí sloučením se společností Developer Brno Hády, rozhodným dnem je dle projektu fúze sloučením ze dne 18.8.2021 den 1.7.2021.
- l. **Trikaya družstvo**, IČO: 292 92 247, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5075 (dále jen „Trikaya družstvo“)
- m. **Bytové družstvo Staňkova 30**, IČO: 035 67 621, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, Brno 612 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5503 (dále jen „Bytové družstvo Staňkova 30“)
- n. **Trikaya TPB a.s.**, IČO: 058 06 097, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „společnost Trikaya TPB“)
- o. **ABILET Company s.r.o.**, IČO: 047 65 605, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company“)
- p. **Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 077 16 494, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „společnost Železniční Komárov“)
- q. **Chalupa Kadov s.r.o.**, IČO: 087 81 745, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 115465 (dále jen „společnost Chalupa Kadov“). Společnost Chalupa Kadov s.r.o. nespadá do konsolidační celku v období 2020/2021, ani v období 2021/2022, a to z důvodu plánovaného prodeje této společnosti akcionáři Skupiny společnosti ASTERION CAPITAL a.s. Společnost Chalupa Kadov byla držena právě za účelem prodeje akcionáři Skupiny.
- r. **TRIKAYA CRE a.s.**, IČO: 090 21 345, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8361 (dále jen „společnost TRIKAYA CRE“)
- s. **OC Répy a.s.**, IČO: 282 05 219, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Répy“)
- t. **Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.**, IČO: 261 61 478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110724 (dále jen „společnost Euro Mall Brno Real Estate“)
- u. **První Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 080 59 969, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111671 (dále jen „společnost První Železniční Komárov“).

Rozvahový den společnosti Skupiny

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny byla sestavena k datu a za hospodářský rok končící k 30.6.2022.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

7. První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) v konsolidované účetní závěrce

V běžném období Skupina poprvé použila pro konsolidovanou závěrku Společnosti mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), které aplikovala. Vzhledem k prvotnímu použití standardů IFRS aplikovala Skupina tyto standardy poprvé k datu 1.7.2020.

Níže je zobrazeno sesouhlasení konsolidované účetní závěrky dle Českých účetních standardů oproti IFRS dle standardu IFRS 1 *První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví*:

Sesouhlasení konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 1. červenci 2020 (ČÚS vs IFRS)			
(v tis. Kč)	1.červenec 2020 (ČÚS)	Vliv přechodu na IFRS	1. července 2020 (IFRS)
Nehmotná aktiva	215 085	-	214 381 704
Investiční nemovitý majetek	-	-	1 888 737 1 888 737
Pozemky, budovy a zařízení	1 323 219	-	1 322 930 289
Aktiva z práva k užívání	-	-	1 947 1 947
Ostatní dlouhodobá aktiva	1 191	-	1 044 147
Dlouhodobá aktiva celkem	1 539 495	352 328	1 891 823
Zásoby	789 666	-	63 698 725 968
Obchodní a jiné pohledávky	60 622	-	16 528 44 094
Splatné daně	-	-	5 645 5 645
Ostatní krátkodobá aktiva	1 806	-	4 864 6 670
Peníze a peněžní ekvivalenty	124 337	-	0 124 337
Krátkodobá aktiva celkem	976 431	-	69 716 906 715
Aktiva celkem	2 515 926	282 612	2 798 538
Emitované dluhopisy	574 600	-	171 519 403 081
Úvěry	456 648	-	190 000 646 648
Obchodní a jiné závazky	13 465	-	1 738 15 203
Ostatní výpůjčky a závazky	91 397	-	16 721 108 118
Odložené daňové závazky	25 967	-	102 922 128 889
Dlouhodobé závazky celkem	1 162 077	139 861	1 301 938
Emitované dluhopisy	364 973	-	139 951 504 924
Úvěry	199 658	-	190 000 9 658
Obchodní a jiné závazky	761 103	-	2 824 763 927
Splatné daně	36 704	-	36 704 -
Ostatní výpůjčky a závazky	64 125	-	31 622 95 747
Krátkodobé závazky celkem	1 426 563	-	52 306 1 374 257
Závazky celkem	2 588 640	87 555	2 676 195
Základní kapitál	2 000	-	2 000
Ostatní kapitálové fondy	-	27 585 40 762	13 177
Nerozdělený zisk/neuhrazený ztráta minulých let	-	17 895 197 750	179 855
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-	68 778 -	20 236 89 014
Podíl vlastníků mateřské společnosti	-	112 258 218 276	106 018
Minoritní podíly	39 544	-	23 220 16 325
Vlastní kapitál celkem	-	72 714 195 057	122 343
Pasiva celkem	2 515 926	282 612	2 798 538

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Sesouhlasený konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2021 (ČÚS vs IFRS)			
(v tis. Kč)	30. června 2021 (ČÚS)	Vliv přechodu na IFRS	30. června 2021 (IFRS)
Nehmotná aktiva	177 090	-	176 455
Investiční nemovitý majetek	-	-	2 491 059
Pozemky, budovy a zařízení	1 906 168	-	1 889 429
Aktiva z práva k užívání	-	-	11 900
Ostatní dlouhodobá aktiva	1 189	-	1 044
Dlouhodobá aktiva celkem	2 084 447	436 031	2 520 478
Zásoby	125 775	-	109 903
Obchodní a jiné pohledávky	32 955	-	11 024
Splatné daně	-	-	-
Ostatní krátkodobá aktiva	26 291	-	19 231
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 198	0	20 198
Krátkodobá aktiva celkem	205 219	-	140 158
Aktiva celkem	2 289 666	295 874	2 585 539
Emitované dluhopisy	557 600	-	80 036
Úvěry	990 519	-	30 355
Obchodní a jiné závazky	9 121	-	30 598
Ostatní výpůjčky a závazky	5 250	-	134 063
Odložené daňové závazky	25 222	-	84 985
Dlouhodobé závazky celkem	1 587 712	199 964	1 787 676
Emitované dluhopisy	212 072	-	43 211
Úvěry	168 543	-	6 000
Obchodní a jiné závazky	141 308	-	2 186
Splatné daně	36 601	-	2 836
Ostatní výpůjčky a závazky	225 818	-	157 995
Krátkodobé závazky celkem	784 342	-	125 806
Závazky celkem	2 372 054	74 158	2 446 212
Základní kapitál	2 000	-	2 000
Ostatní kapitálové fondy	-	27 586	40 762
Nerozdelený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	-	43 921	135 745
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-	4 719	85 360
Podíl vlastníků mateřské společnosti	-	74 226	261 867
Minoritní podíly	-	8 162	40 152
Vlastní kapitál celkem	-	82 388	221 715
Pasiva celkem	2 289 666	295 873	2 585 539

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Sesouhlasení konsolidovaného výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za účetní období končící 30. června 2021 (ČÚS vs IFRS)				
(v tis. Kč)	30. června 2021 (ČÚS)	Vliv přechodu na IFRS	30. června 2021 (IFRS)	
Výnosy z pronájmu nemovitostí	82 623	-	2 740	79 883
Provozní náklady	-	51 297	14 091	65 388
Výnosy z prodeje zásob	857 979	-	166	858 145
Náklady na prodané zásoby	-	700 000	3 082	703 082
Čistý výnos z provozní činnosti	189 305	-	19 747	160 558
 Ostatní provozní výnosy	 6 643	 2 024	 8 667	
 Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	 -	 -	 -	
Náklady na zaměstnanecké požitky	-	20 705	85	-
Ostatní náklady	-	44 675	19 024	-
Čistá kapitalizace související s developerskou činností	59 455	-	40 968	18 488
 Odpisy hmotného a nehmotného majetku	 -	 99 156	 95 879	 3 278
 Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje dceřiných společností	 -	 -	 -	
 Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	 -	 -	 84 658	 84 658
 Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-)	 -	 88 369	 35 974	 52 395
 Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-)	 -	 23 494	 15	 23 509
Čisté finanční náklady	-	64 875	35 988	-
 Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním	 25 992	 7 628	 33 620	
 Daň z příjmů	 -	 35 552	 17 937	 17 615
 Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění	 -	 9 560	 25 565	 16 005
 Úplný výsledek hospodaření za období	 -	 9 560	 25 565	 16 005
 Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající:				
(i) menšinovému podílu a	-	4 842	59 794	64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.	-	4 719	85 360	80 641
 Úplný výsledek celkem za období připadající:				
(i) menšinovému podílu, a	-	4 842	59 794	64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.	-	4 719	85 360	80 641

Konsolidovaný výkaz cashflow dle českých účetních standardů k 30.6.2021 nebyl sestaven.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Níže jsou dále popsány obecné změny v účetnictví dle ČÚS a dle IFRS, které byly aplikovány při prvním přijetí mezinárodního standardu účetnictví IFRS:

- Majetek, který skupina používá na leasing (převážně automobily a vybavení kanceláří) byl upraven dle IFRS 16 a zaúčtován dle tohoto standardu jako *Aktiva z práva k užívání*.
- Dlouhodobý nemovitý majetek (pozemky a stavby), které Skupina vlastní za účelem investice a developmentu, byly upraveny dle IFRS na reálnou hodnotu dle ocenění znalce a účtuje se jako *Investice do nemovitostí*.
- Závazky z leasingu dle standardu IFRS 16 byly rozděleny na krátkodobé a dlouhodobé
- Ve výsledovce byly zaúčtovány ve vztahu k leasingu dle IFRS 16 odpisy a úrokové náklady z *Aktiv z práva k užívání*
- Dále byly dle standardu IFRS 9 dluhopisy a záplýžky rozděleny na krátkodobé a dlouhodobé a účtována jejich hodnota dle metody efektivní úrokové míry
- Odpisy ve vztahu k *investicím do nemovitostí* byly v daných letech zaúčtovány zpět na majetek
- Ve výsledovce byly zaúčtovány ve vztahu k leasingu dle IFRS 16 odpisy a úrokové náklady z *Aktiv z práva k užívání*
- Dle IFRS 9 byly veškeré náklady (úroky, provize a jiné obdobné náklady) spojené s finančními závazky typu dluhopisy, záplýžky a jiné upraveny na efektivní úrokovou míru a účtovány do *úrokových nákladů* do výsledovky za použití této efektivní úrokové míry
- Změna hodnoty *Investic do nemovitostí* se účtuje jako *Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku* v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za účetní období.

Níže jsou dále popsány nejvýznamnější změny v účetnictví dle ČÚS a dle IFRS v období k 1. červenci 2020:

- *Nehmotná aktiva* byla snížena o částku 214 mil. Kč z důvodu zrušení konsolidačního rozdílu, který se týkal nemovitostních společností. Tento konsolidační rozdíl v IFRS nevznikl.
- *Investiční nemovitý majetek* byl zvýšen o částku 1,9 mld. Kč z důvodu přeúčtování veškerých nemovitých věcí, které jsou ve fázi rozpracovaného projektu, projektu ve výstavbě nebo nemovitosti, která se pronajímá a upravena na reálnou hodnotu dle znaleckého posudku k datu účetní závěrky. Přeúčtování proběhlo z rádku *Pozemky, budovy a zařízení a Zásoby*.
- *Zásoby* byly sníženy o částku 64 mil. Kč a přeúčtovány na rádek *Investiční nemovitý majetek* v souladu s IFRS standardem.
- *Emitované dluhopisy krátkodobé a dlouhodobé* byly upraveny dle metody efektivní úrokové míry v souladu s IFRS. *Dlouhodobé dluhopisy* byly ve vztahu k efektivní úrokové míře sníženy o 172 mil. Kč a *Krátkodobé dluhopisy* navýšeny o 140 mil. Kč
- Navýšení částky *Dlouhodobých úvěrů* o částku 190 mil. Kč a snížení částky *Krátkodobých úvěrů* o částku 190 mil. Kč je oprava chyby v konsolidaci dle ČÚS.
- *Odložené daňové závazky* byly navýšeny o částku 103 mil. Kč a jedná se o zaúčtování odložené daně ve vztahu k přecenění hodnoty *Investičního nemovitého majetku*.
- Rádek *Splatné daně* na závazcích byl snížen o částku 37 mil. Kč o závazky z jiných daní než splatné daně z příjmu a v IFRS vykázán na rádku *Ostatní výplýžky a závazky*.
- Významná změna na *Nerozdeleném zisku / Neuhrazené ztrátě minulých let* ve výši 198 mil. Kč se týká převážně přecenění *Investičního nemovitého majetku*, kde se historické přecenění zaúčtovalo proti těmto výsledkům minulým let v období k 1.7.2020.

Níže jsou dále popsány významné změny v účetnictví dle ČÚS a dle IFRS v období k 30. červnu 2021:

- *Nehmotná aktiva* byla snížena o částku 177 mil. Kč z důvodu zrušení konsolidačního rozdílu, který se týkal nemovitostních společností. Tento konsolidační rozdíl v IFRS nevznikl.
- *Investiční nemovitý majetek* byl zvýšen o částku 2,5 mld. Kč z důvodu přeúčtování veškerých nemovitých staveb, které jsou ve fázi rozpracovaného projektu, projektu ve výstavbě nebo nemovitosti, která se pronajímá a upravena na reálnou hodnotu dle znaleckého posudku. Přeúčtování proběhlo z rádku *Pozemky, budovy a zařízení a Zásoby*.
- *Zásoby* byly sníženy o částku 110 mil. Kč a přeúčtovány na rádek *Investiční nemovitý majetek* v souladu s IFRS standardem.
- *Emitované dluhopisy krátkodobé a dlouhodobé* byly upraveny dle metody efektivní úrokové míry v souladu s IFRS. *Dlouhodobé dluhopisy* byly ve vztahu k efektivní úrokové míře sníženy o 80 mil. Kč a *Krátkodobé dluhopisy* navýšeny o 43 mil. Kč
- Významná změna mezi *Dlouhodobými ostatními výplýžkami a závazky* a *Krátkodobými ostatními výplýžkami závazky* v ČÚS vs IFRS je způsobena opravou chybějšího účtování v ČÚS. V konsolidaci dle IFRS byly tyto klasifikace opraveny.
- *Odložené daňové závazky* byly navýšeny o částku 85 mil. Kč a jedná se o zaúčtování odložené daně ve vztahu k přecenění hodnoty *Investičního nemovitého majetku*.
- Významná změna na *Nerozdeleném zisku / Neuhrazené ztrátě minulých let* ve výši 136 mil. Kč se týká převážně přecenění *Investičního nemovitého majetku*, kde se historické přecenění zaúčtovalo proti těmto výsledkům minulým let v období k 30.6.2021.
- Snížení *Odpisů hmotného a nehmotného majetku* o částku 96 mil. Kč souvisí se zrušením odpisů u *Investičního nemovitého majetku* a účtováním přecenění dle IFRS.
- Zaúčtování *Zisku (+) / Ztráty (-) z přecenění investičního majetku* ve výši -85 mil. Kč je způsobeno přeceněním *Investičního nemovitého majetku* v souladu s IFRS.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

8. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií

Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období Společnost aplikovala následující úpravy stávajících standardů IFRS vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro účetní období začínající dne 1. ledna 2022 nebo po tomto datu:

- Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace – Odkaz na Koncepční rámcem
Úpravy aktualizují standard IFRS 3 tak, aby odkazoval na Koncepční rámcem z roku 2018 namísto Rámce z roku 1989. Rovněž do IFRS 3 přidávají požadavek, aby na závazky v působnosti IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky nabývatel aplikoval IAS 37 k určení toho, zda k datu akvizice existuje současný závazek, který je důsledkem minutlých událostí.
- Úpravy standardu IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Výnosy před zamýšleným použitím
Úpravy zakazují odečítat od pořizovací ceny položky pozemků, budov a zařízení jakékoli výnosy z prodeje položek generované předtím, než je aktivum připraveno k používání, tj. výnosy vzniklé během dopravy aktiva na jeho místo určení a uvedení do stavu potřebného k používání aktiva v souladu s požadavky vedení účetní jednotky. Účetní jednotka následně vykazuje výnosy z prodeje takových položek a související náklady v hospodářském výsledku. Účetní jednotka oceňuje náklady na tyto položky dle IAS 2 Zásoby.
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy
Úpravy specifikují, že „náklady na splnění“ smlouvy zahrnují „náklady, které přímo souvisejí se smlouvou“. Náklady, které přímo souvisejí se smlouvou, zahrnují jak příručkové náklady na splnění smlouvy (například přímé osobní náklady nebo materiál), tak alokaci dalších nákladů, které přímo souvisejí s plněním smluv (například alokace odpisů položky pozemků, budov a zařízení využívané při plnění smlouvy).
- Úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2018–2020)“ vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS, jejichž cílem je odstranit nesrovnanosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění. Roční zdokonalení obsahuje úpravy čtyř standardů (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41). Pro Společnost je relevantní pouze úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje, která objasňuje, že při aplikaci 10% testu při posuzování, zda má být odúčtován finanční závazek, účetní jednotka zahrnuje pouze poplatky uhraněné nebo obdržené mezi účetní jednotkou (dlužníkem) a věřitelem, včetně poplatků uhraných nebo obdržených účetní jednotkou či věřitelem jménem druhého z nich.

Zahájení dodržování těchto úprav stávajících standardů nevedlo k žádným změnám účetních pravidel Společnosti.

Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující nové standardy úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy včetně úprav standardu IFRS 17 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu),
- Úpravy standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 – Srovnávací informace (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Zveřejnění účetních pravidel (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později),
- Úpravy standardu IAS 12 Daně ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Společnost nepředpokládá, že by přijetí výše uvedeného standardu a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Společnosti v budoucích obdobích.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

Následující úpravy stávajících standardů nebyly dosud schváleny k používání v EU a Společnost je tedy nemohla aplikovat:

(Data účinnosti jsou uvedena tak, jak je stanovila rada IASB. Očekává se, že EU schválí úpravy se stejnou účinností.)

- Úpravy standardů IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků – Prodej aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (datum účinnosti bylo odloženo do doby, než bude dokončen projekt na ekvivalentní metodu),
- Úpravy standardu IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později),
- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).
- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s covenanty (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).
- Úpravy standardu IAS 7 *Výkaz o peněžních tocích* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* – Financování dodavatelského řetězce (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).
- Úpravy standardu IAS 12 *Daně ze zisku* – Mezinárodní daňová reforma – Modelová pravidla druhého pilíře (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

Dle odhadů Společnosti nebude mít dodržování těchto úprav stávajících standardů v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

9. Účetní pravidla

Východiska pro účetnictví

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standardy IFRS), které byly schváleny pro použití v Evropské unii.

Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. V příloze jsou uvedeny pouze významné údaje pro posouzení finanční a majetkové situace a pozice Skupiny z hlediska externích uživatelů.

K uvedeným údajům za vykazované účetní období 1.7.2021-30.6.2022 jsou uvedeny srovnatelné údaje za minulé účetní období 1.7.2020-30.6.2021.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen s výjimkou přecenění určitého majetku a finančních nástrojů, které se ke konci každého účetního období oceňují přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Skupina v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/nebo zveřejnění v této konsolidované účetní závěrce se stanovuje takovým způsobem, s výjimkou leasingových transakcí upravených standardem IFRS 16 Leasingy a ocenění, která vykazují určité společné rysy s reálnou hodnotou, avšak reálnou hodnotou nejsou, jako je čistá realizovatelná hodnota dle IAS 2 Zásoby nebo hodnota z užívání dle IAS 36 Snížení hodnoty aktiv.

Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti

V době schválení účetní závěrky vedení Společnosti přiměřeně očekávalo, že Skupina bude mít v dohledné budoucnosti potřebné zdroje pro další provozní činnost. Proto vedení Společnosti při přípravě účetní závěrky uplatnilo účetní předpoklad, že účetní jednotka bude schopna pokračovat ve své činnosti.

Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Společnosti a účetních jednotek Skupiny, které Společnost kontroluje (jejich dceřiných společností), sestavenou do 30. června každého roku. Kontroly je dosaženo v případě, že Společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno,
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoliv, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše. Pokud Společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva Společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

- velikost podílu Společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv,
- potenciální hlasovací práva držená Společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami,
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání a
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že Společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně volebních schémat na předchozích valných hromadách akcionářů.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným podníkem, a končí okamžikem, kdy Společnost kontrolu nad dceřiným podníkem ztrátí. Konkrétně jsou výsledky dceřiného podníku nabýtého či prodaného během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy Společnost získá kontrolu, do data, kdy Společnost přestane dceřiný podník kontrolovat.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podníků s cílem zharmonizovat jejich účetní pravidla s účetními pravidly Skupiny. Některé společnosti ze Skupiny nemají účetní období končící k 30.6 a proto byly pro potřeby konsolidační závěrky jejich závěrky upraveny na období 1.7. – 30.6.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v rámci vlastního kapitálu, oddělené od vlastního kapitálu vlastníků Společnosti. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, mohou být při prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Způsob ocenění lze volit individuálně pro každou konkrétní akvizici. Ostatní nekontrolní podíly jsou při prvotním zachycení oceňovány reálnou hodnotou. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům. Úplný výsledek hospodaření dceřiných podniků je přiřazen vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům, přestože by to vedlo k tomu, že nekontrolní podíly budou mít záporný zůstatek.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o niž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům Společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případních podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jakoby Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklassifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné IFRS).

Reálná hodnota všech případních investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládání je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9 Finanční nástroje, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Podnikové kombinace

Akvizice podniků se účtuje pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklých dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládání nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

K datu akvizice jsou získaná identifikovatelná aktiva a převzaté závazky vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daně ze zisku, respektive se standardem IAS 19 Zaměstnanecké požitky,
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 Úhrady vázané na akcie (viz níže) a
- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončené činnosti, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení čistá hodnota nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případních nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Pokud protihodnota převedená Skupinou v podnikové kombinaci obsahuje dohodu o podmíněné protihodnotě, podmíněná protihodnota se ocenuje reálnou hodnotou ke dni akvizice a stává se součástí protihodnoty převedené v podnikové kombinaci. Změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, které jsou klasifikovány jako změny v rámci dokončovacího období, se provedou retrospektivně se související úpravou goodwillu. Změny v rámci dokončovacího období jsou změny, které vyplývají z dodatečných informací získaných během „dokončovacího období“ (které nesmí překročit jeden rok od data akvizice) o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice.

Následné účtování změn reálné hodnoty podmíněné protihodnoty, které nemohou být považovány za změny v rámci dokončovacího období, závisí na klasifikaci podmíněné protihodnoty. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, se k datům následných účetních závěrek nepřečerpává a její následné uhrazení je účtováno do vlastního kapitálu. Ostatní podmíněná protihodnota je přeceněna reálnou hodnotou k datům následných účetních závěrek se souvisejícím zachycením změn reálné hodnoty v hospodářském výsledku.

Je-li podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve (včetně společných činností), přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v hospodářském výsledku. Částky vyplývající z podílů v nabývaném subjektu před datem akvizice, které byly dříve zachyceny v ostatním úplném výsledku, jsou reklassifikovány do hospodářského výsledku, pokud by byl takový postup správný, jestliže by byl podíl prodán.

Není-li prvotní zaúčtování podnikové kombinace vyřešeno do konce účetního období, v němž kombinace proběhla, vykáže Skupina nedořešené položky v prozatímním ocenění. Tyto prozatímní částky jsou během dokončovacího období upraveny (viz výše), nebo jsou zachycena dodatečná aktiva a závazky, aby tak byly zohledněny nově získané informace o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice a které by, pokud by byly známy, ovlivnily částky stanovené k tomuto datu.

Goodwill

Goodwill je při prvotním zachycení oceňován tak, jak je stanoveno výše.

Goodwill se neodepisuje, ale nejméně jednou ročně se provádí kontrola snížení jeho hodnoty. Pro účely testování snížení hodnoty je goodwill přiřazen každé penězotvorné jednotce Skupiny (nebo skupinám penězotvorných jednotek), u které se očekává, že bude mít prospěch ze synergii kombinace. U penězotvorných jednotek, k nimž byl goodwill přiřazen, probíhá testování na snížení hodnoty jednou ročně, případně častěji, existuje-li náznak toho, že hodnota jednotky by mohla být snížena. Je-li zpětně získatelná částka penězotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, je ztráta ze snížení hodnoty alokována tak, aby byla nejprve snížena účetní hodnota jakéhokoli goodwillu přiřazeného k jednotce a poté účetní hodnota ostatních aktiv jednotky poměrně na základě účetní hodnoty každého aktiva jednotky. Ztráta ze snížení hodnoty goodwillu není v následujícím období odúčtována.

Při prodeji příslušné penězotvorné jednotky se příslušná částka goodwillu zahrne do zisku, resp. ztráty z prodeje.

Pravidla Skupiny pro goodwill, který vzniká při akvizici přidruženého podniku, jsou popsána níže.

Investice do přidružených a společných podniků

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má Skupina podstatný vliv a která není ani dečeríným podnikem, ani účastí ve společném podniku. Podstatný vliv představuje moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních politikách jednotky, do níž bylo investováno, ale není to ovládání ani spoluovládání takových politik.

Společný podnik je společné ujednání, v němž strany, které spoluovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu.

Hospodářský výsledek, aktiva a závazky přidružených podniků či společných podniků, pokud existovaly, byly v této účetní závěrce zachyceny ekvivalentní metodou, kromě investic klasifikovaných jako držené k prodeji. V takovém případě se postupovalo podle IFRS 5.

Podle ekvivalentní metody se při prvotním vykázání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly Skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl Skupiny na ztrátech přidruženého nebo společného podniku převyšuje podíl Skupiny v daném přidruženém nebo společném podniku (včetně všech dlouhodobých účastí, které jsou v podstatě součástí čisté investice Skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku), Skupina přestane svůj podíl na dalších ztrátech vykazovat. Další ztráty se vykazují pouze v případech, kdy Skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo kdy Skupina zaplatila jménem přidruženého nebo společného podniku.

Investice do přidruženého nebo společného podniku se účtuje pomocí ekvivalentní metody od data, k němuž se jednotka, do níž bylo investováno, stane přidruženým podnikem či společným podnikem. Při pořízení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku se jakýkoliv přebytek pořizovacího nákladu akvizice nad podílem

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků jednotky, do níž bylo investováno, vykazuje jako goodwill, který se zahrnuje do účetní hodnoty investice. Jakýkoliv přebytek podílu Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovacím nákladem akvizice se po opětovném posouzení vykáže okamžitě v hospodářském výsledku období, ve kterém byla investice pořízena.

Požadavky standardu IAS 36 se používají k určení, zda je nutné vykazovat ztrátu ze snížení hodnoty s ohledem na investici Skupiny do přidruženého nebo společného podniku. Je-li to nutné, testuje se celá účetní hodnota investice (včetně goodwillu) na snížení hodnoty v souladu se standardem IAS 36 jako jedno aktivum srovnáním jeho zpětně získatelné částky (vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s účetní hodnotou. Vykázané ztráty ze snížení hodnoty se nepřiřazují žádnému aktivu, včetně goodwillu, který tvoří součást účetní hodnoty investice. Všechna storna ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázána v souladu se standardem IAS 36 do té míry, do jaké se zpětně získatelná částka investice následně zvýší.

Skupina přestane používat ekvivalentní metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podníkem nebo společným podníkem. Pokud si Skupina ponechává podíl v dřívějších přidružených či společných podnicích a ponechaný podíl je finančním aktivem, Skupina oceňuje veškeré ponechané podíly reálnou hodnotou k tomuto datu a tato reálná hodnota je považována za reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování finančního aktiva v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení používání ekvivalentní metody a reálnou hodnotou veškerých ponechaných podílů a zisků z prodeje části podílu v přidruženém nebo společném podniku je součástí určení zisku nebo ztráty z prodeje přidruženého nebo společného podniku. Navíc Skupina zachytí všechny částky dříve uznané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto přidruženým podníkem, jako kdyby přidružený podnik přímo pozbyl související aktiva nebo závazky. Proto pokud by zisk nebo ztráta dříve zachycené v ostatním úplném výsledku tímto přidruženým nebo společným podníkem byly reklassifikovány do hospodářského výsledku při vyřazení souvisejících aktiv nebo závazků, Skupina reklasifikuje zisk nebo ztrátu z vlastního kapitálu do hospodářského výsledku (jako reklassifikační úpravu), když dojde k prodeji přidruženého nebo společného podniku.

Pokud Skupina zmenší svůj vlastnický podíl v přidruženém nebo společném podníku, avšak bude i nadále využívat ekvivalentní metodu, pak reklasifikuje do hospodářského výsledku tu část zisku nebo ztráty, která byla dříve vykázána v ostatním úplném výsledku a která se vztahuje k tomuto zmenšení vlastnického podílu, pokud by byly tento zisk nebo ztráta reklassifikovány do hospodářského výsledku při prodeji souvisejících aktiv nebo závazků.

Pokud subjekt Skupiny obchoduje s přidruženým nebo společným podníkem Skupiny, zisky a ztráty plynoucí z transakcí s přidruženým nebo společným podníkem jsou vykázány v konsolidované účetní závěrce Skupiny pouze do výše podílu v přidruženém nebo společném podníku, které nepatří Skupině.

Skupina používá IFRS 9, včetně požadavků na znehodnocení, pro dlouhodobé účasti v přidružených nebo společných podnicích, na něž neuplatňuje ekvivalentní metodu a které jsou součástí čisté investice do jednotky, do níž bylo investováno. Při aplikaci IFRS 9 na dlouhodobé účasti navíc Skupina nezohledňuje úpravy jejich účetní hodnoty vyžadované IAS 28 (tj. úpravy účetní hodnoty dlouhodobých účastí vyplývajících z alokace ztrát jednotky, do které bylo investováno, nebo posouzení znehodnocení v souladu s IAS 28).

Vykazování výnosů

Skupina vykazuje výnosy z následujících hlavních zdrojů:

- výstavba a prodej nemovitostních projektů
- výstavba, pronájem a správa vlastních nemovitostí
- správa cizích nemovitostí.

Výnosy se oceňují na základě protihodnoty, na niž má Skupina podle očekávání nárok podle smlouvy s nájemcem, kupujícím nebo odběratelem, a nezahrnují částky inkasované jménem třetích stran. Skupina vykazuje výnosy, jakmile převede kontrolu nad produktem nebo službou zákazníkovi.

a) Výstavba a prodej nemovitostních projektů

Skupina se zabývá výstavbou a prodejem nemovitostních projektů v rámci České republiky. Tento typ činnosti lze rozdělit do 2 kategorií:

- Výstavba a prodej rezidenčních nemovitostí a
- Výstavba a prodej komerčních nemovitostí.

Výstavba a prodej rezidenčních nemovitostí

Během výstavby rezidenčních nemovitostí jsou uzavírány smlouvy budoucí kupní, kde budoucí kupující hradí Skupině zálohu na kupu, která se účtuje jako smluvní závazek krátkodobý nebo dlouhodobý. Po kolaudaci je ze strany budoucího kupujícího uhrazena celá kupní cena a podepsána kupní smlouva. K datu přepsání vlastnického práva na katastru nemovitostí na kupujícího je účtováno o výnosu ve Skupině.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Výstavba a prodej komerčních nemovitostí

V případě, že se jedná o výstavbu komerčního projektu, který není součástí rezidenční nemovitosti a je určený k prodeji, tak po dobu výstavby komerčního projektu musí budoucí kupující uhradit zálohu na kupu na základě budoucí kupní smlouvy a jakmile dojde ke kolaudaci objektu, tak doplatit celou kupní cenu dle budoucí kupní smlouvy. O prodeji je účtováno v momentě podpisu kupní smlouvy na nemovitost a přepsání vlastnického práva na katastru nemovitostí nebo v momentě podpisu kupní smlouvy k podílu v případě prodeje celé dceriné společnosti realizující výstavbu této nemovitosti.

b) Výstavba, pronájem a správa vlastních nemovitostních projektů

Skupina se zabývá výstavbou a pronájmem vlastních nemovitostních projektů v rámci České republiky. Tento typ činnosti lze rozdělit do 2 kategorií:

- Výstavba a pronájem rezidenčních nemovitostí a
- Výstavba a pronájem komerčních nemovitostí.

Výstavba a pronájem rezidenčních nemovitostí

Skupina se především zabývá výstavbou a prodejem rezidenčních nemovitostí a proto v současné době nemá v portfoliu, ani neplánuje pronájem rezidenčních projektů

Výstavba a pronájem komerčních nemovitostí

V případě, že se jedná o výstavbu komerčního projektu určeného k pronájmu a k provozování, tak po dobu výstavby komerčního projektu jsou uzavírány s budoucími nájemci budoucí nájemní smlouvy. Jakmile dojde ke kolaudaci objektu a k uzavření nájemní smlouvy, tak podle podmínek nájemní smlouvy začne nájemník hradit nájem a služby, které jsou vykazovány ve výnosech. Skupina se následně po kolaudaci nebo i kdykoliv předtím může rozhodnout o prodeji celé nemovitosti konkrétnímu zájemci.

c) Správa cizích nemovitostí

Skupina se dále zabývá správou nemovitostí, které již nejsou ve vlastnictví Skupiny, ale které Skupina dříve postavila a prodala. Může se jednat o obchodní centra, kancelářské budovy nebo převážně rezidenční projekty, které Skupina postavila a prodala konkrétnímu vlastníkům, kde Skupina zajišťuje po prodeji další správu budovy a služby spojené s řízením jednotlivých společenství vlastníků jednotek prostřednictvím své dceriné společnosti Trikaya Project Management. Tyto služby jsou fakturováno dle smluv o správě nemovitostí každý měsíc podle definované pevné odměny nebo dle přehledu služeb za daný měsíc.

Leasingy

a) Skupina jako nájemce

Skupina posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počátku smlouvy. Skupina vykazuje aktiva z práva k užívání a související závazky z leasingu u všech ujednání o leasingu, kde figuruje jako nájemce, s výjimkou krátkodobých leasingů (s dobou leasingu 12 měsíců či méně) a leasingů aktiv s nízkou hodnotou (např. tabletů a osobních počítačů, drobného kancelářského nábytku a telefonů). U těchto leasingů Skupina vykazuje leasingové platby jako provozní náklady rovnoměrně po dobu trvání leasingu, pokud neexistuje jiná systematická báze, která lépe odráží časové rozvržení spotřeby užitků z pronajímaného aktiva.

Závazek z leasingu je prvořádně oceňován současnou hodnotou leasingových plateb, které nejsou uhrazeny k datu zahájení, a diskontován implicitní úrokovou mírou leasingu. Pokud tuto míru nelze snadno určit, používá Skupina přírůstkovou výpůjční úrokovou míru.

Přírůstková výpůjční úroková míra závisí na době trvání, méně a datu zahájení leasingu a určuje se na základě řady vstupních údajů, včetně bezrizikové míry na základě sazby státních dluhopisů, úpravy rizika, která je specifická pro konkrétní zemi, úpravy úvěrového rizika na základě výnosů dluhopisů a úpravy specifické pro danou účetní jednotku, je-li rizikový profil účetní jednotky, která uzavírá leasing, odlišný od rizikového profilu Skupiny a leasing nemá užitek ze záruk poskytnuté Skupinou.

Leasingové platby zahrnuté do oceňování závazku z leasingu zahrnují:

- pevné leasingové platby (včetně v podstatě pevných plateb), snížené o pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, které byly prvořádně oceněny na základě indexu nebo sazby ke dni zahájení,
- částku, u níž se očekává, že bude splatná nájemcem v rámci záruk zbytkové hodnoty,
- realizační cenu opce na nákup, pokud je dostatečně jisté, že nájemce tuto opci využije,
- platby sankcí za ukončení leasingu, pokud doba trvání leasingu odráží skutečnost, že nájemce využije opci na ukončení leasingu.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Dále je závazek z leasingu oceňován zvýšením účetní hodnoty tak, aby odrážela úrok ze závazku z leasingu (s použitím metody efektivní úrokové míry), a snížením účetní hodnoty tak, aby odrážela provedené leasingové platby.

Skupina přečeňuje závazek z leasingu (a provádí odpovídající úpravy souvisejícího aktiva z práv k užívání), pokud:

- se změnila doba trvání leasingu nebo došlo k důležité události nebo změně okolností, v důsledku čehož došlo ke změně v posouzení uplatnění opce na nákup; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou,
- se změnily leasingové platby z důvodu změny indexu nebo sazby nebo změny očekávaných plateb v rámci záruk zbytkové hodnoty; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb nezměněnou diskontní sazbou (s výjimkou případů, kdy je změna leasingových plateb důsledkem změny pohyblivých úrokových měr; v takovém případě se použije revidovaná diskontní sazba),
- je smlouva o leasingu modifikována a modifikace leasingu není zaúčtována jako samostatný leasing; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn na základě doby trvání modifikovaného leasingu diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou k datu účinnosti modifikace.

Skupina ve vykazovaných obdobích neprovedla žádné takové úpravy.

Aktiva z práva k užívání zahrnují prvotní ocenění souvisejícího závazku z leasingu, leasingové platby provedené v den zahájení nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek a počáteční přímé náklady. Následně jsou oceňovány pořizovacími náklady po odečtení kumulovaných odpisů a ztrát ze znehodnocení.

Pokud skupině vznikne povinnost uhradit náklady na demontáž a odstranění najatého aktiva, uvedení místa, kde se nalézá, do původního stavu nebo uvedení podkladového aktiva do stavu vyžadovaného podmínkami leasingu, je zaúčtována rezerva a oceněna v souladu s IAS 37. V rozsahu, v němž se náklady týkají aktiva z práva k užívání, jsou náklady zahrnutы do příslušného aktiva z práva k užívání, s výjimkou případů, kdy jsou tyto náklady vynaloženy na výrobu zásob.

Aktiva z práva k užívání jsou odepisována po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti aktiva z práva k užívání, podle toho, která je kratší. Pokud leasing převádí vlastnictví podkladového aktiva nebo pokud pořizovací náklady na aktivum z práva k užívání odrážejí skutečnost, že Skupina očekává využití opce na nákup, odepisuje se aktivum z práva k užívání po dobu použitelnosti podkladového aktiva. Odepisování začíná ode dne zahájení leasingu.

Aktiva z práva k užívání jsou v konsolidovaném výkazu o finanční situaci vykazována na samostatném řádku.

Skupina aplikuje IAS 36 ke zjištění toho, zda došlo ke znehodnocení aktiva z práva k užívání, a účtuje o veškerých zjištěných ztrátech ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

Variabilní nájemné, které nezávisí na indexu nebo sazبě, není zahrnuto do ocenění závazku z leasingu a aktiva z práva k užívání. Související platby se vykazují v hospodářském výsledku na řádku „Ostatní náklady“ jako náklad v období, v němž nastane událost nebo podmínka, která tyto platby spouští.

Jako praktické zjednodušení IFRS 16 umožňuje nájemci neoddělovat neleasingové komponenty a místo toho účtovat o jakýchkoliv leasingových a souvisejících neleasingových komponentách jako o jednom ujednání. Skupina toto praktické zjednodušení nevyužila. U smluv obsahujících leasingovou komponentu a jednu nebo více dalších leasingových nebo neleasingových komponent Skupina přiřazuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým leasingovým komponentám na základě relativně nezávislé ceny leasingové komponenty a agregované samostatné ceny neleasingových komponent.

b) Skupina jako pronajímateł

Skupina z povahy její činnosti uzavírá leasingové smlouvy jako operativní leasing na nebytové jednotky v obchodních centrech (nebo i bytových domech, garážích a jiných obdobných aktiv) jako nájemní smlouvy, kde přenechává aktivum nájemníkovi pro jeho obchodní činnost. Součástí daného aktiva může být i vybavení, které Skupina rovněž pronajímá jakou součást operativního leasingu. Výnos z operativního leasingu z pronájmu je vykazován ve výsledovce jako výnos z pronájmu nemovitých věcí. Skupina pronajímá bytové a nebytové jednotky v rámci vlastněného investičního nemovitého majetku nebo jiného dlouhodobého hmotného majetku.

Cizí měny

Při sestavování účetních závěrek jednotlivých účetních jednotek Skupiny se transakce v jiných měnách, než je funkční měna účetní jednotky (cizí měny), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému datu účetní závěrky se peněžní položky aktiv a závazků v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Kurzové rozdíly se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly, kromě:

- kurzových rozdílů spojených s cizoměnovými půjčkami na nedokončené investice určené k budoucímu výrobnímu využití, které jsou zahrnuty do pořizovací ceny těchto aktiv; tyto kurzové rozdíly se považují za úpravy nákladových úroků z těchto půjček v cizí měně,
- kurzových rozdílů z transakcí uzavřených za účelem zajišťování určitých měnových rizik (viz níže, finanční nástroje/zajišťovací účetnictví)
- kurzových rozdílů z peněžních položek ve formě pohledávky nebo závazku vůči zahraničním jednotkám, jejichž úhrada se neplánuje ani není pravděpodobné, že budou v dohledné době uhraveny (a tvoří tedy součást čisté investice do zahraniční jednotky) a které se prvotně vykazují v ostatním úplném výsledku a jsou reklassifikovány z vlastního kapitálu do hospodářského výsledku při prodeji nebo částečném prodeji čisté investice.

Pro účely prezentace této konsolidované účetní závěrky se aktiva a závazky zahraničních jednotek Skupiny přepočítávají za použití měnových kurzů platných ke dni účetní závěrky. Výnosové a nákladové položky se přepočítají za použití průměrného měnového kurzu za dané období. Pokud měnové kurzy v tomto období významně kolísaly, použije se měnový kurz platný k datu transakce. Případné kurzové rozdíly se vykazují v ostatním úplném výsledku a jsou kumulovány ve fondu z přepočtu cizích měn (s příslušným přiřazením nekontrolním podílem).

Při prodeji zahraniční jednotky (tedy při prodeji celého podílu Skupiny v zahraniční jednotce nebo při prodeji, který vede ke ztrátě ovládání dceřiného podniku, jehož součástí je zahraniční jednotka, nebo při částečném prodeji podílu ve společném ujednání nebo v přidruženém podniku, jehož součástí je zahraniční jednotka a jehož zbývající podíl se stane finančním aktivem) jsou veškeré kurzové rozdíly související s touto jednotkou kumulované ve fondu z přepočtu cizích měn, které lze přiřadit vlastníkům Společnosti, reklassifikovány do hospodářského výsledku.

Dále ve vztahu k částečnému prodeji dceřiného podniku, který zahrnuje zahraniční jednotku a který nevede ke ztrátě ovládání dceřiného podniku, je poměrná část kumulovaných kurzových rozdílů znovu přiřazena nekontrolním podílům bez toho, že by byla zaúčtována do hospodářského výsledku. U všech ostatních částečných prodejů (tzn. částečné prodeje přidružených podniků nebo společných ujednání, které nevedou ke ztrátě podstatného vlivu nebo spoluovládání) je poměrná část kumulovaných kurzových rozdílů reklassifikována do hospodářského výsledku.

S jakýmkoliv goodwillem a úpravami reálné hodnoty, které vznikají při pořízení zahraniční jednotky, se zachází jako s aktivy a závazky dané zahraniční jednotky a jsou přepočteny kurzem platným ke konci každého účetního období. Vzniklé kurzové rozdíly jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku.

Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaženy k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, (tj. aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej), se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva až do okamžiku, kdy je aktivum v podstatné míře připravené pro zamýšlené použití nebo prodej. Dojde tak ke kapitalizaci výpůjčních nákladů do pořizovací ceny investičního nemovitého majetku nebo zásob.

Jsou-li k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s variabilní sazbou a jsou zajištěny efektivním zajištěním peněžních toků s ohledem na úrokové riziko, efektivní část derivátu je vykázána v ostatním úplném výsledku a reklassifikována do hospodářského výsledku v okamžiku, kdy způsobilé aktivum ovlivňuje zisk nebo ztrátu. Jsou-li k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s fixní sazbou a jsou zajištěny efektivním zajištěním reálné hodnoty s ohledem na úrokové riziko, aktivované výpůjční náklady odrážejí zajištěnou úrokovou míru.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vydání na způsobilé aktivum.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

Státní dotace

Státní dotace se nevykazují, dokud neexistuje přiměřená jistota, že Skupina splní s nimi spojené podmínky a že dotace budou přijaty.

Státní dotace, která je pohledávkou jako náhrada za již vzniklé náklady nebo již utrpěné ztráty nebo za účelem poskytnutí okamžité finanční pomoci Skupině s zádnými budoucími souvisejícími náklady se vykáže jako pohledávka za poskytovatelem dotace v období ve kterém je dotace schválena k výplatě proti majetku. Pokud jsou vzniklé náklady účtovány do nákladů, tak je pohledávka účtována do hospodářského výsledku proti těmto vzniklým nákladům.

Prospěch plynoucí ze státní půjčky úročené sazbou, která je nižší než tržní sazba, je účtován jako státní dotace a oceněn jako rozdíl mezi přijatým výtěžkem a reálnou hodnotou půjčky na základě platných tržních úrokových sazeb.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Krátkodobé a ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky

Závazek je vylákán u požitků zaměstnanců, které se týkají platů a mezd, dovolené a nemocenské dovolené v období, kdy je poskytována související služba v nediskontované výši požitku, který bude dle očekávání vyplacen výměnou za tuši službu. Závazky vykázané v souvislosti s krátkodobými zaměstnaneckými požitky jsou oceněny v nediskontované výši požitku, jenž bude dle očekávání vyplacen výměnou za související službu.

Závazky vykázané v souvislosti s ostatními dlouhodobými zaměstnaneckými požitky jsou oceněny současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které Skupina pravděpodobně učiní v souvislosti se službami poskytnutými zaměstnanci až do data sestavení účetní závěrky.

Daně

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

a) Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanielného zisku za dané období. Zdanielný zisk se odlišuje od čistého zisku, který je vykázaný v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanielné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanielné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Skupiny se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do data sestavení účetní závěrky.

Rezervy se vykazují v případech, kdy je určení daně nejisté, ale je pravděpodobné, že dojde k odtoku finančních prostředků daňovému úřadu. Rezervy se oceňují jako nejlepší odhad očekávané výše závazku. Posouzení vychází z úsudku daňových odborníků ve Společnosti, podpořeného předchozí zkušeností s takovou činností a v určitých případech z daňového poradenství nezávislých specialistů.

b) Odložená daň

Odložená daň je daň, u níž se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu rozdílu mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanielného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanielných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanielný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanielný ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvního vykázání goodwillu.

Odložené daňové závazky se vykazují u zdanielných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků a účastmi na společných podnicích kromě případů, kdy je Skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudu v dohledné budoucnosti zrušeny. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovýmito investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanielný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly budou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému rozvahovému dni a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanielný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečně výši.

Odložená daň se vypočítává pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, na základě daňových zákonů a sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených k datu sestavení účetní závěrky.

Ocenování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnaní účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Pro účely oceňování odložených daňových závazků a odložených daňových pohledávek u investic do nemovitostí, které se oceňují s použitím modelu reálné hodnoty, se předpokládá, že účetní hodnoty takových investic do nemovitostí budou zpětně získány v plné výši prodejem, není-li tento předpoklad vyvrácen. Předpoklad je vyvrácen, je-li investice do nemovitosti odepisovatelná a je držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické přínosy ztělesněné v investici do nemovitosti v průběhu času, nikoli prodejem. Vedení prověřilo portfolio investic do nemovitostí Skupiny a došlo k závěru, že žádná z investic do nemovitosti skupiny není držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické přínosy ztělesněné v investicích do nemovitostí v průběhu času, nikoli prodejem. Z tohoto důvodu vedení určilo, že předpoklad prodeje stanovený v úpravách IAS 12 není vyvrácen.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud existuje vymahatelné právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů uloženým stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vyrovnat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši.

c) Splatná a odložená daň za období

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu - v tom případě se i splatná a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení jsou prvotně vykázány v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s související s pořízením. Skupina účtuje v kategorii *Pozemky, budovy a zařízení* položky, které nejsou součástí developerské činnosti a tedy součástí investice do nemovitostí. Výjimku tvoří nemovitosti, které byly postaveny za účelem prodeje (typicky rezidenční projekty o kterých je účtováno jako o *Zásobách*), nicméně do doby prodeje daného aktiva jsou pronajímány a odepisovány. V tom případě je o nich účtováno jako o *Budovách*. Jedná se převážně o nemovitosti s charakterem pronájmu za účelem podnikání (typicky retailové jednotky). V případě dokončených nebo nedokončených bytových jednotkách v rezidenčních projektech se tyto nemovitosti účtují jako zásoby.

Nedokončené investice určené k používání ve výrobě, zásobování nebo k administrativním účelům či k účelům, které dosud nebyly specifikovány, se účtují v pořizovacích nákladech snížených o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují poplatky za odborné služby a v případě způsobilého aktiva i výpůjční náklady, které se aktivují v souladu s účetním pravidlem Skupiny. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připraveno pro zamýšlené použití za použití metody lineárních odpisů následovně:

Stavby	3% ročně
--------	----------

Pozemky vlastněné Společností nejsou odepisovány.

Stroje, zařízení, příslušenství a vybavení se vykazují v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Odpisy se vykazují tak, aby celá pořizovací cena aktiva nebo přeceněná částka (kromě pozemků vlastněných Společností a nedokončených investic) snížená o zbytkovou hodnotu byla alokována na celou dobu použitelnosti daného aktiva, za použití metody lineárních odpisů, a to následovně:

Stroje a zařízení	10% - 25% ročně
Příslušenství a vybavení	3% - 10% ročně
Drobný majetek	20% - 50% ročně

Předpokládaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty a metoda odpisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoliv změn v odhadech se účtuje prospektivně.

Aktiva z práva k užívání se odepisují po dobu trvání leasingu nebo po dobu použitelnosti podkladového aktiva podle toho, která z nich je kratší. Pokud leasing převádí vlastnictví podkladového aktiva nebo pořizovací cena aktiva z práva k užívání odráží skutečnost, že Skupina očekává využití opce na nákup, související aktivum z práva k užívání se odepisuje po dobu použitelnosti podkladového aktiva.

Jakákoliv položka pozemků, budov a zařízení je odúčtována při prodeji, nebo pokud se neočekávají žádné ekonomické užitky z pokračujícího užívání aktiva. Jakékoliv zisky nebo ztráty z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se v hospodářském výsledku.

Technická zhodnocení hmotného dlouhodobého majetku provedená během roku, která v souhrnu přesáhnou hodnotu 80 tis. Kč, jsou zařazena do majetku a odepisována ve stejné skupině, jako zhodnocený majetek.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí, což je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí), se vykazuje při prvotním zachycení v pořizovací ceně, včetně transakčních nákladů. Po prvotním zachycení se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investicí do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Náklady související s investicí do nemovitostí jsou účtovány přímo do rozvahy do aktiv jako kapitálový výdaj, nikoliv výsledkově.

Samostatně pořízená nehmotná aktiva

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení oprávek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Amortizace se účtuje rovnoměrně po dobu předpokládané doby použitelnosti, která je uvedena níže. Předpokládaná doba použitelnosti a metoda amortizace se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoliv změn v odhadech se účtuje prospektivně. Samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Software 3 - 6 let

Technická zhodnocení nehmotného dlouhodobého majetku provedená během roku, která v souhrnu přesáhnou hodnotu 40 tis. Kč, jsou zařazena do majetku a odepisována ve stejné skupině, jako zhodnocený majetek.

Snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení, aktiv z práva k užívání a nehmotných aktiv kromě goodwillu

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje účetní hodnotu pozemků, budov a zařízení, investic do nemovitostí a nehmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že aktivum může mít sníženou hodnotu. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná částka takového aktiva, aby se určil rozsah případných ztrát ze snížení jeho hodnoty. Pokud aktivum negeneruje peněžní toky, které jsou nezávislé na ostatních aktivech, Skupina odhadne zpětně získatelnou částku penězotvorné jednotky, k níž aktivum naleží. Pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro přiřazení, celopodniková aktiva se přiřadí k samostatné penězotvorné jednotce. Jinak jsou celopodniková aktiva přiřazena k nejmenší skupině penězotvorných jednotek, pro kterou je možné určit rozumný a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se testují na snížení hodnoty alespoň jednou ročně a při každém náznaku možného snížení jejich hodnoty na konci účetního období.

Zpětně získatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej nebo hodnotě z užívání podle toho, která je vyšší. Při posuzování hodnoty z užívání se odhad budoucích peněžních toků diskontuje na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která vyjadruje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o které nebyly upraveny odhady budoucích peněžních toků.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva (nebo penězotvorné jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo penězotvorné jednotky) na jeho zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítně přímo do hospodářského výsledku, ledaže je dané aktivum vedené v přeceněné hodnotě. V takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přecenění tohoto aktiva, a pokud je ztráta ze snížení hodnoty větší než související přebytek z přecenění, přebytečná ztráta ze snížení hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva (nebo penězotvorné jednotky) se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva (nebo penězotvorné jednotky). Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se vykazuje okamžitě do hospodářského výsledku tak, že eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty, která byla vykázána za dané aktivum v předcházejících letech. Jakékoli zvýšení hodnoty nad tuto částku je účtováno jako zvýšení hodnoty fondu z přecenění.

Zásoby

Zásoby se oceňují na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Náklady na pořízení zahrnují přímé mzdové náklady a takové režijní náklady, které vznikly při uvedení zásob do jejich současného místa a stavu. Náklady se vypočítávají za použití metody váženého průměru. Čistá realizovatelná hodnota zahrnuje předpokládanou prodejnou cenu zásob sníženou o všechny odhadované náklady na dokončení a náklady nutné pro

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

marketing, prodej a distribuci. Skupina obecně účtuje o developerských projektech ve fázi přípravy povolení jako o *investiční nemovitém majetku*. Po získání stavebního povolení je rozhodnuto, zda-li bude developerský projekt postaven za účelem pronájmu nebo za účelem prodeje a v případě prodeje je projekt reklasifikován v aktivech na *zásoby*.

Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci Skupiny, jakmile se Skupina stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou, kromě pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování – ty jsou oceňovány v transakční ceně. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/nebo zveřejnění v této konsolidované účetní závěrce se stanovuje takovýmto způsobem, s výjimkou transakcí spočívajících v úhradách vázaných na akcie v oblasti působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, leasingových transakcí upravených standardem IFRS 16 Leasingy a ocenění, které vykazují určité společné rysy s reálnou hodnotou, avšak reálnou hodnotou není, jako je čistá realizovatelná hodnota dle IAS 2 Zásoby nebo hodnota z užívání dle IAS 36 Snížení hodnoty aktiv.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úrovně 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovni 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně emisního ázia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu dle úrovně 1 a 2, ocení se cenné papíry dle úrovně 3 ocenění reálné hodnoty s tím, že Skupina zvolí metodu stanovení reálné hodnoty, které bude pro dané aktivum nejhodnější. U finančního majetku Skupiny se účetní hodnota významně neliší od jeho reálné hodnoty.

Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtuje, resp. odúčtuje, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu. Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přečeňují jako celek buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv.

Klasifikace finančních aktiv

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, se následně oceňují naběhlou hodnotou:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktivum za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.
- Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotovou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak i prodejem finančních aktiv a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Veškerá další finanční aktiva se automaticky oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Bez ohledu na výše uvedené může Skupina při prvním zachycení finančního aktiva provést následující neodvolatelnou volbu/označení:

- Skupina si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže)
- Skupina může neodvolatelně označit dluhový nástroj, který splňuje kritéria pro oceňování naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), za nástroj oceněný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (viz bod (iv) níže).

Skupina obecně nevlastní žádné finanční aktiva, které by se oceňovaly způsoby uvedenými výše.

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu do relevantních období.

Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocena při prvním vykázání), je taková míra, která přesně diskontuje odhadovanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních přemíti nebo diskontů) s výjimkou očekávaných úvěrových ztrát po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich hrubou naběhlou hodnotu k okamžiku prvního vykázání. V případě nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv seypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvním vykázání.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvním vykázání, snížená o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry – o kumulativní amortizaci rozdílu mezi hodnotou vykázanou při prvním vykázání a hodnotou při splatnosti, upravená o případnou opravnou položku. Naopak hrubá účetní hodnota finančního aktiva je naběhlá hodnota finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku.

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy vypočítají uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, kromě finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení (viz níže). U finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení, se úrokové výnosy vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva. Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko úvěrově znehodnocených finančních nástrojů zlepší natolik, že finanční aktivum přestane být úvěrově znehodnoceno, úrokové výnosy se vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Pro nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva Skupina vykazuje úrokové výnosy uplatněním efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko na naběhlou hodnotu finančního aktiva od prvního vykázání. Hrubý základ se k výpočtu znova nepoužije ani v případě, že se úvěrové riziko finančního aktiva následně zlepší natolik, že finanční aktivum již nebude úvěrově znehodnoceno.

Úrokové výnosy se vykazují v hospodářském výsledku a zahrnují do rádku „Úrokové výnosy a náklady“ (bod [11.8](#)).

(ii) Dluhové nástroje klasifikované jako oceněné reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI)

Podnikové dluhopisy držené Skupinou jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Reálná hodnota se určuje způsobem popsaným na začátku kapitoly *Finanční nástroje*. Podnikové dluhopisy se při prvním zachycení oceňují reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady. Následně se v hospodářském výsledku vykazují změny účetní hodnoty této podnikových dluhopisů v důsledku kurzových rozdílů (viz níže), zisků a ztrát ze znehodnocení (viz níže) a úrokových výnosů vypočtených za použití metody efektivní úrokové míry (viz bod (i) výše). Částky vykázané v hospodářském výsledku jsou stejně jako částky, které by byly v hospodářském výsledku vykázány, pokud by tyto podnikové dluhopisy byly oceněny naběhlou hodnotou. Veškeré další změny účetní hodnoty této podnikových dluhopisů se vykazují v ostatním úplném výsledku a kumulují v poloze fond z přecenění investic. Jakmile jsou tyto podnikové dluhopisy odúčtovány, kumulativní zisky nebo ztráty v minulosti vykázané v ostatním úplném výsledku se reklassifikují do hospodářského výsledku.

Skupina v současné době nedrží žádné podnikové dluhopisy ve svých aktivech.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

(iii) Kapitálové nástroje označené jako oceněné reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI)

Při prvním vykázání může Skupina učinit neodvolatelnou volbu (pro každý jednotlivý nástroj) označit investice do kapitálových nástrojů jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Toto označení však není možné, pokud je kapitálová investice určena k obchodování nebo pokud jde o podmíněnou protihodnotu vykázanou nabyvatelem v podnikové kombinaci.

Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) jsou prvně oceněny reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně jsou oceněny reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty jsou vykázány do ostatního úplného výsledku a kumulovány ve fondu z přecenění investic. Kumulativní zisky nebo ztráty nebudou při odúčtování kapitálových investic reklasifikovány do hospodářského výsledku místo toho budou převedeny do nerozděleného zisku.

Dividendy z těchto investic do kapitálových nástrojů se vykazují do hospodářského výsledku v souladu s IFRS 9, s výjimkou případů, kdy tyto dividendy jednoznačně představují zpětné získání části pořizovacích nákladů dané investice. Dividendy se vykazují ve výkazu zisků a ztrát na řádku „Finanční výnosy a náklady – ostatní“ (bod [11.9](#)).

Všechny investice do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování, Skupina označila při první vykázání jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI).

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

- byla pořízena především za účelem prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Skupinou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

(iv) Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva, která nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) až (iii) výše) se oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Konkrétně:

- Investice do kapitálových nástrojů se klasifikují jako investice v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Výjimku tvoří kapitálová investice, které nejsou Skupinou označeny jako určené k obchodování ani nejsou podmíněnou protihodnotou plynoucí z podnikové kombinace, tyto jsou oceněny reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) při prvním vykázání (viz bod (iii) výše).

Skupina v současné době nemá žádné významné investice do kapitálových nástrojů.

- Dluhové nástroje, které nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) a (ii) výše), se klasifikují jako dluhové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Navíc dluhové nástroje, jež splňují kritéria pro ocenění buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), mohou být při prvním vykázání označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (tzv. účetní neshoda), který by jinak mohl vzniknout při oceňování aktiv nebo závazků či vykázání s nimi souvisejících zisků a ztrát na jiném základě. Skupina neocenila žádné dluhové nástroje reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou, přičemž veškeré zisky a ztráty reálné hodnoty jsou vykázány v hospodářském výsledku do té míry, kdy nejsou součástí zajišťovacích vztahů (viz zásady pro zajišťovací účetnictví). Čistý zisk nebo čistá ztráta zaúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny dividendy nebo úroky získané z finančního aktiva a je zahrnuta do řádku „Ostatní zisky a ztráty“. Způsob stanovení reálné hodnoty je uveden výše na začátku kapitoly *Finanční nástroje*.

Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem České národní banky platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Kurzové zisky a ztráty

Účetní hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně je určena v příslušné cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci každého účetního období. Konkrétně:

- U finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát na řádku „Ostatní zisky a ztráty“.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

- U dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly týkající se naběhlých hodnot dluhových nástrojů vykazují ve výkazu zisků a ztrát na rádku „Ostatní zisky a ztráty“. Protože je cizoměnový prvek vykázán v hospodářském výsledku stejný, jako kdyby byl oceněn naběhlou hodnotou, zbývající cizoměnový prvek na základě přepočtu zůstatkové hodnoty (v reálné hodnotě) je vykázán v ostatním úplném výsledku v rámci fondu z přecenění investic.
- U finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát na rádku „Ostatní zisky a ztráty“ jako součást zisku či ztráty ze změn reálné hodnoty.
- U kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kurzové rozdíly vykazují v ostatním úplném výsledku v rámci fondu z přecenění investic.

Viz zásady pro zajišťovací účetnictví ohledně vykázání kurzových rozdílů, kdy složka měnového rizika finančního aktiva je označena jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika.

Znehodnocení finančních aktiv

Skupina vykazuje opravnou položku na očekávané úvěrové ztráty u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceněny naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), dále u pohledávek z leasingu, pohledávek z obchodního styku a smluvních aktiv, jakož i smluv o finančních zárukách. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvního vykázání příslušného finančního nástroje.

Skupina vždy vykazuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku, smluvních aktiv a pohledávek vyplývajících z leasingu. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Skupiny v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, je-li relevantní.

Detail ohledně tvorby opravných položek pro obchodní pohledávky je popsán niže.

V případě všech ostatních finančních nástrojů Skupina vykazuje očekávané finanční ztráty za dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvního vykázání. Pokud však k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvního vykázání nedošlo, Skupina vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši odpovídající 12měsíční očekávané úvěrové ztrátě.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Oproti tomu 12měsíční očekávané úvěrové ztráty představují část očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání, jež dle očekávání vzniknou v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců po datu účetní závěrky.

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvního vykázání významně zvýšilo, Skupina porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvního vykázání. Při posuzování Skupina zvažuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně zkušenosti z předchozích období a informací o budoucnosti, které jsou k dispozici bez nutnosti vynaložit nepřiměřené náklady nebo úsilí. Má se za to, že informace o budoucnosti zahrnují budoucí výhledy odvětví, v nichž dlužníci Skupiny podnikají, získané z odborných ekonomických posudků, od finančních analytiků, vládních subjektů, relevantních think-tanků a dalších obdobných organizací, jakož i zvážením různých externích zdrojů aktuálních a budoucích ekonomických informací souvisejících s klíčovými operacemi Skupiny.

Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvního vykázání, se zohledňují následující informace:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího (je-li k dispozici) či interního úvěrového ratingu finančního nástroje;
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj, např. významné zvýšení úvěrové marže, cen swapů úvěrového selhání u dlužníka či doby nebo rozsahu, kdy reálná hodnota finančního aktiva byla nižší než jeho naběhlá hodnota;
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky;
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka;
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka; a
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Skupina předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvního vykázání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Navzdory výše uvedenému Skupina předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvního vykázání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

- 1) finanční nástroj má nízké riziko selhání,
- 2) dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků a
- 3) negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Skupina má za to, že u finančního aktiva je nízké úvěrové riziko, pokud externí úvěrový rating tohoto aktiva odpovídá „investičnímu stupni“ podle mezinárodně uznávané definice nebo pokud není externí rating k dispozici, aktivum má interní rating jako „bez selhání“. Bez selhání znamená, že protistrana má silnou finanční pozici a neexistují dlužné částky z minulých období.

V případě smluv o finančních zárukách se za datum, k němuž se Skupina stane stranou neodvolatelného závazku, považuje datum prvního vykázání pro účely posouzení znehodnocení finančního nástroje. Při posouzení toho, zda od prvního vykázání došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika u smlouvy o finančních zárukách, Skupina zohlední změny rizika, že daný dlužník nedodrží podmínky příslušné smlouvy.

Skupina pravidelně monitoruje účinnost kritérií pro identifikaci toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, a reviduje je dle potřeby, aby zajistila, že je podle těchto kritérií možné identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika předtím, než budou dané částky po splatnosti.

(ii) Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Skupina následující situace za případ selhání, protože na základě jejích předchozích zkušeností hodnota finančních aktiv, která splní jedno z následujících kritérií, obecně není vytěžitelná:

- pokud protistrana poruší finanční ustanovení, nebo
- informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Skupiny, v plně výši (bez ohledu na kolaterál, který Skupina drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Skupina za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna nebo více událostí, jež mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Důkazy, že finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, zahrnují pozorovatelné informace o následujících událostech:

- a) závažné finanční obtíže Skupiny nebo dlužníka,
- b) porušení smlouvy, jako např. selhání nebo nedodržení splatnosti (viz bod (ii) výše),
- c) věřitel (věřitelé) dlužníka udělil dlužníkovi z ekonomických nebo smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), kterou by věřitel (věřitelé) jinak neudělil,
- d) stává se pravděpodobným, že bude zahájen konkurs či jiná finanční reorganizace dlužníka,
- e) zánik aktivního trhu pro dané finanční aktivum kvůli finančním obtížím.

(iv) Odpisová politika

Skupina odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že dlužník je ve vážných finančních obtížích a že nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva, např. když dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou pohledávky více než tři roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Skupiny pro vymáhání pohledávek a se zohledněním právního poradenství, je-li relevantní. Jakékoli ziskané částky se vykazují do hospodářského výsledku.

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát je funkcí pravděpodobnosti selhání, ztráty ze selhání (tj. výše ztráty, pokud došlo k selhání) a expozice v selhání. Posouzení pravděpodobnosti selhání a ztráty ze selhání vychází z historických údajů upravených o informace o budoucnosti, jak jsou popsány výše. Expozice v selhání u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu aktiv k datu účetní závěrky. U smluv o finanční záruce expozice zahrnuje částku garantovaného dluhu vyčerpanou k datu účetní závěrky dlužníkem společně s veškerými dalšími garantovanými částkami, které budou dle očekávání vyčerpány v budoucnu do data selhání stanoveného na základě předchozího vývoje, pochopení Skupiny, pokud jde o specifické budoucí finanční potřeby dlužníků, a ostatní relevantní informace o budoucnosti.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi veškerými smluvními peněžními toky splatnými Skupině na základě uzavřených smluv a veškerými peněžními toky, jejichž inkaso Skupina očekává, diskontovaná původní efektivní úrokovou mírou. U pohledávek z leasingu jsou peněžní toky používané pro stanovení očekávaných úvěrových ztrát konzistentní s peněžními toky použitými při ocenění pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 Leasingy.

Poněvadž v případě smlouvy o finanční záruce je Skupina povinna učinit platby pouze v případě selhání dlužníka v souladu s podmínkami daného nástroje, na nějž se vztahuje záruka, opravná položka na očekávané ztráty představuje očekávané platby, které mají držitele odškodnit za úvěrové ztráty, jež mu vzniknou, po odečtení veškerých částek, které Skupina dle očekávání obdrží od držitele, dlužníka či jiné strany.

Kromě obchodní pohledávek, kde je použit zjednodušený přístup (viz. text níže), neexistují žádné další aktiva, kde by byl použit zjednodušený přístup nebo jiný model pro stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

Pro obchodní pohledávky a jiné běžné pohledávky se uplatňuje níže uvedený zjednodušený způsob pro účetní opravné položky k obchodní pohledávkám:

- K neuhraným fakturám do 6 měsíců po splatnosti nejsou vytvářeny žádné opravné položky, protože dopad těchto pohledávek do výsledků hospodaření není významný.
- K neuhraným fakturám, od jejichž splatnosti uplynulo více než 6 měsíců, ale méně než 12 měsíců, se vytváří účetní opravná položka ve výši 50 % nominální hodnoty neuhrané pohledávky, maximálně však ve výši, která není kryta zákonnou opravnou položkou vytvořenou podle zákona o rezervách.
- K neuhraným fakturám, od jejichž splatnosti uplynulo více než 12 měsíců, se vytváří účetní opravná položka ve výši 100 % nominální hodnoty neuhrané pohledávky, maximálně však ve výši, která není kryta zákonnou opravnou položkou vytvořenou podle zákona o rezervách.

Skupina vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do hospodářského výsledku v případě veškerých finančních nástrojů s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek.

Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v transakční ceně při prvním vykázání a následně upraveny o případnou opravnou položku k pochybným a nedobytným pohledávkám ježíž způsob výpočtu je uveden výše v části *Stanovení a vykázání očekávaných úvěrových ztrát*. Pohledávky nabýté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

Odúčtování finančních aktiv

Skupina odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, když smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo když toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užitky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Skupina ponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté úhrady a pohledávky vykáže do hospodářského výsledku. Navíc při odúčtování investice do dluhového nástroje oceněného reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kumulativní zisk nebo ztráta, které byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, reklassifikuje do hospodářského výsledku. Oproti tomu při odúčtování investice do kapitálového nástroje, který se Skupina rozhodla při prvním vykázání ocenit reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), je kumulativní zisk nebo ztráta, jež byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, nejsou reklassifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku minulých let.

Finanční závazky a vlastní kapitál**Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál**

Dluhové a kapitálové nástroje se klasifikují buď jako finanční závazky, nebo jako vlastní kapitál na základě obsahu smluvních ujednání a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané Skupinou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů Společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupě, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů Společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Nicméně finanční závazky, které vzniknou, pokud převod finančního aktiva nesplňuje kritéria pro odúčtování nebo pokud je pro něj třeba použít metodu přetrvávající angažovanosti, a smlouvy o finančních zárukách vydané Skupinou jsou oceněny podle specifických účetních zásad uvedených níže.

Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Skupinou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněné protihodnoty zaúčtované nabyvatelem v podnikové kombinaci, je možné při prvním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Skupiny v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině jsou na tomto základě interně vykazovány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožnuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) se oceňují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty se účtuje do hospodářského výsledku (pokud nejsou součástí označeného zajišťovacího vztahu - viz zásady pro zajišťovací účetnictví). Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny případné úroky placené z finančního závazku a je zahrnuta v řádku „Ostatní zisky a ztráty“ v hospodářském výsledku.

U finančních závazků označených jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je však výše změny reálné hodnoty finančního závazku, která je důsledkem změny úvěrového rizika u tohoto závazku, vykázána do ostatního úplného výsledku, pokud by zaúčtování dopadl změn úvěrového rizika tohoto závazku do ostatního úplného výsledku nevedlo ke vzniku nebo zvětšení účetního nesouladu v hospodářském výsledku. Zbývající výše změny reálné hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku. Změny reálné hodnoty, které jsou důsledkem změn úvěrového rizika finančního závazku, vykázané do ostatního úplného výsledku nejsou následně reklassifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku při odúčtování finančního závazku.

Zisky nebo ztráty u smluv o finančních zárukách vydaných Skupinou, jež Skupina označuje jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se vykazují do hospodářského výsledku.

Reálná hodnota se stanoví způsobem uvedeným výše na začátku kapitoly *Finanční nástroje*.

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

Finanční závazky, které nejsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních prémii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Úvěry a úrokové náklady

Úvěry jsou oceňovány naběhlou hodnotou pomocí efektivní úrokové míry. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Úroky, které jsou spojené s provozem společnosti jsou účtovány do nákladů a úroky spojené s investicí do majetku jsou kapitalizovány do hodnoty majetku.

Emitované dluhopisy

Vydané veřejně i neveřejně emitované dluhopisy jsou účtovány od data podpisu smlouvy o úpisu s upisovatelem a zaplacení upisovací ceny ve výši naběhlé hodnoty jako finanční závazek v kategorii *Dlouhodobé emitované dluhopisy* nebo *Krátkodobé emitované dluhopisy*. Dluhopisy, které by byly odkoupeny ze strany Skupiny před datem splatnosti dluhopisů, pokud nejsou určeny k dalšímu prodeji, jsou účtovány proti závazku z titulu vydaných dluhopisů jako snížení závazku.

Závazky ze smluv o finančních zárukách

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby výstavce provedl určité platby, kterými držitele odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když určitý dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Závazky ze smluv o finančních zárukách se prvotně oceňují v reálné hodnotě a (pokud nejsou označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) a nevznikají v důsledku převodu aktiva) při následném ocenění bud'

- ve výši opravné položky určené v souladu s IFRS 9 (viz výše finanční aktiva), nebo
- částkou prvotního zaúčtování sníženou případně o kumulovanou amortizaci v souladu s výše uvedenými zásadami vykazování výnosů

podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

Kurzové zisky a ztráty

U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. Tyto kurzové zisky a ztráty se vykazují do „Finančních výnosů a nákladů“ ve výkazu zisků a ztrát v případě finančních závazků, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu. U finančních závazků označených jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika se kurzové zisky a ztráty vykazují do ostatního úplného výsledku a kumulují v samostatné složce vlastního kapitálu.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. U finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je složka cizí měny součástí zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty a vykazuje se do hospodářského výsledku v případě finančních závazků, jež nejsou součástí zajišťovacího vztahu.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Skupiny splněny, zrušeny nebo skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

Pokud Skupina vymění se stávajícím věřitelem jeden dluhový nástroj za jiný s výrazně odlišnými podmínkami, tato výměna se zaúčtuje jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Obdobně Skupina zaúčtuje podstatnou modifikaci podmínek stávajícího závazku či jeho části jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Předpokládá se, že podmínky jsou výrazně odlišné, pokud diskontovaná současná hodnota peněžních toků za nových podmínek, včetně poplatků hrazených bez jakýchkoliv inkasovaných poplatků a diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry se liší alespoň o 10 % od diskontované současné hodnoty zbývajících peněžních toků původního finančního závazku. Nemí-li modifikace podstatná, rozdíl mezi (1) účetní hodnotou závazku před modifikací a (2) současnou hodnotou peněžních toků po modifikaci je vykázán do hospodářského výsledku jako zisk nebo ztráta z modifikace v rámci položky ostatní zisky a ztráty.

Finanční deriváty

Skupina může uzavírat smlouvy o finančních derivátech s cílem řídit úrokové a měnové riziko včetně měnových forwardů, opcí a úrokových swapů.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přečeňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazuje přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj – v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do hospodářského výsledku na charakteru zajišťovacího vztahu.

Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompenzují, pokud Skupina nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit. Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

V současné době Skupina nedisponuje žádnými deriváty pro krytí úrokového nebo měnového rizika.

Rezervy

Skupina může tvořit rezervy na krytí svých závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, nebo jisté, že nastanou, avšak není přesně známa jejich výše, nebo okamžik jejich vzniku.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny třetí stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

Rezervy na uvedení do původního stavu

Rezervy na náklady na uvedení pronajatého dlouhodobého majetku do původního stavu, jak vyžadují podmínky leasingu, se vykazují při vzniku povinnosti buď k datu zahájení, nebo jako důsledek používání podkladového aktiva během určitého období leasingu, a to na základě vedením provedeného nejlepšího odhadu nákladů, které by byly nutné pro uvedení majetku do původního stavu. Odhady se pravidelně revidují a upravují přiměřeně novým okolnostem.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují hotovost, běžné účty u bank a vklady nebo jiné krátkodobé vysoce likvidní prostředky, které mohou být v krátké době přeměněny na předem známou hodnotu hotovosti a nesou minimální riziko změny hodnoty.

Výkaz peněžních toků

Výkaz peněžních toků se sestavuje nepřímou metodou.

Pro účely peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty peněžní prostředky a eníze na bankovních účtech kromě vkladů s původní splatností delší než tři měsíce od data pořízení a krátkodobá likvidní aktiva pohotově směnitelná za peněžní prostředky v předem odsouhlasené výši, pokud se v průběhu času neočekávají žádné významné změny hodnoty těchto aktiv.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

10. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny uvedených v bodě [Q](#) se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky (kromě úsudků zahrnujících odhady), jež mají významný dopad na vykázané částky, a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady jsou založeny na zkušenostech z minulých období a jiných faktorech, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Úpravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Důležité úsudky při uplatňování účetních pravidel Skupiny

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny provedlo vedení tyto důležité úsudky (mimo těch vyžadujících odhady – viz níže), které měly významný vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

Oceňování investic do nemovitostí

Skupina nechází zpracovat znalecké posudky na všechny důležité a významné investice v nemovitostech k 30.6 každého roku. Hodnoty nemovitostí jsou stanovovány na základě 2 metod podle fáze daného projektu nebo investičního cíle, a to dle (i) metody diskontování budoucího cashflow a (ii) porovnávací metody.

V případě developerského rezidenčního projektu, který ještě negeneruje žádné příjmy nebo jsou příjmy z hlediska času, jejich výše a dalších nejistot složitě predikovatelné, tak jsou nemovitosti v portfoliu oceňovány na základě porovnávací metody. Po fázi získání stavebního povolení, kdy je časový předpoklad zahájení stavebních prací a rozhodnutí, zda-li se bude projekt stavět nebo prodán a v případě výstavby se nemovitost přeúčtuje z *Investičního nemovitého majetku na Zásoby*.

U výnosových projektů (kancelářské budovy, obchodní centra, rezidenční projekty určené k pronájmu atd.) se jedná o diskontování budoucích příjmů generovaných danou nemovitostí, které může nemovitost během svého ekonomického cyklu vygenerovat.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

11. Komentáře ke konsolidovanému výkazu o úplném výsledku

11.1. Čistý příjem z pronájmu nemovitosti

Čistý příjem z pronájmu nemovitostí je zobrazen níže podle detailu jednotlivých aktiv skupiny. Z tabulky je zřejmé, že příjem v minulém účetním období byl výrazně nižší. To bylo způsobeno především probíhanými rekonstrukcemi obchodních center Futurum a Řepy a i probíhající pandemii koronaviru COVID-19. Rekonstrukce obchodních center jsou již dokončené a výnos z nájmu této nemovitosti postupně stoupá. Ve sledovaném účetním období je výnos z nájmu ještě značně nižší než dle podepsaných nájemních smluv a bude postupně narůstat dle otevíráni jednotek jednotlivých nájemníků. Nepřeúčtovatelné náklady (vyjádřené % z výnosu z pronájmu) také meziročně klesají a v následujícím období dojde k dalšímu výraznému poklesu. Skupina očekává, že by se v dlouhodobém horizontu měly nepřeúčtovatelné náklady dostat pod hranici 10%.

Výnosy z pronájmu nemovitostí za období 1.7.2021 - 30.6.2022

(v tis. Kč)	Celkem	Projekt OC Řepy	Projekt OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Bytové družstvo Staňkova 30	Ostatní
Příjem z nájmu	99 190	28 016	68 337	1 897	383	557
Příjem ze služeb	59 320	15 622	42 263	1 352	81	2
Celkem	158 510	43 638	110 600	3 249	464	559

Služby za období 1.7.2021 - 30.6.2022

(v tis. Kč)	Celkem	Projekt OC Řepy	Projekt OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Bytové družstvo Staňkova 30
Energie, spotřeba a služby	39 776	16 682	22 673	389	32
Opravy a údržba	21 961	1 784	20 032	124	21
Ostatní náklady v souvislosti s pronájmem	29 367	3 942	25 107	309	9
Celkem	91 104	22 408	67 812	822	62
Nepřeúčtovatelné náklady (% z příjmu z nájmu)	57%	51%	61%	25%	14%

Výnosy z pronájmu nemovitostí za období 1.7.2020 - 30.6.2021

(v tis. Kč)	Celkem	Projekt OC Řepy	Projekt OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Bytové družstvo Staňkova 30	Ostatní
Příjem z nájmu	53 525	13 970	37 341	1 756	431	27
Příjem ze služeb	26 358	5 940	20 189	138	91	
Celkem	79 883	19 910	57 530	1 894	522	27

Služby za období 1.7.2020 - 30.6.2021

(v tis. Kč)	Celkem	Projekt OC Řepy	Projekt OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Bytové družstvo Staňkova 30
Energie, spotřeba a služby	16 772	4 413	11 714	509	136
Opravy a údržba	13 352	310	12 878	88	76
Ostatní náklady v souvislosti s pronájmem	35 264	14 356	19 798	1 031	79
Celkem	65 388	19 079	44 390	1 628	291
Nepřeúčtovatelné náklady (% z příjmu z nájmu)	82%	96%	77%	86%	56%

11.2. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 2.635 tis. Kč k datu 30.6.2022 (ve výši 8.667 tis. Kč k datu 30.6.2021) jsou výnosy Skupiny přímo nesouvisející s 2 nejhlavnějšími činnostmi Skupiny, kterou je pronájem vlastních nemovitostí a rezidenční development. Jedná se převážně o výnosy z fakturace služeb za pravidelnou správu dokončených rezidenčních projektů Skupiny a za činnost předsedy společenství vlastníků jednotek ve stejných rezidenčních projektech Skupiny.

11.3. Zisk/Ztráta z prodaných zásob

Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1.7.2021 - 30.6.2022

(v tis. Kč)	Celkem	Ponavia Rezidence II	Neumann bytový dům
Příjmy z prodeje zásob	4 629	3 924	705
Náklady z prodeje zásob	-3 981	-3 918	-63
Zisk/ztráta z prodaných zásob	648	6	642

Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1.7.2020 - 30.6.2021

(v tis. Kč)	Celkem	Ponavia Rezidence I	Ponavia Rezidence II	Neumann bytový dům
Příjmy z prodeje zásob	858 146	1 887	505 714	350 545
Náklady z prodeje zásob	-703 083	-493	-429 687	-272 903
Zisk/ztráta z prodaných zásob	155 063	1 394	76 027	77 642

Projekt Neumanka bytové domy

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Na jižním svahu brněnské čtvrti byly na ulici Neumannova postaveny čtyři bytové domy se stejným podzemním podlažím nazvané Neumanka bytové domy. Projekt má 47 bytových jednotek a byl postaven v období 2018-2020. Bytový komplex je umístěn ve svažujícím se terénu. Směrem do ulice jsou jen dvě nadzemní podlaží; další podzemní jsou již pod úrovní ulice. Jednotlivé byty jsou navrhnuty pro všechny dispozice: od menších 1+kk až po prostorné 4+kk. Součástí projektu jsou také podzemní garáže. Vzhledem k blízkosti centru Brna jsou v okolí veškeré služby i nezbytná infrastruktura. Současně jde o čtvrt nezatíženou negativními vlivy dopravy a z ní vyplývajících emisí. V současné době je projekt zcela vyprodán a dokončen.

Projekt Ponavia Rezidence I

První etapa projektu Ponavia rezidence představovala prvotní impuls přestavby rozsáhlého zanedbaného území v blízkosti centra města v městské části Královo Pole. Revitalizace areálu zchátralé továrny nábytku bývalých UP závodů umožnila výstavbu nové rezidenční budovy s 80 byty. Jednoduchá moderní architektura stavby propojuje estetiku a účelnou výstavbu. Díky inovativnímu způsobu zdění z vápenopískových cihel a dalším opatřením získala budova energetické hodnocení třídy A.

Projekt byl dokončen v roce 2017 a nyní již má Skupina po veškerých záručních obdobích vůči kupujícím.

Projekt Ponavia Rezidence II

Projekt Ponavia rezidence II navazuje na první etapu projektu Ponavia a jeho předmětem byla výstavba 110 nových bytů jednopokojové až čtyřpokojové dispozice. V blízkosti centra Brna – na rohu ulic U Červeného mlýna a Střední – vzniklo nové bydlení s podzemním parkováním a zelení ve vnitrobloku. Novostavba s osmi nadzemními podlažími má dva samostatné vchody s prostornými vstupními halami. V přízemí se nachází také místnosti pro kočárky. Každý byt má terasu, lodžii či balkon. Dispozice jednotlivých bytů byly navrženy s ohledem na praktické každodenní využití. Všechny vícepokojové byty mají samostatný záchod a šatnu.

Lokalita, v níž se Ponavia rezidence nachází, má vynikající občanskou vybavenost a dostupnost do centra. Za několik minut chůze se dostanete k řadě sportovišť – plavecký bazén, hokejové haly, fitness, tenisové kurty a další. Ulicí Střední projdete rovnou k Lužánckému parku a cestou zpátky se můžete zastavit v některé z řady restaurací a kaváren na Štefánikově ulici. Z blízké tramvajové zastávky Šumavská je to na Moravské náměstí pouze 5 minut jízdy. Kromě tradičních bytů v bytovém domě nabízí projekt také produkt tzv. townhousů – šest rodinných domů ve vnitrobloku se zahrádkou a vlastní garáží pro dvě auta. Stavba byla zahájena v dubnu 2018 vybraným zhotovitelem firmou VAŠSTAV a také úspěšně dokončena.

11.4. Zisk/Ztráta z prodaného majetku

Zisk/ztráta z prodaného majetku za období 1.7.2021 - 30.6.2022

(v tis. Kč)	Celkem	OC Futurum	Ponavia Rezidence II	Ostatní
Príjmy z prodeje majetku	20 580	200	19 500	880
Náklady z prodeje majetku	-17 948	-3 311	-13 846	-791
Zisk/ztráta z prodaného majetku	2 632	-3 111	5 654	89

Prodej majetku OC Futurum

Jedná se o prodej trampolínového parku v obchodním centru, které měla Skupina ve svém vlastnictví. Trampolínový park od začátku pandemie COVID-19 ze začátku roku 2020 přestal provozně fungovat a Skupina rozhodla o změně využití této jednotky. Při zvažování výhodnosti nákladů za likvidaci vs. prodeje se Skupina rozhodla pro prodej, který byl pro Skupinu výhodnější než likvidace za vlastní náklady.

Prodej majetku Ponavia Rezidence II

Jedná se o prodej posledního volného majetku v dokončeném rezidenčním projektu Ponavia Rezidence II. V období 1.7.2021 – 30.6.2022 byly prodány 3 retailové jednotky v celkové částce 19.500 tis. Kč bez DPH. Vzhledem k pronajímání této jednotek a k odepisování účetní hodnoty je zůstatková účetní hodnota tohoto neprodaného majetku 13.846 tis. Kč a vygenerovaný zisk před zdaněním z této transakce ve výši 5.654 tis. Kč.

11.5. Personální, administrativní náklady a mzdy

Personální, administrativní náklady a mzdy

(v tis. Kč)	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Náklady na zaměstnanecké požitky	25 857	20 620
Ostatní náklady	29 685	25 651
Administrativní náklady	20 623	15 848
Právní náklady	590	327
Poradenství	1 378	5 489
Audit a účetnictví	2 583	2 166
Ostatní provozní náklady	4 511	1 820
Celkem	55 542	46 270

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Největšími náklady v obou letech jsou mzdrové a administrativní náklady, což jsou náklady, které přímo souvisí s řízením projektů celé Skupiny. Mzdrové náklady v sobě obsahují pouze náklady na mzdy včetně veškerých odvodů státní správ. Administrativní náklady jsou další režijní náklady v souvislosti s řízením Skupiny a to, náklady na dopravu, parkování, telefonní poplatky, školení, občerstvení, drobný majetek, marketingové náklady apod.

11.6. Odpisy hmotného a nehmotného majetku

Odpisy hmotného a nehmotného majetku		
(v tis. Kč)	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Odpisy budov a součástí budov	-243	-200
Odpisy automobilů a zařízení	-3 675	-2 508
Odpisy nehmotného majetku		-570
Celkem	-3 918	-3 278

11.7. Zisk/Ztráta z prodeje podílů v dceřiných společnostech

Zisk/ztráta z prodeje podílů dceřiných společností za období 1.7.2021 - 30.6.2022		
(v tis. Kč)	Celkem	Podíl Chalupa Kadov
Výnos z prodeje dceřiných společností	20	20
Náklad z prodeje dceřiných společností	-20	-20
Zisk z prodeje dceřiných společností	0	0

Prodej podílu ve společnosti Chalupa Kadov

Více informací o této transakci je v bodě 13.

11.8. Úrokové výnosy a náklady

Skupina z povahy její činnost získává cizí kapitál na financování jejích nemovitostních projektů z dluhopisů, privátních zájmyček nebo seniorních zdrojů ve velkých objemech. Niže jsou zobrazeny jednotlivé úrokové náklady vtahujići se k různým typům cizích zdrojů. Meziroční nárůst úrokových nákladů je dán zvýšením cizích zdrojů během rekonstrukce obchodních center a také také dokončením rekonstrukce obchodních center, kdy úrokové náklady vztázené k cizím zdrojům použitým na rekonstrukci se přestaly kapitalizovat do majetku, ale jsou již dále účtovány do úrokových nákladů.

Úrokové výnosy a náklady		
(v tis. Kč)	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Úrokové výnosy z bankovních účtů	1	0
Úrokové výnosy ostatní	68	0
Úrokové náklady z dluhopisů	-36 680	-9 181
Úrokové náklady z úvěrů	-53 191	-37 286
Úrokové náklady minoritních podílníků	-908	-908
Úrokové náklady z leasingů	-1 049	-1 131
Úrokové náklady z ostatních výpůjček	-23 210	-3 889
Celkem	-114 969	-52 395

11.9. Finanční výnosy a náklady

Nejzásadnější finanční výnosy a náklady v uplynulém a minulém účetním období jsou kurzové změny. Ty se týkají především obchodního centra Futurum, které má seniorní financování a většinu obchodní činnosti v měně EUR.

Finanční výnosy a náklady		
(v tis. Kč)	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Finanční výnosy z bankovních účtů	-	-
Finanční výnosy ostatní	43	-
Kurzové pohyby	12 827	26 263
Finanční náklady z bankovních účtů	-8	-2
Finanční náklady ostatní	-1 292	-2 753
Celkem	11 570	23 508

11.10. Čistá kapitalizace související s developerskou činností

Čistá kapitalizace nákladů spojených s developerskou činností ve výši 35.169 tis. Kč k datu 30.6.2022 (ve výši 18.488 tis. Kč k datu 30.6.2021) jsou kapitalizované náklady Skupiny přímo související s developerskými projekty Skupiny v nedokončené fázi projektu. Jedná se převážně o režijní náklady typu mzdy a náklady vztázené ke mzdam jako jsou různé administrativní náklady, cestovné, náklady související s automobily, občerstvení apod. a finanční náklady spojené s dluhopisy nebo úvěry.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

11.11. Daň z příjmů

(v tis. Kč)	Daň z příjmu	
	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Daň z příjmů splatná	-4 361	-36 297
Daň z příjmů odložená	-46 491	18 682
Celkem	-50 852	-17 615

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 19 % k datu 30.6.2022 (k datu 30.6.2021: 19 %).

Z prodeje podílů v dceřiných podnicích popsaných v bodě 12.3 nevznikla žádná daňová povinnost ani daňový přeplatek.

Výše daňového nákladu za období lze sesouhlasit se ziskem před zdaněním takto:

(v tis. Kč)	1.7.2021 - 30.6.2022	v %	1.7.2020 - 30.6.2021	v %
Zisk/Ztráta před zdaněním	135 755		33 620	
Korporátní daň	25 793	19,00%	6 388	19,00%
Vliv daňově neuznateLNÝCH nákladů při určování zdaniTELNéHO zisku	12 444	9,17%	9 060	26,95%
Vliv výnosů osvobozených od daně	-17 701	-13,04%	-	0,00%
Jiné úpravy*	30 316	22,33%	3 020	8,98%
Daňový dopad dříve nevykázaných daňových ztrát	-	0,00%	-853	-2,54%
Daň z příjmů / efektivní daňová sazba	50 852	37,46%	17 615	52,39%

* Jiné úpravy jsou úpravy vznikající z konsolidačních úprav

Detail k výpočtu odložené daně je v bodě 12.2.4.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

12. Komentáře ke konsolidovanému výkazu o finanční situaci

12.1. Aktiva

12.1.1. Nehmotná aktiva

Skupina vlastní několik nehmotných aktiv, které jsou rozděleny níže:

- Software v rámci řízení provozu obchodního centra Futurum v pořizovací ceně 750 tis. Kč
- Software v rámci řízení Skupiny a účetnictví v pořizovací ceně cca 146 tis. Kč

		Nehmotná aktiva		
(v tis. Kč)		Ostatní ocenitelná práva	Software	Celkem
Pořizovací náklady				
Stav k 1. červenci 2020		750	146	896
Přírůstky			580	580
Úbytky				
Přeúčtování				
Stav k 30. červnu 2021		750	726	1 476
Přírůstky			169	169
Úbytky				
Přeúčtování				
Stav k 30. červnu 2022		750	895	1 645
Oprávky				
Stav k 1. červenci 2020		178	14	192
Výše odpisu za období		572	76	648
Stav k 30. červnu 2021		750	90	840
Výše odpisu za období			275	275
Stav k 30. červnu 2022		750	365	1 115
Účetní hodnota				
Stav k 1. červenci 2020		573	131	704
Stav k 30. červnu 2021		1	635	636
Stav k 30. červnu 2022		530	530	530

12.1.2. Investiční nemovitý majetek

Investiční nemovitý majetek											
(v tis. Kč)	Bytové družstvo Staňkova 30	OC Futurum	OC Řepy	Projekt Železniční Komárov	Ponavia Rezidence III	Ponavia Rezidence IV	Landmark Building	Čtvrt Pod Hády	Projekt Blansko	Ostatní	Celkem
Reálná hodnota											
Stav k 1. červenci 2020	5 450	835 523	408 754	75 667	31 202		65 861	462 857		3 423	1 888 737
Přírůstky	0	434 255	191 542	14 107	6 654	0	12 404	28 524	2	0	687 488
Kurzové rozdíly	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-508	-508
Přeúčtování	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty během roku	10	-316 639	-84	3 666	23 023	0	10 129	195 237	0	0	-84 658
Stav k 30. červnu 2021	5 460	953 139	600 212	93 440	60 879		88 394	686 618	2	915	2 491 059
Přírůstky	0	17 422	212 832	8 816	0	749	37 886	61 190	2 029	2 509	343 433
Kurzové rozdíly	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	-3 311	0	0	0	0	0	0	0	0	-3 311
Přeúčtování na zásoby	0	0	0	0	-60 879	0	0	0	0	0	-60 879
Změna reálné hodnoty během roku	7 840	23 587	-42 393	19 130	0	0	-46 280	226 665	0	0	188 549
Stav k 30. červnu 2022	13 300	990 837	770 651	121 386		749	80 000	974 473	2 031	5 424	2 958 851

Projekt OC Futurum

Stavby a pozemky v projektu OC Futurum jsou zastaveny na základě Smlouvy o zástavním právu k včeti nemovité reg. č. EUR 39/OAO/2020 – N1 uzavřené dne 29.09.2020 mezi společností J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 oo Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. zn. B 1731 jako Bankou a společností Euro Mall Brno Real Estate jako Zástavcem.

Během období došlo dokončením rekonstrukce obchodního centra Futurum k navýšení hodnoty stavby formou technického zhodnocení, zařazením samostatných movitých věcí a zpevněných ploch. K zařazení majetku do užívání došlo na základě šesti kolaudačních souhlasů za období 03/2021 – 02/2022 vydaných Stavebním úřadem městské části města Brna, Brno-jih.

Hodnota projektu OC Futurum včetně všech přírůstků (zařazených, ale i nezařazených částí) byla k 30.6.2022 porovnána s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a korigována na hodnotu posudku.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Projekt OC Řepy

Stavby a pozemky v projektu OC Řepy byly zastaveny na základě Smlouvy o zástavním právu k věci nemovité uzavřené dne 25.06.2020 mezi společností J&T BANKA, a.s., IČ 471 15 378 se sídlem Sokolovská 700, 186 oo Praha 8 18600, zapsanou v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. Zn. B 1731 (dále jen J&T BANKA, a.s.“) jako zástavním věřitelem a společností OC Řepy jako Zástavcem.

Dne 18.01.2021 byla stávající Smlouva o zástavním právu k věci nemovité ze dne 25.06.2020 nahrazena Smlouvou o zástavním právu k věci nemovité mezi společností J&T BANKA, a.s. jako Zástavním věřitelem a společností OC Řepy jako Zástavcem z důvodu poskytnutí projektově-provozního úvěru ze strany společnosti J&T BANKA, a.s. na refinancování úvěru stávajícího. Zákaz zcizéní a zatížení je zřízen po celou dobu trvání Zástavního práva, nejpozději však do 20.07.2038.

V průběhu účetního období došlo také ke zvýšení hodnoty staveb a hmotných movitých věcí ve vztahu k dokončení 2. etapy Revitalizace OC Řepy. K zařazení majetku do užívání došlo na základě 7 kolaudačních souhlasů za období 09/2021 – 05/2022, vydané úřadem MČ Praha 17, odborem výstavby. Klíčem ke správnému rozdělení investičních nákladů 2. etapy za období 2018–2022 bylo stanovení čisté podlažní plochy zkolaudovaných nájemních jednotek. Také došlo ke změně životnosti stavby, a to od 31.03.2022 na dalších 50 let. Doba životnosti stavby byla tak prodloužena o 11 let, z roku 2061 na rok 2072.

Hodnota projektu OC Řepy včetně všech přírůstků (zařazených, ale i nezařazených částí) byla k 30.6.2022 porovnána s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a korigována na hodnotu posudku.

Projekt Železniční Komárov

Stavba a pozemky v projektu Železniční Komárov jsou zastaveny ve prospěch prodávající strany, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené dne 12.7.2019 mezi společností První Železniční Komárov, jako zástavcem, a fyzickou osobou zastupující prodávající stranu, jako zástavním věřitelem. Smlouva o zřízení zástavního práva byla uzavřena v souvislosti s Kupní smlouvou na kupu pozemků a staveb v projektu Železniční Komárov, s Dohodou o narovnání ohledně kupní smlouvy a s Druhou dohodou o narovnání ohledně kupní smlouvy.

Pozemky a stavby projektu Železniční Komárov byly k 30.6.2022 porovnány s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a korigovány na hodnotu posudku.

Bytové družstvo Staňkova 30

Pozemky a stavby v bytovém družstvu Staňkova 30 jsou, na základě Kupní smlouvy uzavřené dne 6.1.2016 mezi Bytovým družstvem Staňkova 30, jako kupujícím a zástavcem, a Statutárním městem Brnem, jako prodávajícím a zástavním věřitelem, zastaveny ve prospěch Statutárního města Brna. Tato zástava vznikla v souvislosti s ustanovením v kupní smlouvě ohledně doplatku kupní ceny ve formě 20letého splátkového kalendáře.

Pozemky a stavby projektu Bytové družstvo Staňkova 30 byly k 30.6.2022 porovnány s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a korigovány na hodnotu posudku.

Projekt Čtvrt Pod Hády

Pozemky v projektu Čtvrt Pod Hády, které jsou ve vlastnictví společnosti Developer Brno Hády, jsou zastaveny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 8.11.2021 uzavřené mezi společností Developer Brno Hády, jako Poskytovatelem zajištění, a společností J&T AIF Fund SICAV PLC, jednající ve prospěch J&T LOAN FUND I, společností založenou a existující podle práva Maltské republiky, se sídlem Ewropa Business Center, Triq Dun Karm, Birkirkara, BKR 9034, Malta, LEI 315700CQZT9M3FG79B23, registrovanou Maltským úřadem pro finanční služby v rejstříku společností, registrační autorizační kód RA000443, identifikátor SV 472 (dále jen „J&T AIF FUND SICAV PLC“), jako Zástavním věřitelem.

Pozemky v projektu Čtvrt Pod Hády, které jsou ve vlastnictví TRIKAYA, družstva, jsou zastaveny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 2.12.2021 uzavřené mezi TRIKAYA, družstvem, jako Poskytovatelem zajištění, a společností J&T AIF FUND SICAV PLC, jako Zástavním věřitelem.

Účetní hodnota pozemků v projektu Čtvrt Pod Hády byla k 30.6.2022 porovnána s hodnotou dle znaleckého posudku od externí znalecké kanceláře a upravena dle hodnoty tohoto posudku.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

12.1.3. Pozemky, budovy a zařízení

Skupina vlastní kromě investičního nemovitého majetku také další majetky, které potřebuje ke své obchodní činnosti. Jedná se především o vlastní automobily, drobný elektronický majetek a vybavení kanceláří. V minulém období vlastnila retailové jednotky v dokončeném projektu Ponavia Rezidence II, které byly předmětem pronájmu do doby prodeje těchto jednotek v období 2021/2022.

Detail k vlastněným aktivům v této kategorii je zobrazen v tabulce níže.

Pozemky, budovy a zařízení			
(v tis. Kč)	Budovy - Ponavia Rezidence II	Zařízení	Celkem
Pořizovací náklady			
Stav k 1. červenci 2020	0	2 346	2 346
Přířistiky	0	3 492	3 492
Úbytky	0	-715	-715
Přeúčtování	14 289	0	14 289
Stav k 30. červnu 2021	14 289	5 123	19 412
Přířistiky	0	880	880
Úbytky	-14 289	-880	-15 169
Přeúčtování	0	0	0
Stav k 30. červnu 2022	0	5 123	5 123
Oprávky			
Stav k 1. červenci 2020	0	2 057	2 057
Výše odpisů za období	200	416	616
Stav k 30. červnu 2021	200	2 473	2 673
Výše odpisů za období	243	435	678
Eliminace při výfázení aktiv	-443	0	-443
Stav k 30. červnu 2022	0	2 908	2 908
Účetní hodnota			
Stav k 1. červenci 2020	0	289	289
Stav k 30. červnu 2021	14 089	2 650	16 739
Stav k 30. červnu 2022	0	2 215	2 215

12.1.4. Aktiva z práva k užívání

Skupina má některé aktiva, které potřebuje ke své obchodní činnosti i ve formě operativního nebo finančního leasingu. Z velké části se jedná převážně o automobily, kanceláře a jejich vybavení, které je pod leasingem na dobu odpovídající nájemní smlouvě. Níže je zobrazen detail a změny v *Aktivech z práva k užívání*.

Aktiva z práva k užívání			
(v tis. Kč)	Automobily	Kanceláře a vybavení kanceláří	Celkem
Pořizovací náklady			
Stav k 1. červenci 2020	2 518	0	2 518
Přířistiky	1 609	10 410	12 019
Úbytky	0	0	0
Přeúčtování	0	0	0
Stav k 30. červnu 2021	4 127	10 410	14 537
Přířistiky	372	0	372
Úbytky	0	0	0
Přeúčtování	0	0	0
Stav k 30. červnu 2022	4 499	10 410	14 909
Oprávky			
Stav k 1. červenci 2020	571	0	571
Výše odpisů za období	744	1 322	2 066
Stav k 30. červnu 2021	1 315	1 322	2 637
Výše odpisů za období	1 045	2 083	3 128
Stav k 30. červnu 2022	2 360	3 405	5 765
Účetní hodnota			
Stav k 1. červenci 2020	1 947	0	1 947
Stav k 30. červnu 2021	2 812	9 088	11 900
Stav k 30. červnu 2022	2 139	7 005	9 144

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

12.1.5. Ostatní dlouhodobá aktiva

(v tis. Kč)	Podíly		
	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Trikaya nemovitostní fond SICAV	100	100	100
TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation	25	25	27
Chalupa Kadov	0	20	20
Celkem	125	145	147

Společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV

Společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 070 04 311, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00, Brno, vedená v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7933, je společnost, jehož zakladatelem je Společnost, nicméně vlastníci investičních akcií, kteří mají nárok na výnosy fondu, jsou různé fyzické a právnické osoby, které nejsou v majetkovém vztahu se Společností nebo Skupinou. Tato společnost nevstupuje do konsolidačního celku.

Společnost TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS

Společnost TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, v likvidaci, se sídlem 20 Boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Lucembursko, založená dle Lucemburského věvodství, Imatrikulace č. B 142798, je společnost, která byla převedena do Společnosti dne 26. června 2017. Společnost je v likvidaci a nemá pro Skupinu další využití.

Společnost Chalupa Kadov

Společnost Chalupa Kadov byla dne 19.5.2022 převedena společnosti ASTERION CAPITAL, tedy jednomu z akcionářů Společnosti. Další informace v bodě 13.

12.1.6. Zásoby

V běžném období byly zásoby navýšeny o částku 127,6 mil. Kč a převážně se jedná o reklassifikaci investičního nemovitého majetku spojené s rezidenčním projektem Ponavia Rezidence III, který byl přeúčtován z účtu investičního nemovitého majetku na účet zásob, a to z důvodu plánu zahájení výstavby a prodeje tohoto projektu.

(v tis. Kč)	Zásoby		
	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Ponavia Rezidence III	129 314	0	0
Ponavia Rezidence II	13 600	15 872	445 092
Ponavia Rezidence I	0	0	452
Neumanka bytové domy	545	0	280 424
Celkem	143 459	15 872	725 968

Projekt Ponavia Rezidence III

Stavby a pozemky v souvislosti s aktuální výstavbou developerského projektu Ponavia Rezidence jsou zastaveny na základě Smlouvy o zástavě nemovitostí uzavřené dne 24.3.2022 mezi společností PONAVA CENTRUM, jako Zástavcem, a společností Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051, jako Zástavním věřitelem. Smlouva o zástavě nemovitostí byla uzavřena ve spojitosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou se stejnou společností Raiffeisenbank a.s. na poskytnutí projektového úvěru na výstavbu rezidenčního projektu Ponavia Rezidence III.

K 30.6.2022 nechala Společnost zpracovat znalecký posudek na ocenění budoucího cashflow (zisku) z projektu po dokončení dle harmonogramu stavby a předpokladů, že projekt Ponavia Rezidence bude dokončený dle harmonogramu s generálním dodavatelem a zcela prodán do konce roku 2023. Dle znaleckého posudku společnosti KRESTON A&CE je hodnota diskontovaného budoucího zisku a vlastních zdrojů po dokončení projektu Ponavia Rezidence III, neboli po prodeji všech bytových a nebytových jednotek, k rozvahovému dni ve výši 175.949.000,-Kč. Jedná se tedy o částku kladného cashflow do Skupiny po dokončení projektu.

12.1.7. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky Skupiny lze dle data splatnosti rozdělit do tabulky níže. Nejvýznamnější položkou k datu 30.6.2022 jsou pohledávky více jak 1 rok po splatnosti v obchodním centru Futurum za bývalými nájemníky. Jedná se o částku 8.950 tis. Kč. Většinu z těchto pohledávek Skupina pořídila během akvizice obchodního centra Futurum.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Obchodní pohledávky

(v tis. Kč)	Ve splatnosti	Do 89 dnů po splatnosti	90-179 dnů po splatnosti	180-359 po splatnosti	Více než 1 rok po splatnosti	Zůstatek celkem
01.07.2020						
Nominální hodnota	2 729	38 015	655	304	13 147	54 850
Opravné položky		-9	-4		-12 930	-12 943
Celkem	2 729	38 006	650	304	217	41 906
30.06.2021						
Nominální hodnota	11 616	4 179	1 125	749	13 992	31 661
Opravné položky					-13 457	-13 457
Celkem	11 616	4 179	1 125	749	535	18 204
30.06.2022						
Nominální hodnota	5 007	2 052	-30	512	10 859	18 400
Opravné položky		-15		-103	-9 582	-9 700
Celkem	5 007	2 037	-30	409	1 277	8 700

Nejvýznamnější obchodní zálohy v období k 30.6.2022 jsou ve výši cca 1.010 tis. Kč v obchodním centru Řepy a cca 1.967 tis. Kč v obchodním centru Futurum. Jedná se o poskytnuté zálohy na provozní služby a energie, které ještě nejsou vyúčtované.

Obchodní zálohy

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Obchodní zálohy	5 217	3 727	2 188
Celkem	5 217	3 727	2 188

12.1.8. Ostatní krátkodobá aktiva

Ostatní krátkodobá aktiva

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Krátkodobá aktiva - ostatní	13 381	4 900	4 911
Krátkodobá aktiva - časové rozlišení	16 086	2 160	1 759
Celkem	29 467	7 060	6 670

K 30.6.2022 je nejvýznamnější položkou v Krátkodobých aktivech - ostatní pohledávka za státem z titulu příslibu dotace dle dotačního programu s názvem *Operační program Podnikání a inovace pro konkurenco schopnost – program Úspory energie* pro projekt OC Futurum ve výši cca 10,7 mil. Kč. V Krátkodobých aktivech – časové rozlišení jsou nejvýznamnějšími položkami příjmy příštích období ve výši cca 11,3 mil. Kč pro projekt OC Řepy a cca 4,3 mil. Kč pro projekt OC Futurum. Jedná se o příjmy na základě nájemních smluv s nájemníky ve smyslu vyúčtování služeb a energií k datu závěrky, které budou fakturovány až v následujícím účetním období.

V roce 30.6.2021 je nejvýznamnější položkou v Krátkodobých aktivech - ostatní pohledávka ve výši cca 4,8 mil. Kč za dceřinou společností Chalupa Kadov s.r.o., která nevstupuje do konsolidace.

12.1.9. Peníze a peněžní ekvivalenty

Společnost držela k 30.6.2022 peníze a peněžní ekvivalenty ve výši 61.066 tis. Kč tis. Kč (k 30.6.2021 ve výši 20.198 tis. Kč). Společnost má bankovní účty vedeny pouze u prestižních bankovních institucí typu Komerční banka, Raiffeisenbank a J&T BANKA. Společnost se domnívá, že její hotovost a peněžní ekvivalenty mají nízké úvěrové riziko na základě externích úvěrových ratingů protistran a možný dopad aplikace IFRS 9 je nevýznamný.

Hotovost a peníze na bankovních účtech

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Pokladní hotovost	3 197	2 923	8 112
Účty v bankách - disponibilní	42 869	17 275	116 225
Účty v bankách - omezená dispozice	15 000		
Celkem	61 066	20 198	124 337

K 30.6.2022 společnost držela bankovní účet u společnosti Komerční banka, a.s. s omezenou dispozicí se zůstatkem 15.000 tis. Kč. tento zůstatek odpovídá zůstatku garantované částky ze strany Skupiny včetně Statutárnímu městu Brnu v souvislosti s poskytnutou bankovní garancí ze Smlouvy o výstavbě dopravní a technické infrastruktury a mateřské školy v rámci stavby obytný soubor „Čtvrt Pod Hády, Brno“ ze dne 10.1.2020.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

12.2. Závazky

12.2.1. Emitované dluhopisy

Dlouhodobé emitované dluhopisy k 30.6.2022

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30.6.2022 (v tis. Kč)
Trikaya 9,8/24	Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV	CZK	9,80%	11,30%	25.03.2022	25.03.2024	129 800	117 053
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Prvátní investoři	CZK	5,25%	6,78%	01.07.2020	01.07.2024	58 400	51 506
Trikaya CRE 6,50/24	Trikaya CRE	Prvátní investoři	CZK	6,50%	6,55%	15.01.2022	15.01.2024	44 200	40 036
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Prvátní investoři	CZK	5,50%	7,49%	01.07.2020	01.07.2024	88 600	79 680
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Prvátní investoři	CZK	5,50%	8,70%	01.03.2021	01.03.2025	52 300	43 597
Trikaya RRE 6,90/25	Trikaya RRE	Prvátní investoři	CZK	6,90%	10,10%	15.01.2022	15.01.2025	40 300	34 419
Železniční Komárov 5,00/23	Železniční Komárov	Prvátní investoři	CZK	5,00%	8,49%	01.02.2019	01.02.2023	48 800	43 313
Dlouhodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2022								462 400	409 604

Dlouhodobé emitované dluhopisy k 30.6.2021

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30.6.2021 (v tis. Kč)
Trikaya 7,50/25	Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV	CZK	7,50%	7,50%	01.03.2020	01.03.2025	56 900	56 900
Trikaya Asset Management 2023	Trikaya Asset Management	Prvátní investoři	CZK	6,00%	10,86%	31.05.2019	31.05.2023	263 500	219 536
Železniční Komárov 5,00/23	Železniční Komárov	Prvátní investoři	CZK	5,00%	8,49%	01.02.2019	01.02.2023	55 000	48 057
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Prvátní investoři	CZK	5,50%	7,49%	01.07.2020	01.07.2024	88 600	75 697
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Prvátní investoři	CZK	5,25%	10,88%	01.07.2020	01.07.2024	58 400	48 184
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Prvátní investoři	CZK	5,50%	8,70%	01.03.2021	01.03.2025	35 200	29 190
Dlouhodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2021								557 600	477 564

Dlouhodobé emitované dluhopisy k 1.7.2020

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 1.7.2020 (v tis. Kč)
Trikaya 7,50/25	Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV	CZK	7,50%	7,50%	01.03.2020	01.03.2025	46 100	46 100
TAM 5,50/22	Trikaya Asset Management	Prvátní investoři	CZK	5,50%	5,50%	15.04.2019	15.04.2022	94 700	94 700
Trikaya Asset Management 2023	Trikaya Asset Management	Prvátní investoři	CZK	6,00%	10,86%	31.05.2019	31.05.2023	263 500	212 063
Železniční Komárov 5,00/23	Železniční Komárov	Prvátní investoři	CZK	5,00%	8,49%	01.02.2019	01.02.2023	55 000	47 265
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Prvátní investoři	CZK	5,50%	7,49%	01.07.2020	01.07.2024	3 200	2 953
Dlouhodobé emitované dluhopisy celkem k 1.7.2020								462 500	403 081



Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Krátkodobé emitované dluhopisy k 30.6.2022

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Nesplacený kupón k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Celkem k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30.6.2022 (v tis. Kč)
Trikaya Asset Management 2023	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	6,00%	10,86%	31.05.2020	31.05.2023	263 500	1 323	264 823	255 588
Trikaya 9,8/24	Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV	CZK	9,80%	11,30%	25.03.2022	25.03.2024		3 347	3 347	14 959
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,25%	10,88%	01.07.2020	01.07.2024		3 066	3 066	6 286
Trikaya CRE 6,50/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	6,50%	6,55%	15.01.2022	15.01.2024		731	731	2 907
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	7,49%	01.07.2020	01.07.2024		4 873	4 873	6 455
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	8,70%	01.03.2021	01.03.2025		959	959	4 157
Trikaya RRE 6,90/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	6,90%	10,10%	15.01.2022	15.01.2025		813	813	3 868
Železniční Komárov 5,00/23	Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	5,00%	8,49%	01.02.2019	01.02.2023		1 016	1 016	4 020
Krátkodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2022								263 500	16 128	279 628	298 240

Krátkodobé emitované dluhopisy k 30.6.2021

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Nesplacený kupón k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Celkem k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30.6.2021 (v tis. Kč)
Trikaya 8,00/21	Trikaya Asset Management	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	CZK	8,00%	8,00%	01.07.2021	01.07.2024	112 100		112 100	112 100
Trikaya 7,50/25	Trikaya Asset Management	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	CZK	7,50%	7,50%	01.03.2020	01.03.2025		1 383	1 383	1 383
TAM 5,50/22	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	5,50%	5,50%	15.04.2019	15.04.2022	94 700	1 085	95 785	95 785
Trikaya Asset Management 2023	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	6,00%	10,86%	31.05.2019	31.05.2023		1 323	1 323	26 757
Železniční Komárov 5,00/23	Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	5,00%	8,49%	01.02.2019	01.02.2023		1 146	1 146	4 462
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,25%	10,88%	01.07.2020	01.07.2024		24	24	5 881
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	8,70%	01.03.2021	01.03.2025		310	310	2 783
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	7,49%	01.07.2020	01.07.2024				6 132
Krátkodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2021								206 800	5 271	212 071	255 283

Krátkodobé emitované dluhopisy k 1.7.2020

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroko vá míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Nesplacený kupón k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Celkem k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 1.7.2020 (v tis. Kč)
Trikaya III 5,50/20	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	5,50%	5,50%	01.09.2016	01.09.2020	49 100	2 223	51 323	51 323
Trikaya IV 6,25/20	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	6,25%	6,25%	01.09.2016	01.09.2020	89 500	4 328	93 828	93 828
Trikaya V 5,00/20	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	5,00%	5,00%	01.09.2016	01.09.2020	18 700	776	19 476	19 476
Trikaya VII 5,50/20	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	5,50%	5,50%	01.12.2016	01.12.2020	57 900	1 745	59 645	59 645
Trikaya 8,00/21	Trikaya Asset Management	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	CZK	8,00%	8,00%	01.07.2018	01.07.2021	112 100		112 100	112 100
TAM 5,50/22	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	5,50%	5,50%	15.04.2019	15.04.2022		1 085	1 085	1 085
Trikaya 7,50/25	Trikaya Asset Management	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	CZK	7,50%	7,50%	01.03.2020	01.03.2025		566	566	566
Trikaya Asset Management 2023	Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	6,00%	10,86%	31.05.2019	31.05.2023		1 323	1 323	25 846
Železniční Komárov 5,00/23	Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	5,00%	8,49%	01.02.2019	01.02.2023		1 115	1 115	4 389
DEVELOPER-M 5,25/21	Developer-M	Privátní investoři	CZK	5,25%	5,25%	01.02.2018	01.02.2021	68 500	1 498	69 998	69 998
PONAVIA rezidence II - 5,25/21	PONAVA CENTRUM	Privátní investoři	CZK	5,25%	5,25%	01.07.2017	01.07.2021	66 600	15	66 615	66 613
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	7,49%	01.07.2020	01.07.2024				55
Krátkodobé emitované dluhopisy celkem k 1.7.2020								462 400	14 674	477 074	504 924

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Společnost

Dne 25.3.2022 byla zcela splacena neveřejná emise dluhopisů s názvem TAM 7,50/25 v nesplacené výši jistiny 55.100.000,-Kč k datu splacení.

Dne 25.3.2022 byla zcela splacena neveřejná emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 7,90/24 v nesplacené výši jistiny 121.600.000,-Kč k datu splacení.

Dne 25.3.2022 byla vydána nová neveřejná emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,80/24 v předpokládaném objemu 250.000.000,-Kč se splatností 25.3.2024 a fixním kupónem 9,80% p.a.

Výše uvedené závazky z neveřejné emise s názvem TAM 7,50/25 a TRIKAYA 7,90/24 byly vydáním nové neveřejné emise TRIKAYA 9,80/24 započteny proti vydání této nové emise. Výše uvedené splacené emise i nově vydaná emise byly vydány primárně pro upisovatele společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV, který je převážným vlastníkem dluhopisů z této emise.

Nesplacený zůstatek jistiny emise dluhopisů TRIKAYA 9,80/24 byl k datu 30.6.2022 snížen zápočtem proti pohledávce Společnosti za společností Trikaya nemovitostní fond SICAV z titulu převodu 50% podílu v TRIKAYA, družstvo. Více o této transakci v bodě 13.

Celková nominální hodnota jistin nesplacených dluhopisů k datu 30.6.2020 je 924,9 mil. Kč. Tržní hodnota těchto nesplacených nominálních dluhopisů je 940,2 mil. Kč.

Celková nominální hodnota jistin nesplacených dluhopisů k datu 30.6.2021 je 764,4 mil. Kč. Tržní hodnota těchto nesplacených nominálních dluhopisů je 783,8 mil. Kč.

Celková nominální hodnota jistin nesplacených dluhopisů k datu 30.6.2022 je 725,9 mil. Kč. Tržní hodnota těchto nesplacených nominálních dluhopisů je 681,3 mil. Kč.

12.2.2. Úvěry

Projekt OC Futurum

Dne 29.09.2020 byl poskytnut společnosti Euro Mall Brno Real Estate úvěr na základě Smlouvy o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 se společností J&T BANKA, a.s. ve výši 17 576 291,31 EUR s variabilní úrokovou sazbou 3M EURIBOR + marže 5,2 % p.a. ve formě tranše I. se splatností 20.07.2024 (dále jen „Smlouva o úvěrech“).

Na základě Smlouvy o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 ze dne 29.09.2020 se společností J&T BANKA, a.s. byl společnosti Euro Mall Brno Real Estate poskytnut úvěr za účelem financování rekonstrukce obchodního centra OC Futurum v rámcové částce až do 190 000 tis. Kč s variabilní úrokovou sazbou 3M PRIBOR + 5,2 % p.a. ve formě tranše II. se splatností 20.07.2024 „Smlouva o úvěrech“).

Dne 25.11.2020 byl ke Smlouvě o úvěrech podepsán dodatek č. 1, kterým se zvýšila rámcová výše úvěru poskytnutá tranší II. na částku až do 199.100 tis. Kč.

Úvěrové smlouvy jsou zajištěny těmito zajišťovacími instrumenty:

- Záruka společnosti Trikaya Asset Management a.s., jakožto mateřské společnosti developerské skupiny TRIKAYA, za vícenáklady nad stanovený rámec v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum
- Zástava nemovitostí
- Směnečné prohlášení
- Zástava pohledávek z obchodních smluv
- Zástava pohledávek z bankovních účtů
- Zástava pohledávek z pojistné smlouvy
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek

Projekt OC Řepy

Dne 18.01.2021 byla podepsána nová úvěrová smlouva mezi společností OC Řepy a společností J&T BANKA, a.s., na základě které byl poskytnut provozní úvěr ve výši 190 000 tis. Kč s úrokem 3M PRIBOR + marže 5,2% p.a. jako tranše I. k refinancování původního úvěru od společnosti J&T BANKA, a.s. ze dne 25.06.2020 a po splnění dalších smluvních podmínek projektovo-provozní úvěr až do výše 330 000 tis. Kč s postupným čerpáním rozděleným jako tranše II. až do výše 260 000 tis. Kč s úrokem 3M PRIBOR + marže 5,2% p.a. jako tranše III. až do výše 70 000 tis. Kč s úrokem 12M PRIBOR + marže 11,55% p.a. Ke dni 30.06.2022 není úvěr zcela načerpán ale pouze do výše 503 228 tis. Kč. Splatnost nové úvěrové smlouvy byla stanovena na 20.07.2023. Tento úvěr je zajištěný zástavním právem na majetku společnosti OC Řepy.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Úvěrové smlouvy jsou zajištěny těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Směnečné prohlášení
- Zástava pohledávek z obchodních smluv
- Zástava pohledávek z bankovních účtů
- Zástava pohledávek z pojistné smlouvy
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek

Bytové družstvo Staňkova 30

Dne 6.1.2016 byla podepsána Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitým věcem mezi Bytovým družstvem Staňkova 30, jako kupujícím a zástavcem, a Statutárním městem Brno, jako prodávajícím a zástavním věřitelem, na základě které vzniklo Bytovému družstvu Staňkova 30 závazek k úhradě kupní ceny. Kupní cenu je dle této smlouvy možné uhradit postupně na základě 20letého splátkového kalendáře s fixním úrokem 1,52% p.a. s datem poslední splátky 31.12.2036.

Závazek je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí

Projekt Čtvrt Pod Hády

Dne 26.5.2021 byla uzavřena Úvěrová smlouva mezi společností Developer Brno Hády, jako Úvěrovaným 1, společností Developer-M, jako Úvěrovaným 2, a společností QI investiční společnost, a.s., IČO: 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Staré město, 110 05 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985, která jedná na účet podílníků: První realitní otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů (dále jen „společnost QI investiční společnost“), jako Úvěrujícím, na základě které může Úvěrovaný 1 a Úvěrovaný 2 čerpat úvěr až do výše 156.000.000,-Kč se splatností do 26.5.2023 a fixním úrokem ve výši 10% p.a. Úvěr byl během období 2021/2022 vyčerpán pouze do výše 80.000.000,-Kč.

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Zástava podílů
- Ručitelské prohlášení Společnosti
- Zástavní právo k projektovým právům
- Notářský zápis k přímé vykonatelnosti
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek

Dne 2. listopadu 2021 byla uzavřena Úvěrová smlouva mezi společností Developer Brno Hády, jako Dlužníkem 1, TRIKAYA, družstvem, jako Dlužníkem 2, a společností J&T AIF FUND SICAV PLC, jako Věřitelem, na základě byl Skupině poskytnut úvěr ve výši 350.000.000,-Kč se splatností 2.11.2023 a fixním úrokem 10% p.a.

Podpisem Úvěrové smlouvy se společností J&T AIF FUND SICAV PLC byl splacen a refinancován přechozí úvěr od společnosti QI investiční společnost.

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Zástav podílů
- Směnka vlastní
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek

Projekt Ponavia Rezidence III

Dne 24.3.2022 byla uzavřena Úvěrová smlouva mezi společností PONAVA CENTRUM, jako Dlužníkem, a společností Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051, jako Věřitelem, na základě které bude poskytnut společnosti PONAVA CENTRUM projektový úvěr na výstavbu developerského projektu Ponavia Rezidence III s postupným čerpáním až do celkové výše 232.700.000,-Kč se splatností 30.9.2025 a úrokem ve výši úrokové sazby 1M PRIBOR a úrokové marže 2,6% p.a., resp. 2,3% p.a. po splnění podmínek Úvěrové smlouvy.

K datu konsolidované účetní závěrky nebyl úvěr ještě čerpán.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Zástava podílů
- Zástava pohledávek z bankovních účtů
- Zástava pohledávek z budoucích kupních smluv a kupních smluv
- Zástava pohledávek ze Smlouvy o dílo s generálním dodavatelem
- Zástava pohledávek z bankovních záruk
- Zástava pohledávek z pojistných smluv
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek (včetně zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám)
- Záruka za více náklady ze strany Společnosti

Dne 24.5.2021 byla uzavřena Úvěrová smlouva mezi společností PONAVA CENTRUM, jako Dlužníkem, a společností upvest s.r.o., IČ 058 35 526 se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. zn. C 348226, jako Věřitelem, na základě které může společnost PONAVA CENTRUM čerpat úvěr až do výše 41.000.000,-Kč se splatností 30.11.2025 a fixním úrokem 7,5% p.a.

K datu konsolidované účetní závěrky je vyčerpáno 35.280.000,-Kč a další úvěr již nebude čerpán.

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Notářský zápis k přímé vykonatelnosti

Dlužník	Úverová Společnost	Mezibankovní sazba	Máře / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nespacené jistiny k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Zůstatek nespaceného úroku k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Zůstatek celkem k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Účel	Zajištění
Trikaya Projekt Management	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.			CZK	27.10.2024	949	0	949	551	398	Úvěr na pořízení automobilu Tesla	Převod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou k předmětu finančování
Bytové družstvo Stanikova 30	Statutární město Brno	1,52%	CZK	31.12.2035	2 138	0	2 138	2 138	0	0	Nákup nemovitých věcí	Zápis vlastnictví
Developer Bruno Hády	J&T AF Fund SICAV PLC	10,00%	CZK	30.10.2023	298 302	17 180	315 482	315 482	0	0	Akvizice	Zástavní právo k nemovitostem Pečítováním pohledávek
Trikaya, družstvo	J&T AF Fund SICAV PLC	10,00%	CZK	30.10.2023	51 698	3 272	54 970	54 970	0	0	Akvizice	Zástavní právo k nemovitostem Pečítováním pohledávek
Ponava Centrum	upvest s.r.o.	7,50%	CZK	30.11.2025	35 280	0	35 280	35 280	0	0	Výstavba	Notářský zápis k přímluvě konatařnosti
OC Řepy	J&T Banka a.s.	3M PRIBOR 5,2 % (Transfe I & II); 12M PRIBOR (Transfe III)	CZK	20.07.2023	511 515	14 139	525 654	503 229	22 425	22 425	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem Pečítováním pohledávek
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka a.s.	3M EURIBOR 5,50%	EUR	31.12.2024	621 640	8 205	629 844	608 660	21 184	21 184	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem Pečítováním pohledávek
					1 521 522	42 796	1 564 317	1 520 310	44 007			

Dlužník	Úverová Společnost	Mezibankovní sazba	Máře / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nespacené jistiny k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Zůstatek nespaceného úroku k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Zůstatek celkem k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Účel	Zajištění	
Trikaya Projekt Management	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.			CZK	27.10.2024	1 333	0	1 333	969	364	Úvěr na pořízení automobilu Tesla	Převod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou k předmětu finančování	
Bytové družstvo Stanikova 30	Statutární město Brno	1,52%	CZK	31.12.2035	2 274	0	2 274	2 274			Nákup nemovitých věcí	Zápis vlastnictví	
Developer Bruno Hády	Q1 investiční společnost, a.s.	10,00%	CZK	26.05.2023	50 000	417	50 417	50 000	417	0	Akvizice	Zástavní právo k nemovitostem Pečítováním pohledávek	
Ponava Centrum	upvest s.r.o.	7,50%	CZK	30.11.2025	30 318	37	30 355	30 355			Výstavba	Notářský zápis k přímluvě konatařnosti	
OC Řepy	J&T Banka a.s.	3M PRIBOR 5,2 % (Transfe I & II); 12M PRIBOR (Transfe III)	CZK	20.07.2023	302 937	2 312	305 269	302 937	2 312	2 312	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem Pečítováním pohledávek	
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka a.s.	3M EURIBOR 5,50%	EUR	31.12.2024	634 339	6 684	633 716	634 319	19 397	19 397	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem Pečítováním pohledávek	
Mall Vienna Brno	IMOS Brno, a.s.	4,5% (částka do 100 MCZK); 8 % (částka nad 100 MCZK)	CZK	31.10.2021	139 000	1 053	140 053	0	140 053	0	Výstavba	Zástavní právo k nemovitostem Pečítováním pohledávek	
					1 160 201	10 503	1 483 417	1 520 874	162 543				

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Dlužník	Účetová Společnost	Mezikontrolní sazba	Máze / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nesplaceného jistiny k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Zůstatek nesplaceného taktu k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Zůstatek celkem k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Účel	Zajištění	
Bytové družstvo Štaikova 30	Staditární město Brno		1,52%	CZK	31.12.2035	2 497	0	2 497	2 497	0	Nákup nemovitých věcí	Zástava nemovitě věci	
OC Řepy	J&T Banka a.s.	3M PRIBOR	6,00%	CZK	20.07.2023	190 000	0	190 000	190 000	0	Provoz	Zástava právo k nemovitostem Podřízený pohledávek	
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka a.s.	3M EURIBOR	5,50%	EUR	31.12.2024	463 899	0	463 899	454 241	9 658	Provoz, výstavba	Zástava právo k nemovitostem Podřízený pohledávek	
						656 396	0	656 396	6 466 48	6 466 306	9 658		

12.2.3. Ostatní výpůjčky a závazky

Ostatní výpůjčky k 30.6.2022

Dlužník	Věřitel	Měna	Úrok	Efektivní úroková míra	Splatnost	Reálná dlouhodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Reálná krátkodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Reálný zůstatek k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2022 celkem (v tis. Kč)
Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,5% - 6,0%	6,8%	05-10/2025	90 000	894	90 894	82 211	5 976	88 187
Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,5% - 6,5%	6,55%	02-07/2025	15 450	147	15 597	14 438	1 012	15 450
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionáři společnosti Trikaya CRE (prioritní akcie)	CZK	5,50%		10/2023 - 04/2024	18 536	0	18 536	18 536	0	18 536
Euro Mall Brno Real Estate	Privátní investor	CZK	9,00%		31.07.2024	40 000	0	40 000	40 000	1 647	41 647
Trikaya Asset Management	CODYA investiční společnost, a.s.	CZK	7,50%		15.08.2022	0	6 450	6 450	0	6 450	6 450
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	EUR	9,00%		01.04.2024	32 430	0	32 430	32 430	0	32 430
První Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	0,00%		07/2022		19 500	19 500	0	19 500	19 500
Ostatní výpůjčky celkem k 30.6.2022						196 416	26 991	223 407	187 615	34 585	222 200

Ostatní výpůjčky k 30.6.2021

Dlužník	Věřitel	Měna	Úrok	Efektivní úroková míra	Splatnost	Reálná dlouhodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Reálná krátkodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Reálný zůstatek k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2021 celkem (v tis. Kč)
Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,5% - 6,0%	6,8%	05-10/2025	28 900	172	29 072	26 942	1 958	28 900
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionáři společnosti Trikaya CRE (prioritní akcie)	CZK	5,50%		10/2023 - 04/2024	17 628	0	17 628	17 628	0	17 628
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	EUR	9,00%		01.04.2024	32 460	0	32 460	32 460	0	32 460
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	CZK	9,00%		01.04.2024	16 202	0	16 202	16 202	0	16 202
Mall Vienna Brno	Support Universal a.s.	EUR	9,00%		01.04.2024	46 081	0	46 081	46 081	0	46 081
Trikaya Asset Management	CODYA investiční společnost, a.s.	CZK	7,50%		15.08.2022	0	6 000	6 000	0	6 000	6 000
První Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	0,00%		07/2022	0	25 500	25 500	0	25 500	25 500
Trikaya, družstvo	Privátní investoři	CZK	5,0% - 6,0%		10/2021	0	33 226	33 226	0	33 226	33 226
Ostatní výpůjčky celkem k 30.6.2021						141 271	64 898	206 169	139 313	66 684	205 997

Ostatní výpůjčky k 1.7.2020

Dlužník	Věřitel	Měna	Úrok	Efektivní úroková míra	Splatnost	Reálná dlouhodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Reálná krátkodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Reálný zůstatek k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Zůstatek k 1.7.2020 celkem (v tis. Kč)
Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	5,20%- 5,50%	5,20%- 5,50%	07/2019 - 08/2020	10 989	10 989	10 989		10 989	10 989
Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	5,20%- 5,50%	5,20%- 5,50%	07/2020- 01/2021	16 079	16 079	16 079		16 079	16 079
První Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	0,00%	0,00%	07/2020		26 500	26 500		26 500	26 500
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	EUR	9,00%		01.04.2024	2 555		2 555	2 555		2 555
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	CZK	9,00%		01.04.2024	43 957		43 957	43 957		43 957
Mall Vienna Brno	Support Universal a.s.	EUR	9,00%		01.04.2024	44 885		44 885	44 885		44 885
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionáři společnosti Trikaya CRE (prioritní akcie)	CZK	5,50%		10/2023 - 04/2024	16 721		16 721	16 721		16 721
Ostatní výpůjčky celkem k 1.7.2020						108 118	53 567	161 685	108 118	53 568	161 686

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Ostatní krátkodobé závazky			
(v tis. Kč)	30.06.2022	30.06.2021	01.07.2020
Zaměstnanci	1 466	1 548	836
Statní instituce	793	862	263
Závazky k akcionářům při rozdělování zisku	0	0	5 000
Ostatní daně	1240	-1383	33 238
Ostatní krátkodobé závazky	43	112	2 842
Celkem	3 542	1 139	42 179

* Ostatní daně zahrnují daň z přidané hodnoty, daň z nemovitostí a další daně

Ostatní krátkodobé závazky

K 1.7.2020 byl nejvýznamnější krátkodobý závazek ostatní daně ve výši 33.238 tis. Kč, který se skládal převážně ze závazku z titulu daně z přidané hodnoty na dokončeném projektu Ponavia Rezidence II ve výši 20.968 tis. Kč a na dokončeném projektu Neumanka bytové domy ve výši 14.116 tis. Kč.

Ostatní daně obsahují splatné daně, které lze rozdělit do následujících kategorií - daň z přidané hodnoty a ostatní daně. Všechny tyto daně vzhledem k činnosti Skupiny pouze v České republice jsou v konsolidaci účtovány na jednotný účet.

Splatné daně z příjmů jsou účtovány na řádku *Splatné daně do krátkodobých závazků* (bod 12.2.6).

Projekt OC Futurum

Do projektu OC Futurum, konkrétně do dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate, byla poskytnuta půjčka na základě Smlouvy o záplýjce peněz uzavřené dne 26.8.2021 mezi společností Euro Mall Brno Real Estate, jako vydlužitelem, a fyzickou osobou, jako zapůjčitelem, na poskytnutí záplýjky ve výši 40.000.000,-Kč s úrokem 9,0% p.a. a splatností 31.7.2024.

Do projektu OC Futurum, konkrétně do dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate, byla poskytnuta půjčka na základě Smlouvy o záplýjce peněz uzavřené dne 7.8.2019 mezi dceřinou společností Mall Vienna Brno, jako vydlužitelem, a minoritním akcionářem dceřiné společnosti Mall Vienna Brno, jako zapůjčitelem, na poskytnutí záplýjky ve výši 1.000.000,-EUR s úrokem 9% p.a. a splatností 1.4.2024.

Projekt Landmark Building

Soukromí investoři poskytli společnosti v období 05-10/2021 a v období 02-07/2022 záplýjky do společnosti The Landmark building na financování projektu výstavby kancelářské budovy Landmark Building.

Projekt Železniční Komárov

Na základě Kupní smlouvy na koupi pozemků a staveb ze dne 11.7.2019, Dohody o narovnání ohledně kupní smlouvy ze dne 22.6.2022 a Druhé dohody o narovnání ohledně kupní smlouvy ze dne 18.5.2021 mezi prodávající stranou a společností První Železniční Komárov vznikl společnosti První Železniční Komárov závazek na doplacení kupní ceny k datu 17.7.2022.

Závazek je zajištěn těmito zajíšťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí

Tento závazek byl refinancován novým úvěrem. Více o novém úvěru v projektu První Železniční Komárov v bodě [17](#).

12.2.4. Odložené daňové závazky

Odložené daňové závazky a pohledávky vznikají Skupině pouze z přecenění nemovitého majetku na reálnou hodnotu.

Odložené daňové pohledávky a závazky se započítávají, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení krátkodobých daňových pohledávek vůči krátkodobým daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů vybíraným stejným daňovým úřadem a Skupina hodlá vypořádat své krátkodobé daňové pohledávky a závazky na „netto“ bázi.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Níže uvádíme analýzu odložených daňových pohledávek/závazků pro účely finančního výkaznictví:

(v tis. Kč)	Odložené daňové závazky a pohledávky								Celkem
	Bytové družstvo Staňkova 30	OC Futurum	OC Řepy	Projekt Komárov	Ponavia Rezidence III	Landmark Building	Čtvrt Pod Hády		
	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku		
Stav k 1. červenci 2020	356	18 393	40 142	-	4 460	3 447	62 091	12 8889	
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	23	-36 376	-26 366	643	4 374	1 925	37 095	-18 682	
Stav k 30. červnu 2021	379	-17 983	13 776	643	8 834	5 372	99 186	110 207	
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	1 521	-7 535	14 470	3 763	-8 794	43 066	46 491		
Stav k 30. červnu 2022	1 900	-25 518	28 246	4 406	8 834	-3 422	142 252	156 698	

(v tis. Kč)	Odložené daňové závazky a pohledávky		
	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Odložené daňové závazky	-185 638	-128 190	-128 889
Odložené daňové pohledávky	28 940	17 983	
Odložené daňové závazky a pohledávky celkem	-156 698	-110 207	-128 889

12.2.5. Obchodní a jiné závazky

(v tis. Kč)	Obchodní a jiné závazky		
	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Krátkodobé závazky - obchodní závazky	80 372	121 588	56 140
Krátkodobé závazky - smluvní závazky	49 028	423	87 802
Krátkodobé závazky - obchodní zálohy	7 629	3 753	22
Krátkodobé závazky - leasingy	3 184	2 940	589
Krátkodobé závazky - časové rozlišení	42 170	10 418	619 374
Celkem krátkodobá část	182 383	139 122	763 927
Dlouhodobé závazky - obchodní závazky	6 293	15 103	
Dlouhodobé závazky - leasingy	6 988	9 823	1 524
Dlouhodobé závazky - kauce	16 951	14 793	13 679
Celkem dlouhodobá část	30 232	39 719	15 203
Obchodní a jiné závazky celkem	212 615	178 841	779 130

Nejvýznamnější obchodní závazek k 30.6.2022 představuje závazek společnosti IMOS Brno, a.s., IČ: 25322257 se sídlem Olomoucká 704/174, Černovice, 627 00 Brno, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudu v Brně, oddíl B, vložka 2211 (dále jen „IMOS Brno, a.s.“) ve výši cca 54,5 mil. Kč v dceřiné společnosti OC Řepy v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí obchodního centra OC Řepy.

Nejvýznamnější obchodní závazek k 30.6.2021 představuje

- závazek společnosti IMOS Brno, a.s. ve výši cca 43 mil. Kč v dceřiné společnosti OC Řepy v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí obchodního centra OC Řepy a
- závazek společnosti IMOS Brno, a.s. ve výši cca 38,9 mil. Kč v dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí obchodního centra OC Futurum.

Nejvýznamnější zůstatek smluvních závazků k 30.6.2022 představují přijaté zálohy jako zálohy na kupní cenu ve výši cca 49 mil. Kč od budoucích kupujících v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu Ponavia Rezidence III.

Nejvýznamnější závazek z časového rozlišení k 30.6.2022 představuje závazek společnosti IMOS Brno, a.s. ve výši cca 17,2 mil. Kč v dceřiné společnosti OC Řepy v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí obchodního centra OC Řepy.

Smluvní závazky z roku 2020 - v období 2020/2021 byla vykázána do tržeb celá částka krátkodobých smluvních závazků ve výši 87 802 tis. Kč. Konkrétně ve výši 41 533 tis. Kč pro dokončený projekt Ponavia Rezidence II a 46.269 tis. Kč pro dokončený projekt Neumanka bytové domy.

Smluvní závazky z roku 2021 - v období 2021/2022 byla vykázána do tržeb celá částka krátkodobých smluvních závazků ve výši 423 tis. Kč. Konkrétně se tato částka týká projektu dokončeného projektu Ponavia Rezidence II.

Tabulka níže zobrazuje závazky z leasingů splatné v jednotlivých letech.

(v tis. Kč)	Splatné závazky z finančního leasingu v čase			K 1.7.2020
	K 30.6.2022	K 30.6.2021	Odpis	Úrokový náklad
Typ nákladu	Odpis	Úrokový náklad	Odpis	Úrokový náklad
2020/2021				602
2021/2022		3 087	1 019	602
2022/2023	3 115	812	3 022	784
2023/2024	2 782	557	2 689	536
2024/2025	2 436	312	2 343	299
2025/2026	812	88	759	83
Splatné závazky celkem	9 145	1 769	11 900	1 946
				385

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

12.2.6. Splatné daně

K datu 30.6.2022 byl zůstatek splatných daní ve výši 3.896 tis. Kč (k datu 30.6.2021 ve výši 32.383 tis. Kč).

Splatné daně obsahují veškeré splatné daně z příjmů ve Skupině. Všechny daně z příjmů vzhledem k činnosti Skupiny pouze v České republice jsou v konsolidaci účtovány na jednotný účet.

12.3. Vlastní kapitál

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu											
(v tis. Kč)	Poznámka	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy - Ocenovací rozdíly	Ostatní kapitálové fondy - Ocenovací rozdíly	Ostatní kapitálové fondy - Rozdíly z přeměny	Ostatní kapitálové fondy - Rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy - Statutární fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdelený zisk (-) Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného i účetního období	
Stav k 1.7.2020		2 000	10 260	2 872	0	19	26	13 177	179 855	-89 014	Podíl vlastníku mateřské společnosti
Předchozí činnostní výsledku na účet nerozdeleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let											
Prekurzování podílu v cílovém místě - TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation	0	0	-1	0	0	0	0	-1	0	0	-1
Jiné úpravy ^Y	0	0	0	0	0	0	0	-3 017	0	-3 017	-2
Rozhodnutí o zrušení výplaty dividendy	12.3.1	0	0	0	0	0	0	4 000	0	4 000	4 000
Uphý výsledek hospodaření za období 1.7.2020 - 30.6.2021	0	0	0	0	0	0	0	80 641	80 641	-64 636	16 005
Stav k 30.6.2021		2 000	10 260	2 871	0	19	26	13 176	91 824	80 641	187 641
Předchozí činnostní výsledku na účet nerozdeleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let											
Prekurzování podílu v cílovém místě - TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation	0	0	0	0	0	0	0	-80 641	0	0	0
Jiné úpravy ^Y	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1
Prodej 20% podílu ve společnosti The Landmark Building	12.3.2	0	0	0	0	0	0	8 303	0	8 303	10 500
Prodej 50% podílu v dnu životu TRIKAYA	12.3.3	0	0	0	0	0	0	-1 614	0	-1 614	46 472
Kapitalizace závazku minoritních podílníků	12.3.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69 047
Uphý výsledek hospodaření za období 1.7.2021 - 30.6.2022	0	0	0	0	0	0	0	88 986	88 986	-4 083	84 903
Stav k 30.6.2022		2 000	10 260	2 870	0	54	26	13 210	179 553	88 986	283 749
											65 171
											348 920

Základní kapitál

Základní kapitál se skládá z 10 ks kmenových akcií v listinné podobě na jméno ve výši 200 tis. Kč každé jedné akcie. Základní kapitál byl splacen ze 100%.

Ostatní kapitálové fondy

Nejvýznamnější položkou ostatních kapitálových fondů je částka 10.214 tis. Kč, která odpovídá příplatku mimo základní kapitál, který složili akcionáři Skupiny.

Oceňovací rozdíly

Nejvýznamnější položkou oceňovacích rozdílů je částka 1.823 tis. Kč, která vznikla při akvizici společnosti PONAVIA REZIDENCE III (dříve Ponavia Rezidence a.s.).

12.3.1. Rozhodnutí o zrušení dividendy akcionářům Skupiny

Dne 31.03.2021 bylo valnou hromadou rozhodnuto, že mění svoje rozhodnutí o rozdělení podílu na zisku ze dne 30.11.2019 tak, že částka 4 000 tis. Kč určená k rozdělení mezi akcionáře Skupiny formou dividendy vyplacena nebude a zůstane na účtu nerozděleného zisku minulých let.

12.3.2. Prodej podílu ve společnosti The Landmark Building

Skupina prodala podíl v dceřiné společnosti The Landmark Building na základě Smlouvy o převodu akcií uzavřené dne 3.12.2021 mezi Společností, jako převodcem, a právnickou osobou, jako nabyvatelem, na základě které došlo k převodu 20% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu dceřiné společnosti The Landmark Building. Principem této transakce byl prodej minoritního podílu partnerovi, který pro developerský projekt kancelářské budovy Landmark a pro dceřinou společnost The Landmark Building bude obstarávat dodatečný juniorní kapitál.

Přehled základních finančních informací o této transakci uvádí následující tabulka:

(v tis. Kč)	Prodej podílu The Landmark Building
Prodaný podíl	20%
Prodaný podíl na čistých aktivech zvyšující nekontrolní podíly	-2 197
Přímý dopad do vlastního kapitálu z prodeje nekontrolního podílu	10 500
Realizovaný Zisk/Ztráta z transakce	8 303

12.3.3. Prodej podílu v družstvu TRIKAYA

Společnost uzavřela dne 30.6.2022 Smlouvu o převodu družstevního podílu mezi Společností, jako prodávajícím, a společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, jako kupujícím, na základě které byl převeden 50% podíl v družstvu TRIKAYA. Cílem této transakce bylo dodržení deklarované strategie zakladatele fondu, což je Společnost, že fond bude investovat prostředky do projektu Čtvrt Pod Hády, jehož III. Etapa je vlastněna právě v družstvu TRIKAYA. Dalším záměrem této transakce byl i částečný zápočet závazku Společnosti vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV z titulu neveřejné emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,8/24. Společnost vlastnila před touto transakcí 100% podíl a po této transakci zůstalo ve vlastnictví Společnosti 50% podíl v družstvu Trikaya.

Přehled základních finančních informací o této transakci uvádí následující tabulka:

(v tis. Kč)	Prodej podílu TRIKAYA družstvo
Prodaný podíl	50%
Prodaný podíl na čistých aktivech zvyšující nekontrolní podíly	-48 086
Přímý dopad do vlastního kapitálu z prodeje nekontrolního podílu	46 472
Realizovaný Zisk/Ztráta z transakce	-1 614

12.3.4. Kapitalizace závazků minoritního akcionáře

K datu 30.6.2022 byl poskytnut ze strany minoritního akcionáře dceřiné společnosti Mall Vienna Brno příplatek mimo základní kapitál ve výši 69.047 tis. Kč.. Minoritní akcionář poskytl příplatek formou započtení proti pohledávce minoritní akcionáře za dceřinou společností Mall Vienna Brno ve stejně výši.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

13. Transakce se spřízněnými stranami

Níže jsou zobrazeny v tabulce všechny významné transakce a zůstatky, které proběhly nebo existovaly k rozvahovému dni.

Výnosy se spřízněnými stranami			
(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Prodej podílu Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Aкционář)	20	-
Prodej majetku	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	207	2 624
Výnosy celkem		227	2 624

Náklady se spřízněnými stranami			
(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Režijní náklady	ASTERION CAPITAL (Aкционář)	1 900	1 000
Režijní náklady	FINMASTER MANAGEMENT (Aкционář)	2 688	1 323
Náklady celkem		4 588	2 323

Pohledávky za spřízněnými stranami				
(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	30.6.2022	30.06.2021	01.07.2020
Převod podílu ve společnosti Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Aкционář)	20	-	-
Postoupení pohledávky za společností Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Aкционář)	2 600	-	-
Prodej majetku	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	845	595	50
Pohledávky celkem		3 465	595	50

Závazky za spřízněnými stranami				
(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	30.6.2022	30.06.2021	01.07.2020
Finanční závazek	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	43	43	43
Finanční závazek - koupě podílu v Developer Brno Hády	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	-	-	12
Finanční závazek - koupě podílu v Developer Brno Hády	Dalibor Lamka (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	-	-	12
Závazky k akcionářům při rozdělování zisku	ASTERION CAPITAL (Aкционář)	-	-	2 500
Závazky k akcionářům při rozdělování zisku	FINMASTER MANAGEMENT (Aкционář)	-	-	2 500
Finanční závazek	FINMASTER MANAGEMENT (Aкционář)	-	-	1 751
Závazky celkem		43	43	6 818

Dne 19.5.2022 byla podepsána Smlouva o převodu 100% podílu ve společnosti Chalupa Kadov mezi Společností, jako prodávajícím, a společností ASTERION CAPITAL, jako kupujícím, za částku nominální hodnoty podílu, a to za částku 20.000,-Kč.

Dne 19.5.2022 byla podepsána Smlouva o postoupení pohledávky za společností Chalupa Kadov mezi Společností, jako postupitelem, a společností ASTERION CAPITAL, jako postupníkem, na základě které došlo k postoupení pohledávky ve výši nesplacené jistiny v částce 2.600.000,-Kč, která vznikla na základě Smlouvy o úvěru podepsané dne 1.2.2020 mezi Společností, jako věřitelem, a společností Chalupa Kadov, jako dlužníkem. Pohledávka byla postoupena za její nominální hodnotu.

Dne 30.6.2022 byl převeden 50% podíl v TRIKAYA, družstvo, který vlastnila Společnost do dceřiné společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV. V rámci této transakce byl převodem podílu v TRIKAYA, družstvo snížen závazek, který měla Společnost vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV z titulu vydané nové neveřejně emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,80/24 z titulu Dohody o započtení ze dne 30.6.2022. Snížení závazku bylo ve výši jistiny 45.300.000,-Kč + příslušenství.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

14. Závazky nevykázané v rozvaze a jiné garance

Dne 29. září 2021 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem (dále jen „**Ručitelské prohlášení EM BRE**“).

Dne 10. března 2022 uzavřela společnost Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051, jako Bankou, se Společností a společností PONAVA CENTRUM, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace projektu Ponavia Rezidence III nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem.

Společnost ručí za závazky společnosti Trikaya CRE, do výše 90 000 tis. Kč, jestliže Trikaya CRE nesplní svůj platný a splatný dluh na zárukýče, kterou společnosti Trikaya CRE poskytli věřitelé v podobě fyzických osob podle smluv o zárukýče. K datu účetní závěrky je zůstatek těchto ručitelských prohlášení ve výši 36.450.000,-Kč.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

15. Rizika Skupiny

Činnost skupiny sebou nesou několik podnikatelských rizik, které je potřeba brát do úvahy. Niže jsou uvedeny nejhlavnější rizika Skupiny a v závorce je vždy uvedena klasifikace rizika *nízké – střední – vysoké*.

15.1. Kreditní riziko (vysoké)

Kreditní riziko spočívá ve schopnosti dlužníka (nájemníci a kupující) hradit své závazky Skupině rádně a včas.

Skupina neposkytuje žádné finanční půjčky, úvěry nebo jiné finanční nástroje a proto nemá vůči partnerům žádné pohledávky z titulu těchto finančních nástrojů.

Řízení kreditního rizika lze rozdělit do 3 kategorií dle jednotlivých druhů výnosů:

- Kreditní riziko vyplývající z výstavby a prodeje nemovitostních projektů
- Kreditní riziko vyplývající z výstavby, pronájmu a správy vlastních nemovitostí
- Kreditné riziko vyplývající ze správy cizích nemovitostí.

Koncentrace kreditního rizika je nízké vzhledem k rozdelenému financování podle jednotlivých projektů a aktiv do různých dceřiných společností tak, aby jednotlivé projekty a na ně navázené závazky, pohledávky atd. neohrožovaly fungování celé Skupiny.

Skupina vytváří opravné položky na Obchodní pohledávky z nájemních smluv z pronájmu nemovitostí. Detail k výpočtu opravných položek je uveden podle druhů pohledávek po splatnosti v bodě 12.1.7.

15.1.1. Řízení kreditního rizika vyplývající z nájemních smluv

Kreditní riziko vyplývající z nájemních smluv je riziko, že nájemníci nebytových jednotek v obchodních centrech nebo kancelářských budovách nebudou schopni hradit faktury za nájemné a služby rádně včas. Skupina tak může mít problém s hrazením jejich dluhů vyplývajících z obchodních nebo finančních smluv. Skupina se snaží vybírat si své nájemníky dle toho, zda-li nájemník je i v jiné nemovitosti v rámci konkurence a jeho historie úspěšného provozování v rámci daného byznysu. Kreditní riziko daného nájemníka je posuzováno v případě obchodní center na pravidelné bázi pomocí kontroly zdravého poměru výše nájmu vůči celkovému obratu nájemníka podle daného segmentu v dané nebytové jednotce. Kreditní riziko je dále mitigováno ve formě zaplacencí kauce ze strany nájemníka nebo poskytnutých garancí ze strany bankovních institucí na krytí nájmu a služeb. U kancelářských budov je kreditní riziko řízeno pomocí zaplacencích kaucí nebo garancí a dále dle posouzení finanční sily daného nájemníka dle jeho historické podnikatelské činnosti nebo jeho výkazů.

15.1.2. Řízení kreditního rizika vyplývající z kupních smluv při prodeji rezidenčních projektů

V případě řízení kreditní rizika z kupních smluv u rezidenčních projektů je postupováno tak, že je se zájemcem o bytovou jednotku podepsána budoucí kupní smlouva, na základě které musí klient zaplatit zálohu ve výši 10%-20%. Po dokončení výstavby a kolaudace je všem odeslána výzva k doplacení kupní ceny. Jakmile je kupní cena uhrazena, tak se podepisuje kupní smlouva, která se podává na katastr nemovitostí a přepisuje se vlastnické právo k dané nemovitosti na kupujícího. Než je zapláceno 100% kupní ceny, tak je nemovitost stále ve vlastnictví Skupiny. U každého zájemce je posuzováno, že má prostředky na zaplacení zálohy na kupní cenu a zároveň je dotazován, jestli bude kupní cenu hradit prostřednictvím hypotečního úvěru nebo z vlastních zdrojů. V případě hypotečního úvěru může zájemce využít partnerskou společnost, kterou Skupina zájemci doporučuje, která je Skupině schopna potvrdit, že zájemce získá hypoteční úvěr na doplacení celé kupní ceny.

15.2. Riziko likvidity (vysoké)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasív v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům. To může vést k poklesu výnosů z provozní činnosti, k růstu nákladů, a tedy ke snížení zisku a následkem toho k prodlení s vyplacením závazků. Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Skupina nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálových výdajů, ke kterým je zavázán.

Likvidní riziko se také může projevit v neschopnosti Společnosti nebo jednotlivých společností ve Skupině dostát svým závazkům z finančních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Schopnost splácat dluhy je závislá především na schopnosti zabezpečit dostatek zdrojů na splácení dluhů. Riziko splácení vychází z rizika trhu s nemovitostmi v České republice ve smyslu poptávky po bytových jednotkách, pronájmu nebytových prostor, cenové hladině nemovitostí. Dále riziko vychází i z měnových rizik v případě projektů s prodejem nebo výnosem v cizí měně oproti méně dluhové nástroje.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Likvidní riziko je vyhodnocováno průběžně, a to na úrovni statutárního orgánu Skupiny.

Likvidní riziko může být ovlivněno i rizikem spojeným se sekundárními závazky z úvěrových smluv popsaným v bodě 15.3.2.

Níže uvedená tabulka zobrazuje jednotlivé druhy likvidního rizika v čase:

Profil likvidního rizika v čase k 30.6.2022

(v tis. Kč)	do 12 měsíců	v období 12-24 měsíců	v období 24-36 měsíců	v období 36-48 měsíců	v období 48-60 měsíců	v období 60-72 měsíců	nad 72 měsíců	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky*	5 007							5 007
Obchodní závazky	130 171	726	726	726	726	726	2 662	136 463
Úvěrové závazky	91 371	1 059 248	608 499	36 418	171	171	1 366	1 797 244
Dluhopisové závazky	367 227	210 735	255 554					833 516
Závazky z leasingů	3 927	3 339	2 748	899				10 913
Jiné finanční závazky	10 263	121 342	93 782	68 119				293 506
Celkem	607 966	1 395 390	961 309	106 162	897	897	4 028	3 076 649

* Obchodní a jiné pohledávky jsou pouze ty, které jsou ve splatnosti a je reálné, že budou zaplaceny.

Profil likvidního rizika v čase k 30.6.2021

(v tis. Kč)	do 12 měsíců	v období 12-24 měsíců	v období 24-36 měsíců	v období 36-48 měsíců	v období 48-60 měsíců	v období 60-72 měsíců	nad 72 měsíců	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky*	11 616	0	0	0	0	0	0	11 616
Obchodní závazky	135 759	15 103	0	0	0	0	0	150 862
Úvěrové závazky	232 049	251 392	567 657	615 062	40 802	171	1 536	1 709 569
Dluhopisové závazky	331 533	367 128	28 436	387 736	0	0	0	1 114 833
Závazky z leasingů	4 106	3 806	3 225	2 642	842	0	0	14 621
Jiné finanční závazky	45 565	21 574	80 636	68 922	7 410	0	0	224 107
Celkem	760 628	659 003	679 954	1 075 262	49 054	171	1 536	3 225 608

* Obchodní a jiné pohledávky jsou pouze ty, které jsou ve splatnosti a je reálné, že budou zaplaceny.

Profil likvidního rizika v čase k 1.7.2020

(v tis. Kč)	do 12 měsíců	v období 12-24 měsíců	v období 24-36 měsíců	v období 36-48 měsíců	v období 48-60 měsíců	v období 60-72 měsíců	nad 72 měsíců	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky*	2 729	0	0	0	0	0	0	2 729
Obchodní závazky	63 281	0	0	0	0	0	0	63 281
Úvěrové závazky	24 320	54 941	64 376	290 376	174 615	171	1 707	610 506
Dluhopisové závazky	254 354	327 715	354 145	15 452	215 904	0	0	1 167 570
Závazky z leasingů	771	724	609	227	0	0	0	2331
Jiné finanční závazky	28 428	0	0	0	0	0	0	28 428
Celkem	373 883	383 380	419 130	306 055	390 519	171	1 707	1 874 845

* Obchodní a jiné pohledávky jsou pouze ty, které jsou ve splatnosti a je reálné, že budou zaplaceny.

15.2.1. Řízení rizika likvidity

Řízení likvidity má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Skupiny a portfoliu zdrojů financování Skupiny.

Na úrovni jednotlivých projektů Skupiny je řízení likvidního rizika směrováno k byznysovému plánu a cashflow daného projektu.

Pohledávky v projektech kancelářských budov nebo obchodních center vyplývající z pronájmu nebytových prostor jsou řízeny pomocí kontroly splatnosti jednotlivých faktur za nájemníky. Finanční controlling spolu s externí účetní společností kontroluje jednotlivé splatnosti faktur a dává informace provoznímu manažerovi nemovitosti ohledně solventnosti jednotlivých nájemníků, aby danou pohledávku s nájemníkem komunikoval.

Co se týče rezidenčních projektů, tak každý projekt má připravený pevný cashflow plán nákladů, podle kterého jsou postupně poskytovány prostředky do projektu do výše potřebné (dle podmínek seniorního úvěru) pro vstup seniorního věřitele, kdy následně jsou projektové faktury hrazeny z projektového úvěru seniorního věřitele. Při dokončení projektu jsou po kolaudaci rozesílány výzvy budoucím kupujícím k úhradě kupní ceny.

Řízení likvidity z pohledu splatných dluhů je řízeno pomocí byznysového plánu každého projektu, který počítá s pevným harmonogramem, který odpovídá splatnosti dluhů na daném projektu a v případě prodlení projektu musí Skupina rozhodnout, zda-li v projektu pokračovat a prodloužit splatnost dluhů pomocí refinancování nebo sjednání nových podmínek nebo od projektu ustoupit jeho prodejem.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Skupina pracuje s cashflow plánem na každém projektu, tak s cashflow plánem celé Skupiny, který je vyhodnocován na měsíční bázi.

(v tis. Kč)	Ukazatele likvidity		
	30.06.2022	30.06.2021	01.07.2021
Běžná likvidita*	42%	10%	66%
Pohotová likvidita**	13%	7%	13%
Peněžní likvidita***	6%	3%	9%

* Běžná likvidita je vypočítaná jako poměr krátkodobých pohledávek vůči krátkodobým závazkům

** Pohotová likvidita je vypočítaná jako poměr peněz a peněžních prostředků (po nezahrnutí prostředků s omezenou dispozicí), ostatních krátkodobých pohledávek, krátkodobých obchodních pohledávek (pohledávky do 179 dnů po splatnosti ve výši 100%, v rozmezí 180 - 360 dnů po splatnosti ve výši 50% a nad 360 dnů po splatnosti ve výši 0%) a krátkodobých obchodních záloh vůči krátkodobým závazkům

*** Peněžní likvidita je vypočítaná jako poměr peněz a peněžních prostředků (po nezahrnutí prostředků s omezenou dispozicí) vůči krátkodobým závazkům

Skupina může být vystavena podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění nebo naopak neposkytnutí úvěru, což může vést k neplánované potřebě finančních prostředků dříve než k datu původní splatnosti. Více o porušení podmínek úvěrových smluv v kapitole 15.3.2.

15.2.2. Riziko závislosti na externím financování (vysoké)

Externí financování společností ve Skupině je zajištěno prostřednictvím neveřejných i veřejných emisí dluhopisů, privátních úvěrů a záruk a externího financování zajištěného finančními institucemi. Závislost financování projektů na příslušných finančních institucích a jejich ochotě financovat projektu v daném místě a čase by mohla způsobit nemožnost refinancovat jednotlivé bankovní úvěry, které společnosti Skupiny v současné době mají nebo naopak financovat nové projekty. Společnost v některých případech může vystupovat i jako ručitel vůči poskytovatelům externího financování Skupiny pro jeho dceriné společnosti. Společnost ručí např. za vícenáklady za společnosti PONAVA CENTRUM v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu Ponavia Rezidence III. Dále ručí za závazky společnosti Trikaya CRE v souvislosti se smlouvami o zárukách do projektu The Landmark building v celkové výši 25,8 milionů Kč bez příslušenství k datu 30.6.2022. Záruký jsou splatně postupně v období od května až července roku 2025. Skupina se snaží provozovat svůj byznys s pečí rádného hospodáře a se nejlepším svědomím a úmysly tak, aby byla Skupina pro všechny zájmové skupiny z řad partnerů, investorů, bank, fondů a dalších poskytovatelů kapitálu dostatečně atraktivní pro různé formy investic do Skupiny na rozvoj developerských aktivit.

15.3. Tržní riziko (vysoké)

Tržní riziko je riziko, které souvisí se změnami tržních cen, jako jsou úrokové sazby a ceny (hodnoty), které ovlivní příjem či hodnotu finančních nástrojů Skupiny. Tržním rizikem může být i změna cen ropy na světových trzích, které ovlivňují stavební náklady zprostředkován přes dodávku materiálu. Cílem řízení tržního rizika je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow. Tržní rizika převážně vycházejí z otevřených pozic úročených dluhů. Více informací o těchto otevřených pozicích je obsaženo ve specifických rizikových faktorech Riziko likvidity a Riziko změn úrokových sazeb.

15.3.1. Riziko změn úrokových sazeb (střední)

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnost výstavby, která bývá z podstatné části financována cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Společnosti Skupiny využívají na financování projektů výstavby zdroje externího dluhového financování. Závazky z titulu bankovního financování jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvorěna podkladovou sazbou (PRIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

Následující tabulka ukazuje finanční závazky Skupiny úročené pohyblivou úrokovou sazbou k 30. 06. 2022 (v tis. Kč):

Úvěry s plovoucí úrokovou sazbou						
Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže	Měna úvěru	Splatnost	Zůstatek úvěru k 30.6.2022
OC Répy	J&T Banka a.s.	3M PRIBOR (Transe I & II); 12M PRIBOR (Transe III)	5,2 % (Transe I & II); 11,55 % (Transe III)	CZK	20.07.2023	525 654
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka a.s.	3M EURIBOR	5,50%	EUR	31.12.2024	616 865
						1 142 519

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Skupiny.

Projekty rezidenční výstavby a kancelářských a obchodních prostor jsou financovány prostřednictvím krátkodobých a střednědobých úvěrů. U dlouhodobých projektů investičního charakteru (například nákup pozemků pro budoucí výstavbu) používá Skupina financování vlastním kapitálem.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Riziko změny úrokových sazeb působí u rezidenčních projektů i ve formě možné snížené poptávky po hypotečních úvěrech a tím nižší poptávky po rezidenčním bydlení.

Následující tabulka ukazuje vliv změny pohyblivé úrokové sazby o $\pm 0,5\%$ na výsledek hospodaření a vlastní kapitál k datu 30.6.2022 a k 30.6.2021:

Vliv změn úrokové sazby na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření				
	Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2022	Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2021		
Dlužník	Změna o +0,5% p.a.	Změna o -0,5% p.a.	Změna o +0,5% p.a.	Změna o -0,5% p.a.
OC Řepy	2 038	-2 038	783	-783
Euro Mall Brno Real Estate	2 465	-2 465	2 569	-2 569
Celkem	4 503	-4 503	3 352	-3 352

K 30.6.2022 by byl z důvodu změny úrokové sazby o $\pm 0,5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 1,38\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 4,3\%$.

K 30.6.2021 by byl z důvodu změny úrokové sazby o $\pm 0,5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 2,2\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 17\%$.

Skupina nicméně po datu účetní závěrky refinancovala oba výše zmíněné úvery s plovoucí úrokovou sazbou a riziko plovoucí úrokové sazby, tak zůstalo pouze na seniorním úvěru od Raiffeisenbank v projektu Ponavia rezidence III, který k datu účetní závěrky nebyl čerpán. Více o nových úvěrech v bodě 17.3.

15.3.2. Riziko spojené se sekundárními závazky z úvěrových smluv (střední)

Úvěrové smlouvy uzavřené mezi financujícími bankami a jednotlivými společnostmi ze Skupiny umožňují stanovení dodatečných závazků či omezení pro jednotlivé společnosti Skupiny, případně stanovení dalších zvláštních podmínek a závazků, jejichž porušení může vést ke zvýšení úrokové sazby, nebo za určitých okolností, i k předčasnemu zesplatnění poskytnutých úvěrů. Jednotlivé společnosti Skupiny se například u bank zavazují k udržování některých ukazatelů. U rezidenčních projektů jsou plněny pouze ukazatele na začátku před samotným financováním (podepsané budoucí kupní smlouvy, zaplacené zálohy klientů, stavební povolení, vlastní zdroje apod.). V průběhu financování a výstavby projektu dochází pouze ke kontrole jediného ukazatele, a to je loan-to-value. Tedy po určitém množství proinvestovaných bankovních prostředků musí být vytvořen posudek na prostávost a hodnota stavby musí být vždy vyšší než vyčerpaný úvěr. U výnosových projektů je pořebe pořád dodržovat ukazatel krytí dluhové služby a obsazenosti (dále jen „**Kovenanty**“). Nelze vyloučit, že v budoucnu dojde k neplnění těchto finančních Kovenantů. Pokud některá společnost ze Skupiny poruší jeden či několik finančních Kovenantů, případně nebudou splněny jiné podmínky úvěrových smluv, taková situace může vést k zesplatnění úvěrů, nebo ukončení úvěrových smluv nebo smluv o spolupráci (bez výpovědní lhůty, či ve velmi krátké výpovědní lhůtě) nebo ke zvýšení úrokových sazeb předmětných úvěrů. Pokud by v takovýchto případech nebyly včas zajištěny jiné zdroje financování a poskytnuté úvěry se staly předčasně splatnými, existuje riziko, že příslušná financující banka nebo jiná úvěrová instituce bude nakládat s aktivy, která byla poskytnuta jako zajištění úvěru. Tato opatření ze strany financujících institucí by měla negativní dopad na likviditu Skupiny dle bodu 15.2 ve smyslu neschopnosti v daných obdobích předčasně splatnosti finančních závazků zajistit nové financování. To by mělo dále vliv i na finanční a ziskovou pozici jednotlivých společností ze Skupiny.

Následující tabulka ukazuje nejvýznamnější Kovenanty Skupiny ve vztahu k poskytnutým bankovním nebo nebankovním úvěrům k 30. 06. 2022:

Projekt	Věřitel	Krytí dluhové služby	Budoucí krytí dluhové služby	Loan to value
Obchodní centrum Řepy	Česká spořitelna	nejjméně 1,2	nejjméně 1,2	menší než 70%
	UpVest			menší než 90%
OC Futurum	Raiffeisenbank	nejjméně 1,1	nejjméně 1,1	menší než 70%
	J&T Banka			menší než 75%
Čtvrt Pod Hády	UpVest			menší než 90%
	Raiffeisenbank			menší než 70%
Ponavia Rezidence III				

15.3.3. Cenové riziko (střední)

Skupina podniká v segmentu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor a její hospodářské výsledky jsou zprostředkována závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. Pokud by byla Skupina nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmů, mohla by mít tato skutečnost zprostředkována negativní vliv na hospodářské výsledky a potažmo i na schopnost Skupiny plnit dluhy z finančních závazků.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

15.3.4. Riziko hospodářské recese (střední)

Nemovitostní trh je závislý na makroekonomickém vývoji země. V případě Skupiny se jedná výhradně o závislosti na ekonomickém vývoji, resp. stavu pracovního trhu, České republiky. Pokles ekonomicke aktivity země může ohrozit schopnost Skupiny hradit své závazky.

Na podnikání Skupiny se mohou projevit skutečné dopady (snížení kupní síly) nebo i jen potenciální obavy z recese, které obvykle vedou k opatrnejšímu chování tržních subjektů, tedy menší spotřebě včetně nižší poptávky po projektech Skupiny, což může mít nepříznivý dopad na výsledky (rovněž viz Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení). Výsledkem hospodářské recese mohou být dále neočekávané změny hospodářské, regulatorní, správní či jiné politiky, nad kterými Skupina nemá kontrolu a nedokáže je predikovat (typicky změny daňové zátěže a struktury daní, rovněž viz Riziko právní, regulatorní nebo daňové).

Na pracovní trh v segmentu stavebnictví dopadá negativně ruská invaze na Ukrajinu, vlivem které přichází stavební společnosti v České republice o část pracovníků původem z Ukrajiny, na něž se vztahuje mobilizace. Vyloučit nelze ani problémy s dodávkami některých materiálů, což se společně může projevit posunutím termínů jednotlivých realizovaných projektů Skupiny či poklesem jejich ziskovosti.

15.3.5. Riziko nárůstu nákladů (vysoké)

Skupina pojišťuje jednotlivé projekty proti běžným rizikům, tedy proti živelným katastrofám, přerušení provozu či vandalismu. Nicméně existuje riziko budoucích nákladů spočívající v nepojištěných rizicích, především ve vícepracích či neočekávaných opravách stavebních strojů. Takové náklady mohou vést k výpadku cash flow a poklesu zisku.

Výsledek developerského projektu záleží i na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Skupiny plnit dluhy z dluhopisů.

Riziko zvýšeného růstu dodavatelských cen existuje především u výše uvedených developerských projektů. U komerčních projektů je zmírněno existencí inflačních doložek v nájemních smlouvách.

Zvláště v posledním období se projevuje riziko zvýšených cen energií jako je elektřina a zemní plyn. To může působit jednak zprostředkováně na dodavatele rezidenčního nebo komerčního projektu ve smyslu vyšších nákladů, tak na nájemníky prostřednictvím nutnosti účtování vyšších nákladů nájemníkům, kteří je mohou odmítnout platit, resp. na kupující bytových jednotek, které mohou vyšší ceny energií odradit od koupě bytu v rámci rezidenčních projektů Skupiny.

15.3.6. Měnové riziko (střední)

Riziko působí zprostředkováně přes dceriné společnosti Skupiny OC Řepy a Euro Mall Brno Real Estate, které mají z povahy jejich podnikání nájem vedený v EUR, ale fakturovaný v CZK s kurzem ČNB dle data vystavení faktury. Tzn. případný pohyb kurzů měn je přenášen na nájemníky k datu vystavení faktury. Díky tomu je riziko nižšího příjmu z důvodu splátky dluhu nízké. Riziko pohybu kurzu měny CZK vůči EUR od data vystavení k datu placení je omezeno na období splatnosti vystavených faktur, které činí maximálně 14 dní. Vzhledem k tomu, že příjem od nájemníků v CZK je následně dále převeden do EUR z důvodu splátky dluhu seniornímu věřiteli, která je v EUR, existuje riziko, byť velmi malé, že z důvodu rozdílu měnového kurzu od data vystavení faktury k datu převodu přijatého nájmu na EUR účet nebude mít Společnost dostatečné prostředky v cizí měně na splátku úvěru. Do oblasti měnového rizika patří dále skutečnost, že hodnota projektů OC Futurum a OC Řepy bude vždy uváděna a valuována v EUR. Vlivem této skutečnosti může být případný prodej uvedených projektů v EUR a převod příjmu z prodeje do CZK ovlivněn směnou kurzů a tím i schopnost Skupiny plnit závazky. Z důvodu oslabení cizích měn vůči CZK může také dojít ke zvýšení zadluženosti Skupiny, pokud závazky v CZK převažují aktiva vedená nebo valuovaná v cizích měnách.

Následující tabulky ukazují vliv změny jednotlivých měnových kurzů o ± 5% na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k datu 30.6.2022 a k 30.6.2021:

Citlivostní tabulka změn měnových kurzů			Citlivost měnového kurzu k datu 30.6.2021		
Cizí měna	Kurz ČNB	Změna o +0,5%	Změna o -0,5%	Kurz ČNB	Změna o +0,5%
EUR	24,74	23,50	25,98	25,49	24,21
					26,76

Vliv změn měnových kurzů na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření				
Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2022		Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2021		
Cizí měna	Změna o +0,5%	Změna o -0,5%	Změna o +0,5%	Změna o -0,5%
EUR	18 686	-	18 686	26 620
Celkem	18 686	-	18 686	26 620

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

K 30.6.2022 by byl z důvodu změny měnových kurzů o $\pm 5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 7,1\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 22\%$.

K 30.6.2021 by byl z důvodu změny měnových kurzů o $\pm 5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 21,6\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 166,3\%$.

15.3.7. Riziko zhoršení stavu rezidenčního bydlení (vysoké)

Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cyklickost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájemného a aktivita konkurenčních developerů.

Během období zpomalení ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupì bytù a po pronájmech bytù. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na výnosy z prodeje bytù či z pronájmù bytù a tím se projevit na hospodářském výsledku Skupiny.

Skupina podniká v oblasti rezidenčního bydlení a obchodních prostor a je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivity může způsobit tlak na zvýšení stavebních nákladù (vyšší poptávka po stavebních kapacitách), snížení cen bytù a nájemného a tím i pokles výnosù. V podmínkách silné konkurence se může stát, že Skupina nebude pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí. To může vést k poklesu výnosù z provozní činnosti, k růstu nákladù, a tedy ke snížení zisku.

15.4. Ostatní rizika

15.4.1. Riziko nepředvídatelné události (nízké)

Nepředvídatelná událost (například přírodní katastrofa, teroristický útok, válečný konflikt), která způsobí výkyvy na nemovitostním trhu, může mít vliv na návratnost peněžních prostředkù využívaných Skupinou k podnikání, a ohrozit tak schopnost Skupiny splácat závazky.

15.4.2. Riziko spojené s pojistěním majetku (nízké)

Jednotlivé společnosti Skupiny mají uzavřené majetkové pojistění svých nejdůležitějších aktiv. Náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) mohou mít přesto negativní dopad na majetek a hospodářskou a finanční situaci Skupiny, jelikož pojistění majetku neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s majetkem, proto mohou také negativně ovlivnit schopnost Skupiny plnit dluhy z ručení. V případě výstavby projektù má k eliminaci tohoto rizika generální dodavatel povinnost stavbu pojistit nebo si stavbu pojíštět samotná společnost Skupiny. V ostatních případech, kde ještě nedochází k výstavbě a stavba je majetkem Skupiny, je objednána služba ostrahy pro případy vandalismu.

15.4.3. Riziko ztráty klíčových osob (vysoké)

Klíčové osoby Skupiny, tzn. předseda a místopředseda představenstva, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Případná ztráta těchto osob by mohla negativně ovlivnit podnikání celé Skupiny zejména tak, že bude ohrožen rozvoj, případně může dojít k utlumení podnikatelských aktivit.

15.4.4. Riziko spojené s rozšířením podnikatelské činnosti Skupiny (nízké)

Rozšíření podnikatelské činnosti Skupiny může být nepříznivě ovlivněno mnoha faktory, například obecnými politickými, ekonomickými, infrastrukturními, zákonnými či fiskálními podmínkami, neočekávanými změnami politických či regulatorních podmínek, recesí, zákony o ochraně duševního vlastnictví, problémy s náborem a řízením zaměstnancù, případně státní podporou konkurenčních společností. Tyto faktory mohou ztěžit podnikatelskou činnost Skupiny. V důsledku toho může být implementace růstové strategie obtížná či dokonce nemožná. Toto by mohlo mít negativní dopad na rozvoj podnikatelské činnosti i na finanční situaci, postavení a výsledky Skupiny.

15.4.5. Riziko zahájení insolvenčního řízení (nízké)

Dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelù a dluhy po dobu delší 30 dnù po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

I přesto, že je od roku 2012 v účinnosti novela Insolvenčního zákona, která zakotvuje určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud zveřejní nejpozději do dvou hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli v zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že podle českého práva se omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude na Skupinu podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podle jakéhokoliv práva, tyto budou omezeny po neurčitou dobu v disponování se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Skupiny, respektive jednotlivé společnosti ze Skupiny a jejich podnikatelských výsledcích, a tedy i na možnosti dostát svým závazkům.

15.4.6. Riziko soudních a jiných řízení (nízké)

K datu vydání konsolidované účetní závěrky není Skupina účastníkem soudních ani rozhodčích řízení, která by významně souvisela s finanční nebo provozní situací Skupiny. K datu vydání konsolidované účetní závěrky nejsou vedeny žádné spory, jichž by byla Skupina účastníkem, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Skupiny. Skupina si není vědoma žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

15.4.7. Riziko ve vztahu k jednání třetích stran (nízké)

Podnikání Skupiny může být narušeno neočekávanými událostmi, např. teroristickými útoky, sabotážemi, narušením bezpečnosti či jinými úmyslnými činy či trestnými činy, které mohou poškodit majetek Skupiny nebo jinak nepříznivě ovlivnit provozy, pověst, finanční situaci či provozní výsledky. Neočekávané události mohou také způsobit vznik dodatečných provozních nákladů, jako například vyšší sazby pojistného a dražší úvěrování. Tato rizika mohou mít nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, provozní výsledky nebo schopnost plnit všechny závazky.

Navíc nehody, ke kterým může v projektech Skupiny dojít v souvislosti používáním určitého majetku, mohou způsobit újmu či smrt lidí či jiné vážné důsledky a mohou Skupinu vystavit potenciálním nárokům, jejichž důsledkem mohou být značné závazky, použití finančních či manažerských zdrojů a možné poškození pověsti.

15.4.8. Riziko související se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích (střední)

Skupina je v různých oblastech podnikání vystavena rizikům souvisejícím se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích. I přes to, že Skupina své partnery vybírá obezřetně, nemůže zaručit poskytování a kvalitu služeb poskytovaných externími subjekty nebo to, že tyto externí subjekty budou dodržovat příslušné předpisy. Finanční obtíže, včetně platební neschopnosti, jakéhokoliv takového poskytovatele služeb nebo jeho subdodavatele nebo snížení kvality služby, překročení rozpočtu či zpoždění dodávek služeb mohou mít nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci a provozní výsledky. I když Skupina má záložní poskytovatele služeb a subdodavatele, nemůže zaručit, že tito poskytovatelé a subdodavatelé budou rádně plnit.

Zároveň je možné, že se tržní cena služeb těchto třetích stran v budoucnu změní, takže absence fixace cen ve smlouvách o dodávkách materiálu může vést ke zvýšení nákladů na samotnou výstavbu s negativním dopadem na cash flow a zisk. Skupina spolupracuje pouze s velkými stavebními dodavateli, kteří jsou schopni poskytnout pojištění stavebního díla, poskytnout bankovní záruku, a pro které stavební náklady projektu nepředstavují 100 % jejich obratu.

15.4.9. Riziko finančního plánování (nízké)

Veškeré odhadы budoucích peněžních veličin (výnosů, nákladů, cash flow), na jejichž základě je vyhodnocována vhodnost konkrétního projektu, jsou zpracovávány s maximální péčí a odborností. V budoucnosti však může dojít k událostem, které je nemožné z dnešního pohledu předpovědět nebo rozpoznat a které mohou mít negativní vliv na hospodářský výsledek. Jedná se o riziko, že oceňovací modely, které pracují s budoucími peněžními toky, jsou sestavovány na základě nepřesných nebo odhadnutých dat. Plány v oblasti developmentu i akvizic, které jsou základem pro modelování budoucích peněžních toků, pracují s hotovostní rezervou. Tato hotovostní rezerva se za normálních okolností negativně promítá do kumulovaného zisku Skupiny, ovšem zároveň představuje rizikovou rezervu pro případ, že dojde k neočekávaným odchylkám od plánu.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

15.4.10. Riziko spojené s realizací projektů skupiny (střední)

Nemovitostní projekty jsou dlouhodobé procesy. Mezi zahájením přípravy a momentem, kdy projekty začnou generovat výnosy, může uplynout dlouhá doba (i několik let), kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu s nemovitostmi. Ačkoli Skupina v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji nemovitostního trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v dané lokalitě nebo nadhodnocení ceny projektů. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Skupina ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost dostát svým závazkům.

15.4.11. Riziko výskytu záručních událostí jednotlivých projektů (střední)

Stavební díla podléhají záruce dvou let. Během tohoto období existuje významná pravděpodobnost, že bude docházet k uplatňování reklamací ze strany klientů. Tyto neočekávané náklady mohou mít výrazný negativní dopad na aktiva či finanční a ziskovou pozici Skupiny. Toto riziko je nicméně zmírněno pomocí bankovní garance, kterou je generální stavební dodavatel povinen předložit po dokončení díla na období 5 let.

15.4.12. Riziko plynoucí ze zpoždění nebo zrušení realizace projektů (střední)

Realizace nových developerských projektů se může zpozdit, což může vést k pozdějšímu generování tržeb, než bylo původně plánováno. Například se mohou objevit určitá omezení v oblasti různých povolení, sousedských sporů či archeologických komplikací, mohou nastat prodlení během výstavby způsobená nepřízní počasí, případně prodlení plynoucí z překážek způsobených vyšší mocí. V takovýchto případech existuje riziko, že prodej daného projektu bude opožděn, což bude mít za následek výpadek v příjmech. Všechny výše uvedené faktory mohou mít výrazný negativní dopad na aktiva, případně na finanční a ziskovou pozici.

15.4.13. Riziko plynoucí z nesprávných odhadů během realizace projektů (střední)

Riziko působí zprostředkován přes dceřiné společnosti Skupiny. Skupina má rozsáhlé zkušenosti v segmentu rezidenční výstavby a realizace nemovitostního projektu vždy vychází z ekonomické kalkulace, která zahrnuje určité předpoklady. Mezi tyto předpoklady patří například vývoj tržních úrokových sazeb, poptávka po nemovitostech, odhad ekonomického růstu či očekávané změny v územním plánu. Pokud se tyto předpoklady ukážou jako nesprávné, případně pokud bude vývoj určitých faktorů odlišný od plánovaného vývoje, mělo by to negativní dopad na rentabilitu celého projektu, což by následně mělo vliv na aktiva, případně na finanční a ziskovou pozici Skupiny.

15.4.14. Riziko spojeno s dosahováním stabilních příjmů (střední)

Schopnost dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Skupiny realizovat nové projekty, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na trhu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor, schopností získat potřebná povolení a kapitál pro výstavbu nových projektů. Připadný útlum v oblasti výstavby rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor by mohl negativně ovlivnit podnikání, hospodářské výsledky a finanční situaci Skupiny. Za účelem diverzifikace rizika se Skupina nesoustřídí pouze na výstavbu rezidenčního bydlení, ale zrealizovala a dále připravuje i nerezidenční projekty typu obchodních center nebo kancelářských budov.

15.4.15. Riziko intervence České národní banky (střední)

Existuje riziko, že aktuální vysoké úrokové sazby České národní banky nepřímo povedou k udržování vyšších sazeb hypotečních úvěrů, což negativně ovlivní poptávku po nemovitostech. Existuje také riziko, že Česká národní banka provede další cílená opatření k omezení dostupnosti hypotečních úvěrů. V tomto případě by mohla na trhu rezidenčního bydlení dlouhodobější oslabit poptávku a mohlo by dojít k poklesu prodejných cen aktiv. Tím může být narušena schopnost Skupiny dostát svým závazkům.

15.4.16. Riziko koncentrace (střední)

Rozpracované projekty ve skupině byly do roku 2017 výhradně v segmentu rezidenčního bydlení. Poslední dva projekty obsahovaly nákup obchodních center (OC Řepy, OC Futurum), míra koncentrace budoucích tržeb s růstem Skupiny klesá. Obchodní centra byla koupena právě za účelem snížení koncentrace tržeb v jednom segmentu. Koncentrace zůstává vysoká geograficky, v současné době je Skupina silně vystavena riziku nepříznivého vlivu na trhu rezidenčního bydlení v Brně, kde jsou všechny její projekty kromě OC Řepy, které se nachází v Praze, a připravovaného rezidenčního projektu v Blansku. Riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Skupiny plnit své závazky.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

15.4.17. Riziko související s umístěním developerských projektů (střední)

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné byty a obchodní prostory výhodně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu potenciálních zákazníků tak může být Skupina nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované prodejní či nájemní ceny bytů a obchodních ploch může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Skupiny a jeho schopnosti plnit dluhy z ručení.

15.4.18. Riziko související s akvizicí nemovitostí (střední)

Kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Skupina není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, po uplatnění všech možností práva na obranu bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak v takovém sporu bude Skupina žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměrenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě přisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Skupina se domnívá, že taková snaha by byla šikanoucí a soud by ji neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, dle principu proporcionality atd. Vedle toho by měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že Skupina není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Skupiny.

15.4.19. Riziko s developerskými aktivitami (střední)

Skupina je vystavena rizikům, souvisejícím s činností v oblasti developmentu rezidenčních a obchodních prostor. Developerská činnost zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby až po prodej bytových jednotek. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, díky čemuž nebude možné výstavbu zrealizovat.

Ve fázi akvizice pozemku mohou nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku či nutnosti veřejnoprávního povolení k akvizici takového pozemku, kvůli kterým nebude možné akvizici zrealizovat, popřípadě může nabýté aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací, což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k neziskání potřebného povolení. Plánování koncepту a designu budovy je důležitou součástí developerského cyklu, přičemž nedostatky v této fázi se obvykle později projeví zvýšenými investičními náklady. Taktéž zásahy nebo změny v konceptu během fáze výstavby jsou důvodem časových problémů a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu.

Výstavba konkrétního projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po stavebním dokončení projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesní pojistkou. Rizika spojená s developerskými aktivitami Skupiny mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny.

15.4.20. Riziko schvalovacích procesů (střední)

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Riziko plynoucí z absence platných povolení může negativně ovlivnit schopnost Skupiny plnit své závazky.

Existuje rovněž politické riziko ve smyslu možné negativní změny územního plánu, která by vedla ke snížení hodnoty a příjmu z konkrétního projektu Skupiny. Toto dílčí riziko je, i s ohledem na diverzifikaci činnosti do většího množství projektů, nízké.

15.4.21. Riziko změn preferencí zákazníků (střední)

Budoucí případné změny preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životního úrovně zákazníků mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení oproti bydlení nájemnímu, toto by v důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo nepříznivý dopad na schopnost Skupiny plnit své závazky.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

15.4.22. Riziko sporů v souvislosti s nájemními smlouvami (nízké)

Případné právní náklady vzniklé z důvodu sporů v souvislosti s nájemními smlouvami by mohly snížit zisk, popřípadě ohrozit schopnost Skupiny plnit své závazky.

15.4.23. Riziko právní, regulatorní a daňové (nízké)

Skupina v současnosti podniká v aktuálním právním, regulatorním nebo daňovém prostředí v České republice. Tyto podmínky a jejich předpokládaný vývoj zapracovává do svých odhadů. Odchylky od očekávaného vývoje mohou mít negativní dopad na podnikání Skupiny.

Jedná se například o potenciální růst některých daňových sazeb, které by negativně ovlivnily cash flow, stejně jako o znalosti současného právního rámce, který ovlivňuje délku stavebního a územního řízení. Pokud by legislativní změny vedly k prodloužení těchto řízení, mohlo by to mít negativní dopad na cash flow Skupiny.

15.4.24. Riziko protiepidemických opatření (nízké)

V případě opětovného zesílení epidemie onemocnění COVID-19 může hrozit v segmentu obchodních center opakování v minulosti aplikovaných protiepidemických opatření, jako je limitování počtu nakupujících dle prodejní plochy, dočasné uzavírky některých (gastronomie) provozoven, popř. jiná. Vzhledem k postupnému odeznívání epidemie v roce 2022 je k datu vydání konsolidované účetní závěrky toto riziko vnímáno jako nízké a postupně mizející.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

16. Podmíněné závazky a soudní spory

Společnosti Euro Mall Brno Real Estate (Žalovaný) hrozí soudní spor se společností Párty svět s.r.o., společnost vedená u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 168189 (Žalobce), která byla nájemníkem v obchodním centru Futurum na základě Nájemní smlouvy uzavřené stranami dne 18.6.2015 ve znění pozdějších dodatků. Žalobce žaluje Žalovanou stranu o částku škody ve výši 927.706,-Kč za nemožnost užívat nájemní jednotku v období od 31.5.2020 do 21.10.2020, tedy v období, kdy probíhala rekonstrukce obchodního centra Futurum a kdy probíhala pandemie koronaviru COVID-19. Rekonstrukce obchodního centra probíhala v letech 2020 a 2021. Skupina nevytvořila pro tento spor žádnou rezervu a nárok neuznává.

Skupina v současné chvíli nevede, ani si není vědoma žádných dalších potenciálních soudních sporů, které by vedly k budoucím závazkům, které nejsou uvedeny ve výkazech k datu konsolidované účetní závěrky.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

17. Následné události po datu konsolidované účetní závěrky

17.1. Skupina

Ručení za společnost Trikaya CRE se postupně snižuje, kdy se ruší ručitelské prohlášení s věřiteli. Ke dni sestavení přílohy činí hodnota, za kterou Trikaya Asset Management a.s. ručí, 25 800 tis. Kč.

17.2. Změny v dluhopisech

K datu 31.8.2022 byl snížen závazek Společnosti vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, který vznikl z titulu vydané neveřejné emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,80/24. Snížení bylo ve výši jistiny 24.900.000,-Kč + příslušenství na základě Dohody o započtení pohledávek ze dne 31.8.2022. Snížení vzniklo na základě pohledávky Společnosti vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV z titulu doplacení kupní ceny za převod 50% podílu v TRIKAYA, družstvo. Více o této transakci v bodě 13.

K datu 15.11.2022 společnost Trikaya RRE vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem Trikaya RRE 9,30/24, která slouží na financování rezidenčních projektů Skupiny. Nová emise má fixní kupón 9,30% p.a. vyplácený ročně a splatnost 15.11.2024.

K datu 30.12.2022 byly změněny emisní podmínky dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,8/24, které byly vydány Společností, a to ve změně fixního kupónu z 9,80% p.a. na 16,70% p.a. od data 1.1.2023. Přes 90% dluhopisů je vlastněno dceřinou společností Trikaya nemovitostní fond SICAV, která nevstupuje do konsolidačního celku.

K datu 1.2.2023 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů s názvem Železniční Komárov 5,00/23, která byla vydána na společnosti Železniční Komárov dne 1.2.2019. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 48.800.000,-Kč + příslušenství.

K datu 15.6.2023 byla kompletně splacena veřejná emise dluhopisů s názvem Trikaya Asset Management 2023, která byla vydána na společnosti Trikaya Asset Management dne 30.5.2019. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 263.500.000,-Kč + příslušenství. Společnost měla splatnost emise dluhopisů dne 30.5.2023, ale dle emisních podmínek prodloužila splatnost emise o 30 dní do 30.6.2023.

17.3. Změny v úvěrech

Společnost

Dne 15.8.2022 byl splacen úvěr společnosti CODYA investiční společnost, a.s. v hodnotě 6 000 tis. Kč včetně úroků.

Dne 22.9.2022 byla podepsána smlouva o úvěru se společností CODYA investiční společnost, a.s. Částka čerpání činila 3 000 tis. Kč, splatnost byla stanovena k 30.10.2022 s úrokem 10,5 % a dne 30.10.2022 byl úvěr i s úroky splacen.

Projekt OC Futurum

Dne 10.10.2022 zaniklo Ručitelské prohlášení EMBRE vůči společnosti J&T banka a.s. z důvodu refinancování seniorního úvěru společnosti Raiffeisenbank viz níže.

Dne 10.10.2022 došlo k podpisu Úvěrové smlouvy č. 261 61 478 uzavřené mezi společností Euro Mall Brno Real Estate a Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 8'901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 2051, jako zástavním věřitelem. Poskytnutím úvěru ve výši 28 000 tis. EUR s fixní úrokovou sazbou ve výši 3,90 % p.a. garantovanou na dobu určitou dle podmínek uzavřené Úvěrové smlouvy došlo dne 15. listopadu 2022 k refinancování stávajícího úvěru poskytnutého společnosti Euro Mall Brno Real Estate na základě Smlouvy o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 ze dne 29.09.2020 ve znění pozdějších dodatků se společností J&T BANKA, a.s.

Projekt OC Řepy

Dne 04. srpna 2022 byla podepsána nová úvěrová smlouva mezi společností OC Řepy a společností Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782 se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsanou v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. Zn. B 1171 jako zástavním věřitelem, na základě které byl poskytnut provozní úvěr ve výši 20,8 mil. EUR se platností 30.09.2027 a s fixním úrokem 3,66% p.a.

Dne 29. srpna 2022 byla podepsána nová úvěrová smlouva mezi společností OC Řepy a společností upvest s.r.o., IČ 058 35 526 se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. Zn. C 348226, dle které byl poskytnut účelový úvěr ve výši 100 mil. CZK, se platností 31.10.2027 a fixním úrokem 14,50% p.a. Úvěr je podřízen úvěrové smlouvě se společností Česká spořitelna, a.s.

Poskytnutím obou výše zmíněných úvěrů byl refinancován původní provozně-projektový úvěr ze dne 18.01.2021, který byl uzavřen se společností J&T BANKA, a.s.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Dne 30.09.2022 byly veškeré závazky s generálním dodavatelem IMOS Brno, a.s., které vznikly na základě Smlouvy o dílo ze dne 01. října 2020 a souvisejících dodatků, splaceny.

Projekt Železniční Komárov

Dne 13.7.2022 byla uzavřena Smlouva o úvěrové lince mezi společností První Železniční Komárov, jako Dlužníkem, a společností Glamour Slovakia, a.s., akciová společnost založená podle práva Slovenské republiky, IČO: 36 024 244, se sídlem Sládkovičova 43, Banská Bystrica 974 05, zapsaná v obchodním registru vedeném Okresním soudem Banská Bystrica, vložka číslo: 453/S (dále jen „společnost Glamour Slovakia“), jako Věřitelem, na základě které byl poskytnut společnosti První Železniční Komárov úvěr až do výše 50.000.000,-Kč na refinancování závazku z titulu doplatku kupní ceny při akvizici pozemků a staveb v projektu Železniční Komárov a pro další projektové potřeby. Úvěr je se splatností 15.8.2023 a fixním úrokem 10,5% p.a.

Dne 13.7.2022 byla uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem mezi společností První Železniční Komárov, jako Zástavcem, a společností Glamour Slovakia, jako Zástavním věřitelem, na základě které byly zastaveny pozemky a stavby v projektu Železniční Komárov v souvislosti s výše uvedenou Smlouvou o úvěru.

Poskytnutím výše uvedeného úvěru byl zcela splacen poslední závazek, který vznikl při akvizici pozemků a staveb v projektu Železniční Komárov z titulu Kupní smlouvy na koupi pozemků a staveb ze dne 11.7.2019, Dohody o narovnání ohledně kupní smlouvy ze dne 22.6.2022 a Druhé dohody o narovnání ohledně kupní smlouvy ze dne 18.5.2021 mezi prodávající stranou a společností První Železniční Komárov. Poskytnutím výše uvedeného úvěru bylo také zrušeno zástavnímu právu, které vzniklo v souvislosti se závazkem doplacení kupní ceny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 12.7.2019.

Projekt Čtvrt Pod Hády

Dne 8.9.2022 postoupila společnost J&T AIF FUND SICAV PLC veškeré nesplacené pohledávky, která měla za společností Developer Brno Hády a TRIKAYA, družstvo, z titulu Úvěrové smlouvy, která je popsána v bodě 12.2.2, na nového věřitele, a to společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 1731.

Projekt Ponavia Rezidence III

Dne 18.5.2023 byly zcela splaceny veškeré závazky z Úvěrové smlouvy uzavřené mezi společností PONAVA CENTRUM, jako Dlužníkem, a společností Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051, jako Věřitelem, na základě které byl poskytnut společnosti PONAVA CENTRUM projektový úvěr na výstavbu developerského projektu Ponavia Rezidence III s postupným čerpáním až do celkové výše 232.700.000,-Kč se splatností 30.9.2025 a úrokem ve výši úrokové sazby 1M PRIBOR a úrokové marže 2,6% p.a., resp. 2,3% p.a. po splnění podmínek Úvěrové smlouvy. Splacením zanikla i Záruka za vícenáklady vystavená společnosti Trikaya Asset Management společnosti Raiffeisenbank.

Dne 23.5.2023 byly zcela splaceny veškeré závazky z Úvěrové smlouvy uzavřené mezi společností PONAVA CENTRUM, jako Dlužníkem, a společností upvest s.r.o., IČ 058 35 526 se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. Zn. C 348226, jako Věřitelem, na základě které mohla společnost PONAVA CENTRUM čerpat úvěr až do výše 41.000.000,-Kč se splatností 30.11.2025 a fixním úrokem 7,5% p.a.

Projekt Landmark

Dne 7. června 2023 byla uzavřena Smlouva o úvěrové lince mezi společností The Landmark Building, jako úvěrovaným, a společností Glamour Slovakia, jako úvěrujícím, na základě které byl společností The Landmark Building poskytnut úvěr ve výši 80 mil. Kč se splatností 6 měsíců a úrokem 15% p.a.

Dne 7. června 2023 byla uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem mezi společností The Landmark Building, jako Zástavcem, a společností Glamour Slovakia, jako Zástavním věřitelem, na základě které byly zastaveny pozemky v projektu Landmark v souvislosti s výše uvedenou Smlouvou o úvěrové lince.

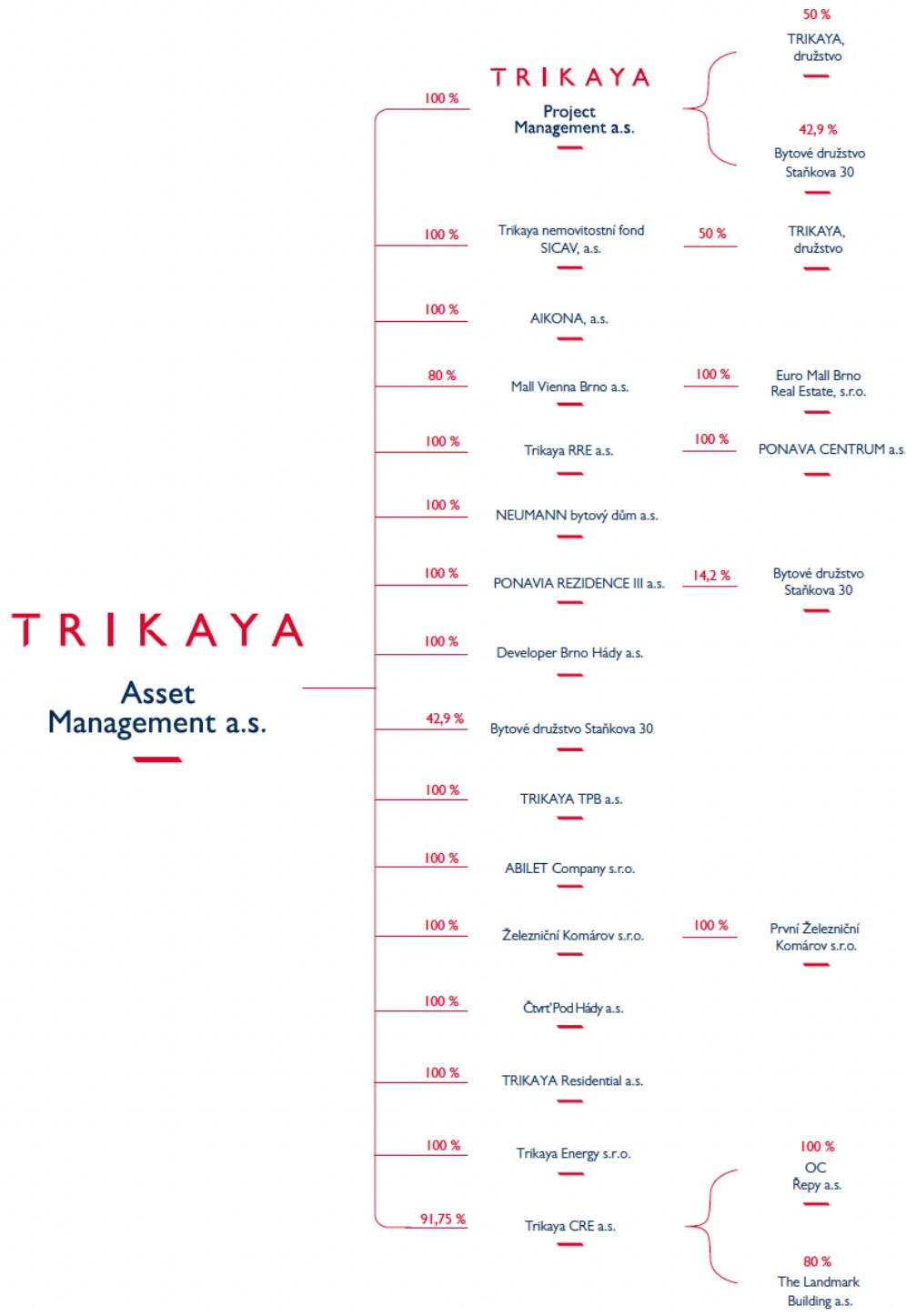
17.4. Převody podílů ve skupině

K datu 20.9.2022 byl převeden 100% podíl ve společnosti PONAVA CENTRUM, který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management do dcérské společnosti Trikaya RRE.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Nový organigram Skupiny po výše uvedeném převodu podílu ve společnosti PONAVA CENTRUM je zobrazen níže:



Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

18. Schválení účetní závěrky

Představenstvo Společnosti schválilo tuto konsolidovanou účetní závěrku dne 23.6.2023

Dozorčí rada Společnosti schválila tuto konsolidovanou účetní závěrku dne 23.6.2023



T

The background of the page features a complex, abstract pattern of red and black geometric shapes, resembling a stylized architectural or molecular structure.

06

**Zpráva
nezávislého auditora /
Independent
Auditor's Report**



Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Tel: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsána Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti Trikaya Asset Management a.s.

Se sídlem: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trikaya Asset Management a.s. a jejích dceřiných společností („skupina“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 30. červnu 2022, konsolidovaného výkazu úplného výsledku hospodaření, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za účetní období končící k tomu datu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice skupiny Trikaya Asset Management a.s. k 30. červnu 2022 a její konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za účetní období končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromázdili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 7 přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že pro sestavení této účetní závěrky aplikovala Skupina poprvé mezinárodní standardy účetního výkaznictví. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použít předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo společnosti plánuje zrušení skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve skupině odpovídá dozorčí rada.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), globální síť jejich členských firem a jejich přidružených subjektů (souhrnně „organizace Deloitte“). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejich členských firem a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z této členských firem a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL, a každá členská firma a přidružený subjekt nesou odpovědnost pouze za vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských firem či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací je najdete na adrese www.deloitte.com/about.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnut a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenosť provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 23. června 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180



Trikaya Asset Management a. s.
Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno
+420 731 145 478, info@trikaya.cz, www.trikaya.cz

 @trikaya.cz  @trikayadevelopment  @trikaya_cz