

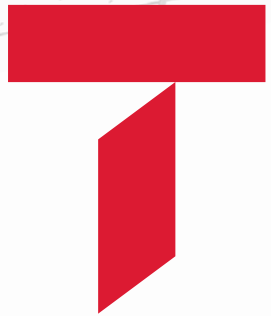


TRIKAYA

---

Výroční zpráva  
Annual Report  
2022–2023





**Výroční zpráva | 7. 2022 – 30. 6. 2023**  
**Annual Report | July 2022 – 30 June 2023**



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

# Jsme **Trikaya.**

Dokonalou rovnováhu hledáme v každém našem projektu.

Inspired architecture. Exclusive locations.  
The highest quality in all facets of construction.

# We Are **Trikaya.**

We strive to achieve the perfect balance in every project.



Slovo předsedy představenstva / Introduction by the Chairman of the Board	6
Představení skupiny / Group Introduction	12
Naše vize / Our Vision	14
Strategie 2024–2026 / 2024–2026 Strategy	16
Komentář provozního ředitele / A Statement by the Chief Operating Officer	20
Historie společnosti / Company History	24
Firemní struktura skupiny / Trikaya Group Structure	28
Vedení společnosti / Company Management	30
Společenská odpovědnost a ESG / Social Responsibility and ESG	32
Analýza trhu novostaveb / New Construction Market Analysis	38
Naše projekty / Our Projects	40
Rezidence Erasmus / Erasmus Residence	42
Ponavia residence I / Ponavia Residence I	44
Ponavia residence II / Ponavia Residence II	46
Bytové domy Neumanka / Neumanka Residential Houses	48
Ponavia residence III / Ponavia Residence III	50
Rezidence Písky Blansko / Písky Blansko Residence	56
Čtvrť Pod Hády / Pod Hády District	60
Obchodní centrum Futurum Brno / Futurum Brno Shopping Centre	70
Obchodní centrum Řepy Praha / Řepy Prague Shopping Centre	76
Landmark Office Building	78
Firemní události / Company Events	82
Hlavní finanční ukazatele / Main Financial Indicators	96
Konsolidovaná účetní závěrka / Consolidated Financial Statement	100
Komentáře ke konsolidované účetní závěrce / Notes on the Consolidated Financial Statement	108
Zpráva nezávislého auditora / Independent Auditor's Report	180



**01**

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

D

Dámy a pánové,

Jsem rád, že mohu bez nadsázky říci, že loď Tri-kaya držela v období, které pokrývá tato výroční zpráva, pevně kormidlo a směr na realitním moři, kde jinak panovalo značné bezvětrí.

Brněnský rezidenční sektor paralyzovaný hypotékami, které atakovaly 6 %, dosáhl nejslabších výsledků v prodeji nových bytů za posledních deset let, tedy za celé období, po které tento trh monitorujeme. Navzdory nepříznivé situaci jsme úspěšně prodali všechny byty v projektu Pona-via rezidence III, což potvrdilo, že naše zásada realizovat kvalitní architektonická a stavební řešení je správnou cestou i v časech krize. Dále jsme podstatným způsobem posunuli povolování našeho největšího projektu Čtvrť Pod Hády a po mnoha letech příprav jsme v květnu 2023 konečně získali stavební povolení na jeho první etapu, a mohli tak začít připravovat zahájení výstavby. Pokračovali jsme také v přípravě rozsáhlé výstavby v Blansku ve spolupráci s místní samosprávou. Naše portfolio brněnských rezidenčních projektů je kvalitní a je jen otázka času, kdy se pustíme do projektů v jiných atraktivních regionech.

Na obou konferencích Moravian Real Estate Date, které jsme spoluorganizovali v Brně, jsem měl příležitost poukázat na stále se zhoršující dostupnost nového bydlení pro mladé. Příčiny jsou známé a já doufám, že se všechny hráče na hřišti bytové výstavby podaří přesvědčit o tom, že je nutná spolupráce všech k tomu, aby se našla dobrá řešení. Problém je prakticky celoevropský a jeho dopady zásadně ovlivňují kvalitu života a lidských vztahů a má zásadní vliv i na sociální soudržnost.

Výnosová aktiva skupiny v retailovém segmentu performovala uspokojivě navzdory nepříznivé ekonomické situaci. Naši nájemci „ustáli“ bezprecedentní inflaci a částečnou ztrátu kupní síly svých zákazníků a za to jim patří náš velký dík. Na oplátku Tri-kaya pokračovala v investicích do svých obchodních center a například na stře-chách OC Futurum vznikla jedna z největších fotovoltaik v Brně. Aktivní správa retailových center, dialog s nájemci a integrace nejnovějších trendů v nakupování jsou podmínkami k tomu, abychom mohli zlepšovat rentabilitu aktiv a pracovat na dalších akvizicích.

Museli jsme logicky reagovat na výrazné vyšší náklady na financování, a proto byl stanoven strategický cíl podstatně snížit zadluženost skupiny. Divestice nestrategických aktiv, rigorózní management provozních nákladů nám umožní být lépe připraveni na období oživení trhu a nižších úrokových sazeb.

Na závěr mé tradiční poděkování a přání všem, bez kterých by naše podnikání nebylo možné: kolegyním a kolegům, všem obchodním partnerům a našim investorům děkuji za projevenou důvěru, přeji vám vše dobré a těším se na další spolupráci.

  
DALIBOR  
LAMKA  
předseda  
představenstva







Ladies and gentlemen,

I'm proud that I can confidently say Trikaya was able to stay the course in an otherwise stagnant real estate market for the period covered by this annual report.

The residential sector was paralyzed by mortgage rates climbing to nearly 6%, leading to the most anaemic new unit sales in the past decade that we have closely monitored. Despite this adverse situation, we successfully sold all the residential units in the Ponavia residence III. project, confirming that our principle to realize high quality architectural and construction projects is the right way to navigate a crisis. We also fundamentally advanced the permitting process for our largest project, Čtvrť Pod Hády, and we finally received a construction permit for its first stage in May 2023 after many years of effort, thus enabling us to begin planning construction. We also continued to prepare the extensive development in Blansko in cooperation with the local authorities. Our portfolio of residential projects in Brno is of the highest quality, and it's only a matter of time before we launch projects in other attractive regions.

We also had the opportunity to describe continually deteriorating access to new housing for young people at both Moravian Real Estate Days events that we co-organized in Brno. The causes are well-known, and I hope all the stakeholders can be convinced that cooperation is the only way to reach a good solution. This is practically a pan-European problem, and its effects fundamentally influence quality of life and interpersonal relationships, severally undermining social cohesion.

Returns from Trikaya's assets in the retail segment were satisfactory despite the economic situation. Our tenants managed an environment that saw unprecedented inflation rates and a significant reduction in consumer buying power. And we are very thankful for their agility. In turn, Trikaya continued to invest into its commercial centres, such as installing one of the largest solar electricity complexes in Brno on the roof of OC Futurum. The active administration of our retail centres, dialogues with tenants, and the integration of the latest shopping trends are preconditions for improving the profitability of our assets and to work towards further acquisitions.

We also had to face significantly higher financing costs, which is why we set the strategic goal to fundamentally reduce the group's level of debt. The divestment of non-strategic assets and the rigorous management of operational costs will allow us to be better prepared for the market's revival and the return of lower interest rates.

Finally, I would like to once again thank everyone without whom our business would not be possible: our colleagues, all our business partners, and our investors who put their trust in Trikaya. I wish them all the best and look forward to all our future work together.

  
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 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.

**387**  
dokončených  
a prodaných  
bytů

Více než 1400  
nových bytů  
v přípravě.

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.

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 architekty, 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. I 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 CO<sub>2</sub>. V rámci projektu Čtvrť 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 nejpreciznější analýzu trhu novostaveb, kterou Trikaya vydává každého čtvrt roku.

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

**51 000**  
m<sup>2</sup>

Pronajimatelné  
plochy v našem  
portfoliu.





# 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.

Trikaya's successful projects include the Erasmus residence, the Neumanka apartment buildings, and three phases of the Ponavia residence. 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 Čtvrť Pod Hády, which will bring over 1,000 new units to Brno in apartment buildings and villas.

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 experienced in-house 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 & Pilař, 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 CO<sub>2</sub> Emissions. Our Čtvrť 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 14 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**  
**m<sup>2</sup>**

—  
Rental space in our portfolio.

# Naše vize

Dlouhodobou vizí společnosti **Trikaya** je neustálé zvyšování standardů ve všech segmentech našeho působení. Za více než čtrnáct 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 reflektují a oceňují. Je naším přáním vybudovanou důvěru posilovat a postupnými kroky navracet stavitelství prestiž, kterou historicky mělo.

**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 přinášejí hodnotu našim klientům a přispívají k udržitelnému rozvoji celé společnosti

Slovo Trikaya v původním významu značí trojedinost – rovnováhu mezi duší, rozumem a tělem. Naši 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

**3**

Naše vize se opírá o tři stěžejní pilíře.

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

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 nízkoeenergetických 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.

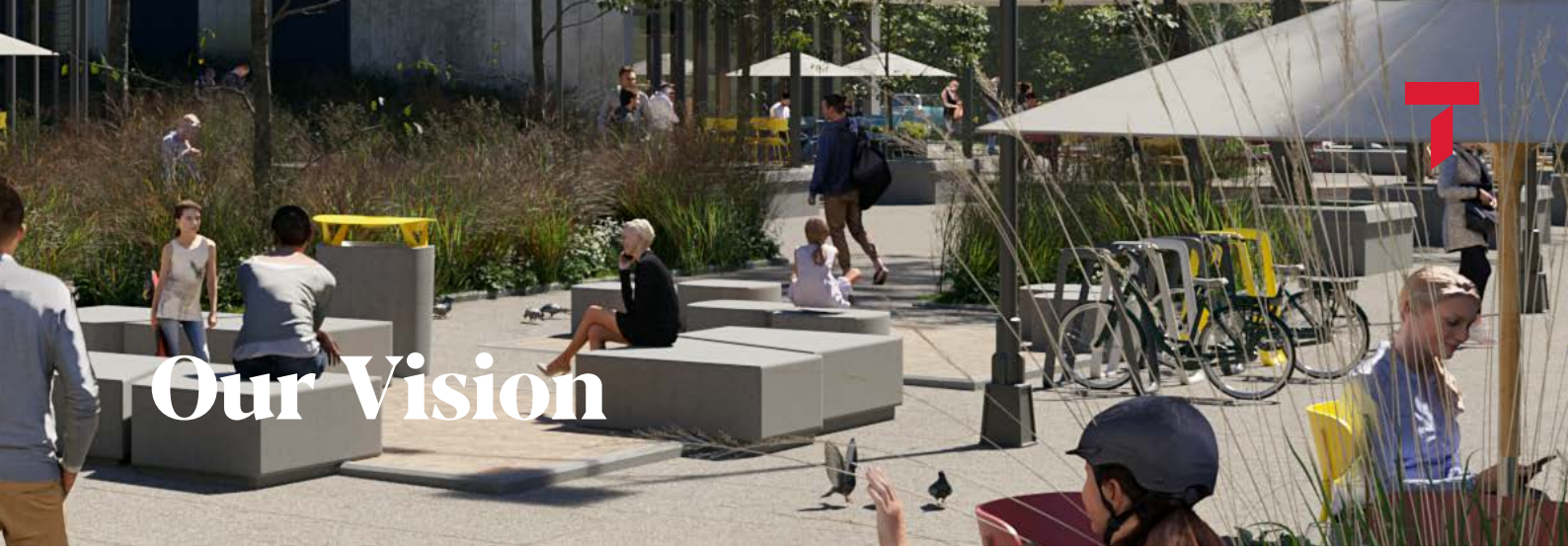
## LOKALITA

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 spokojenost těch, kteří naše budovy užívají.

Ať 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 naplno 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 fourteen 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.



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 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.

## 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.

Our vision is based on three fundamental pillars.

# Strategie 2024–2026

Pevný rámec našim 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 naše více než čtrnáctileté působení v developmentu vybudovali, kultivace veřejného prostoru a udržitelný koncept podnikání jsou pro nás velkým závazkem.

Klíčové oblasti, na které se zaměříme v období 2024–2026, lze stručně shrnout do následujících deseti bodů.

## 1. ZVÝŠENÍ HODNOTY PORTFOLIA A SNÍŽENÍ PODÍLU CIZÍCH ZDROJŮ

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

Zaměříme se na optimalizaci portfolia, což zahrnuje i vyhodnocení a převedení projektů, které nejlépe odpovídají našim strategickým cílům. Tedy projektů, které mají zároveň dostatečnou míru efektivity a také minimální kritickou velikost, tak aby bylo možno stále rostoucí režijní složku v silně konkurenčním prostředí pokrývat.

## 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.

Dosavadní úspěchy a výsledky naší zelené strategie, jako je například snížení uhlíkové stopy, zlepšení energetické účinnosti budov, zachování a rozvoj zelených ploch, přispívají k udržitelnému rozvoji a pozitivnímu dopadu na životní prostředí. Věříme, že se tato strategie promítá do vnímání značky Trikaya a pozitivně ovlivňuje vztahy se zákazníky, partnery a komunitou. Všechny projekty společnosti Trikaya jsou dnes v nejvyšší možné míře udržitelné a šetrné k životnímu prostředí.

## 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.

**ALEXEJ VESELÝ**  
místopředseda  
představenstva



## 5. BRANDING A MARKETING

K rozvíjení silné identity značky a k vytváření povědomí o projektech společnosti využíváme efektivní marketingové nástroje zahrnující online a 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 hrozeb 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.

## 7. DLOUHODOBÉ PLÁNOVÁNÍ

Dlouhodobé plánování zahrnuje zejména identifikaci nových tržních příležitostí, rozšíření geografického dosahu společnosti, investice do nových technologií nebo inovativních řešení a také zavedení strategií pro zvládnání budoucích výzev, jako jsou změny v regulaci nebo demografické trendy. Plánujeme další rozvoj a expanzi společnosti v souladu s naší dlouhodobou vizí a cíli.

## 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 developmentu i mimo něj včetně personalizované možnosti návrhu, na efektivní služby správy nemovitostí a vstřícnou zákaznickou podporu.

## 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.



# 2024–2026 Strategy

The outlines of our strategy, which is adjusted as needed, reflect the latest developments in the construction industry and the strictest demands for corporate responsibility towards our clients, employees, the community, and the environment. Our reputation as a reliable partner to local authorities, companies, and end-users that we carefully built up over more than 14 years is something we are extremely proud of. It shows our commitment to the highest standards of social responsibility, as well as our promise to improve public spaces and maintain a sustainable business concept.

The key principles for us in 2024-2026 can be briefly summarized in the following 10 points.



## 1. INCREASE THE VALUE OF OUR PORTFOLIO AND REDUCE THE AMOUNT OF EXTERNAL RESOURCES USED

We will identify opportunities that provide value, such as higher occupancy rates, and renovate existing properties to improve functionality, aesthetics, their overall value, and attractiveness for tenants or buyers, boosting the return on investment.

We want to optimize our portfolio, which includes evaluating and developing projects that best correspond to our strategic goals. These are cost-effective and have the size to outpace constantly increasing operating costs in an exceptionally competitive industry.

## 2. PARTNERSHIPS AND JOINT VENTURES

Cooperating with developers, investors, and local authorities through partnerships or joint ventures allows for the sharing of resources, knowledge, and risks while easing access to financing and market intelligence.



### 3. SUSTAINABLE AND GREEN DEVELOPMENT

Incorporating sustainable processes and environmentally friendly designs allows us to build energy efficient buildings that utilize renewable resources, preserve green spaces, and support a more sustainable lifestyle.

Our past successes and the results of our green strategy such as reducing our carbon footprint, improving energy efficiency, and preserving and developing green spaces contribute to sustainable development and have a positive impact on the surrounding environment. We believe this strategy has built us a positive reputation and improved our relationships with clients, partners, and the wider community. All Trikaya projects meet the highest environmental and sustainability standards.

### 4. DIVERSIFICATION

Developing a diverse portfolio across all sectors, such as residential, commercial, and mixed-use buildings helps distribute risk and capitalization across various market segments.

### 5. BRANDING AND MARKETING

We use the most effective marketing tools including online and offline ads, social networks, and we cooperate with renown architects and interior designers to cultivate a strong and distinct brand identity while increasing awareness about our projects.

### 6. RISK MANAGEMENT

Diligently evaluating risks and implementing a strategy of reducing potential threats associated with real estate development, such as economic recessions, regulation changes, delays in construction, or changing market conditions will continue to be one of the key facets of our strategy.

### 7. LONG-TERM PLANNING

Thinking in long-term horizons helps us identify new opportunities sooner, expand the company's geographic footprint, invest into new and innovative technologies and methods, as well as be prepared for future challenges such as changes in regulation and demographic trends. We plan to expand and grow Trikaya further in accordance with our long-term visions and goals.

### 8. ADAPTATION TO DEMOGRAPHIC CHANGES

Thanks to our detailed analyses of demographic changes and shifts in preferences, we know how to harmonize projects with the market's demands while developing affordable living options, senior living, and live-work-play projects.

### 9. IMPROVE THE CUSTOMER EXPERIENCE

We work to create an exceptional customer experience throughout the development process and elsewhere, including personalizing designs, effective real estate management services, and responsive customer service.

### 10. EMBRACE INNOVATION

Keeping pace with innovation and new concepts in real estate is a natural part of what we do, including approaches such as modular construction, common living spaces, and effective Prop-Tech applications.

---

ALEXEJ VESELÝ  
Vice-Chairman  
of the Board

# Komentář provozního ředitele



Vážení partneři a investoři,

uplynulý finanční rok pokračoval z makroekonomického hlediska v ochlazení na nemovitostním trhu, a to jak v České republice, tak prakticky v celé Evropě. Příčinami jsou stále trvající válka na Ukrajině a Středním východě, zvýšené inflační tlaky a vysoké úrokové sazby tlumící přehřátí ekonomiky. Můžeme říct, že ochlazení na trhu komerčních nemovitostí nebylo z hlediska dekomprese výnosových měr, a tím snížení hodnoty nemovitostí, tak výrazné jako v zahraničí. České komerční nemovitosti se ukázaly jako odolnější a nevyvolaly ve velké míře žádné větší zesplatnění úvěrů v bankách z pohledu porušení kovenantů dle úvěrových smluv. Doposud ani nebylo nějak výrazně sníženo samotné cashflow komerčních nemovitostí na krytí dluhové služby.

Na rezidenčním trhu je situace jiná. Samotné rezidenční nemovitosti pokračují v režimu utlumené poptávky po nemovitostech, zastaveného růstu, až mírného poklesu cen rezidenčních nemovitostí, vysokých cen stavebních prací a stále velmi nízké nabídky rezidenčních nemovitostí. Právě nízká nabídka rezidenčních nemovitostí a vysoké stavební náklady stojí za prozatímní stabilizaci (a nikoliv výrazným poklesem) cen, která pokračovala po celý rok 2023. Do roku 2024 skupina Tri kaya neočekává výrazné zlepšení situace, co se týká zvýšení poptávky po rezidenčních nemovitostech.

## PROJEKTY VE SKUPINĚ TRIKAYA

Do konce prvního pololetí 2023 se podařilo kompletně dokončit a prodat všechny bytové jednotky v rezidenčním projektu Ponavia rezidence III.

V září 2023 jsme po 14 letech od první akvizice části pozemků zahájili náš doposud největší rezidenční projekt – Čtvrť Pod Hády. Tento důležitý strategický milník umožní skupině Tri kaya budovat a prodávat kontinuálně po dobu více než sedmi let celkem přibližně tisíc bytů na brněnském trhu.

Na jaře roku 2024 se podařilo získat územní rozhodnutí pro náš další velký rezidenční projekt, Písky v Blansku.

Na přelomu léta/podzimu 2023 se vedení skupiny Tri kaya rozhodlo pro několik strategických divestic. V únoru 2024 skupina dokončila

prodej kancelářského projektu Landmark Office Building společnosti SUDOP Real a. s.; v dubnu 2024 byl dokončen prodej I. etapy projektu První Železniční Komárov společnosti Residence Na promenádě s. r. o. Na začátku července 2024 byl realizován prodej Obchodního centra Řepy společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. Vedení společnosti se pro tyto prodeje rozhodlo z toho důvodu, že se nejednalo o strategicky důležité projekty pro delší investiční horizont.

Obchodní centrum Futurum pokračuje v dosažení obsazenosti mezi 95 a 100 %. V současné chvíli je centrum po ukončení hlavní rekonstrukce již provozně stabilní.

## FINANČNÍ VÝSLEDKY

V uplynulém hospodářském roce skupina Tri kaya dosáhla konsolidovaného úplného výsledku hospodaření ve výši -2 mil. Kč k 30. 6. 2023 (+120 mil. Kč k 30. 6. 2022). Při ztrátě z přeceňování investičních nemovitostí ve výši 3,5 mil. Kč k 30. 6. 2023 (k 30. 6. 2022 ve výši 190 mil. Kč) a konsolidovaném úrokovém nákladu ve výši 154 milionů korun k 30. 6. 2023 (k 30. 6. 2022 ve výši 115 mil. Kč) se jedná o dobrý výsledek.

Tento výsledek je způsoben jak zvýšením tržeb z investičních nemovitostí, kde se projevily indexační složky v nájemních smlouvách, tak zohledněním tržeb z dokončeného rezidenčního projektu Ponavia rezidence III. Konsolidovaný ukazatel loan to value je na úrovni lehce pod 80 % k 30. 6. 2023 (k 30. 6. 2022 ve výši 84 %). Cílem je snížit zadlužení k 70 % v krátkodobém horizontu a pod 60 % v dlouhodobém. Investiční rozhodnutí ohledně prodeje některých aktiv je v souladu s tímto cílem.

## BUDOUCÍ VÝVOJ A DALŠÍ STRATEGIE

Od začátku roku 2024 je na nemovitostním trhu vidět mírný optimismus ohledně realizovaných prodejů bytových jednotek a zvýšení tržních cen. Ve 2Q 2024 bylo prodáno více než 370 bytových jednotek v novostavbách ve městě Brně. Jedná se o nejvyšší prodeje za několik let. Vyšší prodeje byly pouze ve 2Q 2021, kdy bylo prodáno zhruba 500

**JAN KOLAŘÍK**  
provozní ředitel





bytových jednotek v novostavbách. V našem rezidenčním projektu Čtvrť Pod Hády bylo prodáno do poloviny roku 2024 zhruba 30 % předpokládaných budoucích výnosů z projektu. Výstavba tohoto projektu tak úspěšně pokračuje dále.

V obchodním centru Futurum probíhají a budou probíhat ještě některé drobné práce v jednotkách pro nové nájemníky. Nová fotovoltaická elektrárna na střeše parkovacího domu ještě není v provozu; její zprovoznění se očekává během léta 2024. Na OC Futurum tak bude fotovoltaická elektrárna o velikosti 1,4 MWh, která bude mít pozitivní vliv nejen na zvýšení hodnoty obchodního centra, ale i na hodnocení z pohledu ESG.

Skupina průběžně připravuje také již čtvrtou etapu projektu Ponavia residence.

V červnu 2024 byla na zasedání ČNB snížena základní repo sazba na 4,75 %. Do konce roku

2024 očekáváme ještě další snížení a uvolnění podmínek na hypotečním trhu. Banky prozatím snížení sazby nepromítají do úroků poskytovaných hypotečních úvěrů, nicméně dle našeho názoru bude plynule docházet ke snižování prostředků na spořicí a penzijních účtech a k jejich převodu do investic do nemovitostního trhu. To nahrává skupině Trikaya v projektech, jako jsou Čtvrť Pod Hády a Blansko, které jsou v pokročilé fázi.

Od 1. 7. 2024 začal platit nový stavební zákon a zároveň začal v Brně fungovat nový centrální stavební úřad. Z toho důvodu neočekáváme do konce roku 2024 výrazný posun v rychlosti povolování stavebních projektů a projektů většího rozsahu. Naopak projekty, které již jsou povolené minimálně územním rozhodnutím, mají časovou výhodu.

Děkujeme za vaši přízeň i v budoucnu.

# A Statement by the Chief Operating Officer

D

Dear Partners and Investors,

The past fiscal year saw a continuation of the macroeconomic cooling on the real estate market, both in the Czech Republic and practically throughout Europe, caused by the continuing wars in Ukraine and the Middle East, increased inflationary pressures, and high interest rates that put the brakes on overheated economies. From our perspective, this slowdown was not as significant in commercial real estate as it was abroad in terms of the depression of yields and reduced property values. Commercial properties in the Czech Republic were more resilient and did not prompt any major forced repayments resulting from loan defaults. There also hasn't been any significant reduction in cashflow at commercial properties to cover debt service costs.

The situation is quite different in residential real estate. The properties themselves continue to see reduced demand, stagnant or even a slight decline in prices, high construction costs, and an even further limited supply of residential real estate. This combination of limited supply and

high construction costs are behind the momentary stabilization (not a significant reduction) in prices that continued throughout 2023. Trikaya does not expect any significant improvement to the situation in terms of increased demand for residential real estate in 2024.

## TRIKAYA PROJECTS

We were able to complete and sell all residential units at the Ponavia residence III by the end of 1H 2023.

In September 2023, we were able to launch our largest residential project ever, Čtvrť Pod Hády, 14 years after completing the first acquisition. This important strategic milestone will allow Trikaya to continually build and sell a total of 1,000 residential units on the Brno market for more than seven years into the future.

We acquired a zoning decision for another large residential project, Písky in Blansko, in the spring of 2024.

At the end of summer 2023, Trikaya's management decided to strategically divest from several



projects. The sale of the Landmark Office Building to SUDOP Real a.s was completed in February 2024, and the first stage of the První Železniční Komárov residential project was sold to Residence na promenádě s.r.o. in April 2024. The beginning of July 2024 saw the sale of OC Řepy to PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. These projects were sold because they were not considered strategically important projects over the longer term.

OC Futurum continues to have 95%-100% occupancy, and it is currently stable in terms of operations after the completion of its main renovation.

## FINANCIAL RESULTS

In the past fiscal year, Trikaya achieved consolidated net income of CZK -2 million as of 30 June 2023 (CZK +120 mil. as of 30 June 2022); CZK 3.5 mil. as of 30 June 2023 with the loss from real estate revaluations (CZK 190 mil. as of 30 June 2022) and consolidated interest costs of CZK 154 million as of 30 June 2023 (compared with CZK 115 million as of 30 June 2022), this can be considered a good result.

Profit resulted from increasing revenues from commercial properties as a result of indexation clauses in the leases, as well as from the completed Ponia residence III residential project. The consolidated loan to value figure is slightly below 80% as of 30 June 2023 (84% as of 30 June 2022) with the goal of reducing it to 70% in the short term and to under 60% in the long term. The strategic decision to sell some assets is in line with this goal.

## FUTURE DEVELOPMENT AND STRATEGY

Slight optimism has crept into the real estate market since the beginning of 2024 in terms of sales and rising prices. More than 370 new residential units were sold in Brno during 2Q 2024, the most in several years. A better result was only seen in 2Q 2021 with about 500 new residential units sold. About 30% of future returns from our residential Čtvrť Pod Hády project were sold by mid-2024, and construction on this successful project continues.

Minor work will continue to be done at units for new tenants at Futurum shopping center. The new solar panels on the parking garage roof have not been put into operation yet, which is expected to take place during summer 2024. Futurum



shopping center will then be equipped with solar generation capacity of 1.4MWh, which will have a positive influence not just on the commercial centre's value, but also on its ESG score.

The group is also continually preparing the fourth phase of the Ponia residence project.

The Czech National Bank board reduced its key REPO rate to 4.75% at its June 2024 meeting and we expect another cut during 2024, relaxing conditions on the mortgage market. Banks have yet to transpose this reduction into their mortgage rates, but in our opinion, there will be a shift from savings and pensions to investments into the real estate market. This will benefit Trikaya in projects such as Čtvrť Pod Hády and Blansko, which are in advanced phases.

A new construction law took effect on 1 July 2024 and a new central construction authority opened in Brno. However, we do not expect any significant acceleration in approving construction projects and larger projects in general by the end of the year, while projects that only require a zoning decision will have an advantage.

Thank you for your past, current, and future support.

**JAN KOLAŘÍK**  
Chief Operating  
Officer



# Historie společnosti

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



## 14 let na trhu

Máme více než 14 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 s 80 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 těchto 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 residence. Samotná kolaudace projektu, který na brněnský trh přinesl 72 bytových jednotek, proběhla v prvním čtvrtletí roku 2023.

Ve třetím čtvrtletí roku 2023 zahájila Trikaya výstavbu jednoho z největších rezidenčních projektů v Brně, kterým je projekt Čtvrť Pod Hády. Nová čtvrť s více než tisíci novými byty vzniká na místě, kde se dříve nacházela zchátralá a nevyužívaná továrna Ergon v Maloměřicích a Obřanech. Kolaudace první etapy je v plánu na konec roku 2025.

**5**  
**mld. Kč**

Předpokládaná investice do aktuálně připravovaných projektů.

## 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-Královo Pole,



## 14 Years on the Market

More than  
14 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.

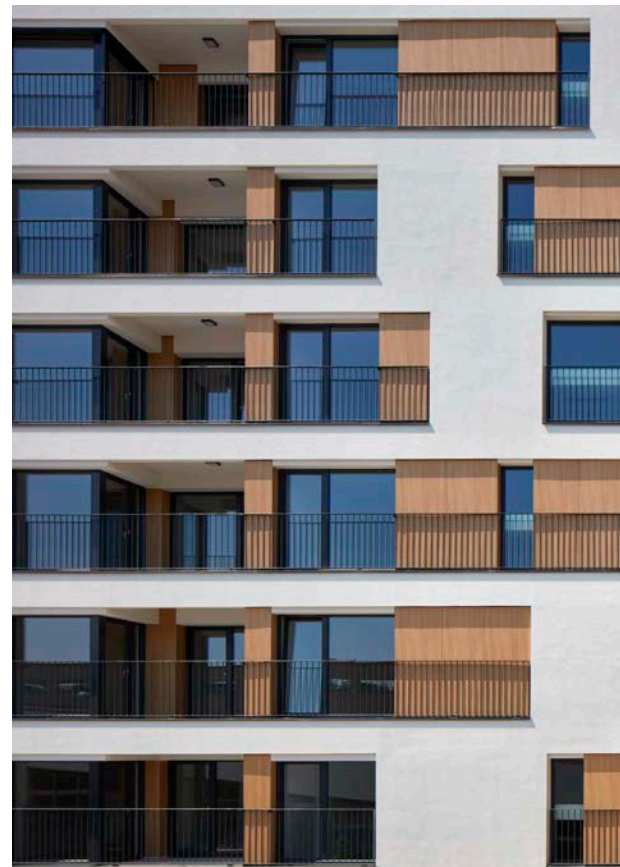
In 2015, Trikaya became independent from its foreign investors and transformed itself into the parent company of the entire financial group under the name Trikaya Asset Management a.s. This change facilitated new project financing and investment options. The group also opened itself up to smaller investors 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 metres of new commercial space. The modernization of Obchodní centrum Řepy in Prague was launched in October 2020, and worked continued despite the complications caused by the coronavirus pandemic. The renovation of the Futurum was completed in the first half of 2021,

## 5 Billion CZK

The amount  
expected to be  
invested into  
the current pipeline  
of projects.





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.

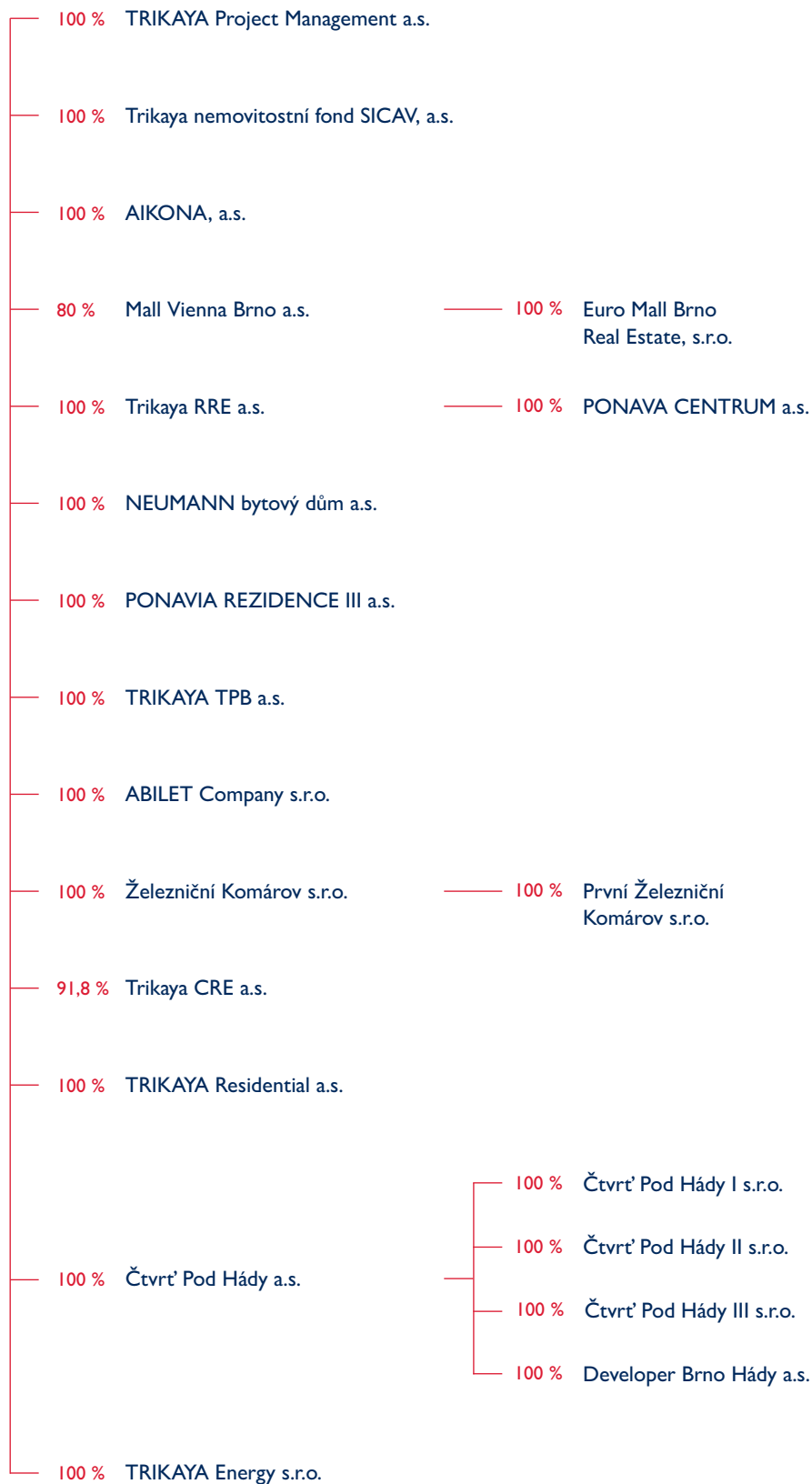
Trikaya's first residential project outside Brno was in Blansko, where cooperation with the HOPA group led to the planned construction of new residential units near the Písečná neighbourhood. The project also includes more than 600 new parking spaces and other amenities.

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

Trikaya launched construction on Čtvrť Pod Hády, one of the largest residential projects in Brno, in Q3 2023. This new neighbourhood with more than 1,000 residential units is growing up in place of the old and dilapidated Ergon factory in Maloměřice and Obřany. The completion of the first phase is planned for the end of 2025.



**TRIKAYA**  
Asset  
Management a.s.



Aktuální k datu 3. 7. 2024. — Current as of 7 July 2024.







## Dalibor Lamka

**VÝKONNÝ ŘEDITEL  
A PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA**

Založil developerskou skupinu Trikaya v roce 2010 po svém 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 worked in banking and was a partner in companies specializing in investment projects in Central and Eastern Europe after 1989. For years, he has been interested in sustainable and affordable living in combination with modern architecture and urban planning.





## 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  
DEPUTY CHAIRMAN OF THE BOARD**

After obtaining his degrees from the Brno University of Technology and the Prague University of Economics and Business, Mr. Veselý worked for Hochtief CZ in 2000–2007, first in finance and then as a residential development project manager. He was a regional director for Orco Property Group in 2007–2009 and has been at Trikaya since 2010. He ensures the application of new trends and standards into the group's projects. Furthermore, he received a doctorate in construction economics in 2022.



## Jan Kolařík

**PROVOZNÍ ŘEDITEL  
A ČLEN PŘEDSTAVENSTVA**

Po vystudování oboru realitní inženýrství na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně působil ve skupině Trikaya několik let na pozici finančního kontrolora, poté na pozici finančního ředitele, kde řídil veškeré finanční toky, zajišťoval financování skupiny a podílel se na schvalování a přípravě budoucích akvizic. Pod jeho vedením vydala společnost v minulosti sérii dluhopisových instrumentů, které umožnily financování rozvoje a developmentu skupiny. Od září 2023 působí na pozici provozního ředitele společnosti a je zároveň i členem představenstva.

**CHIEF OPERATING OFFICER  
AND MEMBER OF THE BOARD**

Mr. Kolařík earned a degree in real estate engineering from the Brno University of Technology's Institute of Forensic Engineering. He was the financial controller at Trikaya for a number of years before becoming the financial director where he managed the company's finances and contributed to the approval and preparations of future acquisitions. Under his direction, the company issued a series of debt instruments that allowed the company to grow and prosper. He has been Trikaya's operations director and a member of the board since September 2023.

# ESG – naše závazky udržitelnosti

Skupina Trikaya v roce 2023 přijala ambiciózní závazek dosáhnout do roku 2050 plné dekarbonizace ve svém provozu a v nemovitostním portfoliu. Tento závazek vychází z našeho dlouhodobého zaměření na udržitelnost budov a předjímá vývoj evropské legislativy v oblasti budov a klimatické změny. Náš závazek k udržitelnosti potvrzuje první ESG report připravený ve spolupráci s Frank Bold Advisory, který shrnuje aktivity skupiny v této oblasti a její plány a cíle do budoucna.

Jsme si vědomi, že podnikání v oblasti developmentu je spojeno s významnými dopady na ráz krajiny, spotřebu přírodních a energetických zdrojů i kvalitu života v dotčených lokalitách. Abychom maximalizovali pozitivní vliv našich projektů ve všech těchto aspektech, ctíme principy etického a udržitelného podnikání a plně se hlásíme k environmentální, společenské a firemní odpovědnosti.

Aktivní přístup k ochraně životního prostředí a zachování příznivého klimatu provází naše projekty od prvotních návrhů po finalizaci staveb. Důsledně uplatňujeme pravidla férové zaměstnanecké politiky a dbáme na to, aby naše podnikání mělo přidanou hodnotu pro rozvoj zvolených lokalit i jejich obyvatele.

„Přijali jsme závazek klimatické neutrality do roku 2050. Máme spočítané emise skleníkových plynů spojené s našim podnikáním a na jejich

základě stanovujeme dílčí cíle pro postupné snižování emisí v následujících letech,“ řekl Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya.

Naše kompletní strategie v oblasti udržitelnosti je obsažena v ESG reportu, ze kterého předkládáme výběr několika konkrétních řešení a cílů napříč všemi třemi pilíři.

## OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A KLIMATU

### Energetická účinnost budov

Veškeré nové budovy stavíme v kategorii energetické náročnosti B a lepší. Nad rámec běžných norem usilujeme u každého nového projektu o dosažení vyššího standardu energetické náročnosti podle kritérií evropské taxonomie udržitelných aktivit. V rámci našeho portfolia dlouhodobě vlastněných budov plánujeme udržet průměrnou energetickou náročnost nejméně v kategorii C, tedy „energeticky účinné“. Plány pro dosažení kategorie C a vyšších disponujeme rovněž při akvizicích energeticky neúčinných budov.

### Obnovitelné zdroje energie (OZE)

Naším cílem je plynulý přechod k výhradnímu využívání energie z certifikovaných obnovitelných zdrojů. Postupně proto plánujeme zvyšovat podíl takto získávané energie ve vlastněných nemovitostech, instalujeme obnovitelné zdroje v provozovaných budovách a v novém developmentu maximálně využíváme potenciál pro instalaci zdrojů obnovitelné energie. Potenciál pro instalaci OZE mapujeme a zohledňujeme rovněž při zvažování potenciálních akvizic. Za účelem investic do obnovitelných zdrojů ve vlastním portfoliu nemovitostí jsme založili společnost Trikaya Energy.

# 2030

Do roku 2030 chceme dosáhnout toho, aby veškerá námi využívaná energie pocházela ze 100 % z certifikovaných obnovitelných zdrojů.





### Nízkoemisní výstavba

Ke snížení spotřeby primárních stavebních surovin využíváme recyklovaných nebo znovu použitých materiálů. Stavebniny s vysokým dopadem na emise skleníkových plynů nahrazujeme ekologicky přívětivějšími materiály.

### Nízkoemisní doprava

Usilujeme o minimalizaci dopadů nového developmentu na spotřebu pohonných hmot a emise skleníkových plynů z automobilové dopravy. Všechny nové a částečně i stávající nemovitosti vybavujeme infrastrukturou pro nízkouhlíkové dopravní prostředky, včetně dobíjecích stanic pro elektromobily. V novém developmentu také aktivně podporujeme využívání veřejné dopravy ve spolupráci s místními samosprávami a městem.

### Prevence a omezování znečištění

Při plánování projektů vždy zvažujeme dopady na bezprostřední okolí developmentu. Usilujeme o omezení znečištění ve všech krocích stavebního procesu a dodržování požadavků na omezení znečištění vyžadujeme od všech dodavatelů stavebních prací. V případě stavby na potenciálně kontaminovaných brownfieldech provádíme šetření na kontaminanty.

### Podpora zachování biologické rozmanitosti

Při výběru lokalit upřednostňujeme výstavbu na brownfieldech a mimo biologicky cenná území. V případě, že stavíme v blízkosti biodiverzité cenného území, realizujeme konkrétní opatření pro minimalizaci dopadů na biodiverzitu založená na odborném posouzení místní situace. V souladu s dobrou praxí co nejvíce využíváme zelené střechy a terasy a osazujeme zeleň, což kromě pozitivního dopadu na biodiverzitu pomáhá

chránit budovy před přehříváním a udržovat příjemné klima pro obyvatele. Naším cílem je přispívat k ochraně vodních zdrojů v blízkém okolí nových i stávajících nemovitostí.

### Efektivní nakládání s odpady

Zajištění recyklace v našich nemovitostech je pro nás samozřejmostí. Postupně pracujeme také na recyklaci a opětovném využívání odpadních materiálů ze stavebních nebo demoličních prací, naším dlouhodobým cílem je mít připraveno 70 % stavebního odpadu k recyklaci nebo znovuvyužití. Na omezování stavebních odpadů spolupracujeme rovněž s našimi dodavateli.

## DOTČENÉ KOMUNITY A KONCOVÍ UŽIVATELÉ

### Rozvoj měst a zvyšování uživatelského komfortu

Od rané fáze plánování projektů jsme v kontaktu s místními samosprávami. Identifikujeme a projednáváme potřeby místních komunit a možnosti projektů na ně reagovat. Samozřejmostí je budování prvků infrastruktury a občanské vybavenosti i míst pro kvalitní trávení volného času. K dosažení výjimečných zákaznických zkušeností spolupracujeme s renomovanými architektonickými studiemi. Klientům umožňujeme také personalizované možnosti návrhu. Pro komerční budovy, které pronajímáme, získáváme uznávanou certifikaci BREEAM, která slouží jako doklad o udržitelnosti a kvalitě budov po celém světě.

### Firemní etika

Máme nulovou toleranci ke korupci a úplatkářství a podporujeme etické obchodní jednání, což

# 79,5

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





jasně vymezujeme v naší zaměstnanecké politice a ve smlouvách s dodavateli.

## FÉROVÁ ZAMĚSTNANECKÁ POLITIKA

### Pracovní podmínky

Zaměstnancům poskytujeme dobré pracovní podmínky a otevřené nediskriminační prostředí. V naší skupině i v obchodních vztazích máme nulovou toleranci vůči diskriminaci, násilí a obtěžování na pracovišti. Zavazujeme se respektovat všechna lidská práva všech našich zaměstnanců a k dodržování lidských práv zavazujeme v rámci smluvních podmínek také naše dodavatele.

### Bezpečnost a ochrana zdraví

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci jsou pro nás klíčové. Usilujeme o ochranu zdraví a předcházení pracovním úrazům a nemocem, a to jak v případě našich zaměstnanců, tak v případě pracovníků dodavatelů stavby a služeb pro správu nemovitostí. Máme zasmulvněného koordinátora BOZP na stavbě a dodržování všech legislativních požadavků zakotvujeme ve smlouvách s dodavateli.

### Naslouchání potřebám zaměstnanců

S našimi zaměstnanci vedeme pravidelný dialog a podporujeme politiku otevřených dveří. Dvakrát měsíčně pořádáme meeting pro všechny stálé zaměstnance, na kterém mohou vznášet libovolná témata, požadavky a podněty pro zlepšování pracovního prostředí.

### Rovné odměňování

Důsledně se řídíme pravidlem, že za typově stejnou vykonanou práci náleží zaměstnancům stejná odměna. Veškeré rozdíly v odměňování mužů a žen tak ovlivňují výhradně objektivní faktory, jako je druh vykonávané práce.







# ESG – Our Sustainability Commitments



In 2023, Tri kaya took on the ambitious commitment to fully decarbonize its operations and its real estate portfolio by 2050. This goal is based on our long-term focus on the sustainability of our buildings and anticipates future European construction and climate change legislation. Our commitment to sustainability is confirmed in our ESG report created in cooperation with Frank Bold Advisory, which summarizes Tri kaya’s work towards sustainability and its plans and goals for the future.

We are aware that real estate development significantly effects the landscape, use of natural and energy resources, and the quality of life in the affected localities. To maximize the positive influence of our projects in these areas, we uphold the principles of ethical and sustainable business and maintain our commitment to environmental and social corporate responsibility.

An active approach to protecting the environment and the climate is thus part of our projects from the initial idea through the completion of construction. We also strictly adhere to a fair employment policy and ensure that our business brings real value for the areas we develop and their residents.

“We made a commitment to be climate neutral by 2050. We have calculated the greenhouse gas emissions associated with our business and used the results to set goals for the gradual reduction of emissions in the coming years,” – Dalibor Lamka, Tri kaya CEO and Chairman of the Board.

Our comprehensive sustainability strategy is spelled out in our ESG report, and we have listed several specific solutions and goals across all three of its pillars here.



## PROTECTING THE ENVIRONMENT AND THE CLIMATE

### The Energy Efficiency of Buildings

All the buildings we develop are rated B or better for energy efficiency. We go out of our way to achieve a higher energy efficiency standard according to the European Taxonomy of Sustainable Activities. In our portfolio of buildings we continue to own, we plan to maintain a C rating or better, which corresponds to “energy efficient.” We also have plans to reach the C category and higher when acquiring buildings that are inefficient.

### Renewable Sources of Energy

Our goal is a seamless shift to solely using energy from certified renewable sources. That is why we plan to gradually include the amount of energy produced at the properties we own; we install

renewable sources in the buildings we operate; and we install the maximum number of renewable sources of energy in the properties we develop. We map and consider the potential for the use of renewable energy sources when deciding about potential acquisitions. We also founded Trikaya Energy to invest into renewable energy sources at the properties we own.

### Low Emission Construction

We re-use and recycle to reduce the consumption of the primary construction materials, and we replace materials associated with high levels of greenhouse gas emissions with more environmentally friendly ones.

### Low Emission Transportation

We strive to minimize the impacts of new development on the consumption of fuels and greenhouse gas emissions from automobile

# 2030

We want to achieve purchasing 100% of the energy we use from certified renewable resources by 2030.







transportation. We equip all new (and partially existing properties as well) with infrastructure for low carbon forms of transportation including EV charging stations. We also support the active use of public transportation in cooperation with local authorities and municipalities in our new development projects.

**Limiting and Preventing Pollution**

We always consider the impacts of new developments on their immediate surroundings. We aim to limit pollution throughout the construction process, and we demand all contractors and suppliers uphold all pollution limits. We also perform thorough inspections for contaminants in all potentially polluted brownfields.

**Support for Maintaining Biodiversity**

We prefer brownfields and locations that are not biologically significant when choosing future development sites. If we build near an area important for its biodiversity, we take steps to minimize the impacts on the area based on expert evaluations of the specific situation. In accordance with best practices, we use green roofs and terraces as much as possible and plant greenery which besides protecting biodiversity helps to prevent buildings from overheating and maintaining a comfortable climate for residents. Our goal is to contribute to protecting sources of water in the areas around new and existing properties.

**Effective Waste Management**

We naturally include recycling infrastructure in our properties. Furthermore, we are gradually working on recycling and reusing waste from construction and demolition, and our long-term goal is to prepare 70% of construction waste for recycling or reuse. We also work with our suppliers to limit their waste.

**AFFECTED COMMUNITIES AND END USERS**

**Urban Development and Increasing User Comfort**

We work with local authorities from the earliest phases of planning our projects. We identify and discuss the local community’s needs and the opportunities to react to them within the project.

Naturally, this includes building infrastructure and public facilities for free-time activities. To achieve an exceptional customer experience, we collaborate with the most respected architects, and we work with clients to personalize their plans. In the commercial buildings we lease out, we work to be BREEAM certified, which is a renown confirmation of the sustainability and quality of buildings around the world.

**Corporate Ethics**

We have zero tolerance for corruption and bribery, and we support ethical business practices, which we expressively state in our employment policies and in contracts with suppliers.

**FAIR EMPLOYMENT POLICY**

**Working Conditions**

We provide our employee with excellent conditions for work and operate an open non-discriminatory environment. We have zero tolerance for discrimination, violence, or harassment in the workplace. We respect all our employees’ human rights, and we contract our suppliers to do the same.

**Safety and Health**

The health and safety of our employees is crucial. We work to protect them and avoid any accidents or illnesses, both in the case of our own employees and those of our suppliers and partners. We contract a work safety coordination official at construction sites and include upholding all valid work safety regulations in contracts with suppliers.

**Listening to Employee Needs**

We lead a regular dialogue with our employees and support an open-door policy. We hold meetings for all full-time employees twice a month where they can raise any topic, request, or idea for improving the work environment.

**Equal Remuneration**

We strictly adhere to fair pay principles as we believe in equal pay for equal work. All differences in the wages of men and women are due to objective factors, such as the type of work performed.

**79.5**

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

# 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 m<sup>2</sup> bytu a průměrná prodejní cena za m<sup>2</sup> 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.

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 ani krátký pohled do budoucnosti a zhodnocení aktuálních trendů na trhu.

Kvartální analýzy společnosti Trikaya jsou hojně mediálně využívány jak lokálními, tak celostátními médii 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 rozšířil na jaře roku 2023 speciální web [www.analyzy.trikaya.cz](http://www.analyzy.trikaya.cz), který byl spuštěn u příležitosti první dekády monitorování trhu. Závěrce 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 2022

Začátkem roku čekala nákupní horečku a rozhýbaný trh studená sprcha v souvislosti s ruskou invází na Ukrajinu. Od druhého kvartálu roku 2022 vše zásadně poznamenala rostoucí inflace, která se nakonec za celý rok ustálila na nevídané 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 realizovalo pouze 618 prodejů, z toho bezmála polovina, konkrétně 292, jen za první kvartál. Ačkoliv se cena za m<sup>2</sup> v květnu 2022 vyhoupla až na rekordních 127 345 Kč, zažila následně mírný pokles na prosincových 123 824 Kč. Na trhu v průběhu roku přibýlo několik stovek nových bytů. Zatímco v lednu 2022 bylo v Brně k prodeji 1042 bytů, v prosinci to bylo už 1547.

## BRNĚNSKÝ TRH V ROCE 2023

Od roku 2013, odkdy vydáváme pravidelné analýzy trhu, zaznamenal rok 2023 vůbec nejmenší objem prodaných novostaveb, konkrétně 492. Oproti roku předcházejícímu, kdy se prodalo 618 bytů, šlo o 20% pokles. A při srovnání s velmi úspěšným rokem 2021 s 1192 prodanými byty dosáhl útlum v roce 2023 dokonce 59 %. Statistiky z roku 2022, kdy trh zpomalil nejvíce, však držely nad vodou především prodeje v prvním čtvrtletí. Jen během ledna se tehdy prodalo 188 bytů, více než za celou druhou polovinu roku dohromady. Pokud bychom tedy srovnali pouze druhé pololetí v letech 2022 a 2023, byl na tom rok 2023 naopak o 61 % lépe.

Oživení trhu v závěru roku 2023 bylo možné sledovat i na měsíčních prodejích, s výjimkou listopadu se v druhé polovině roku prodalo každý měsíc více bytů než v měsíci předchozím. Začala se tak postupně vracet odložená poptávka z dřívějších důvodů problematického financování a nejistoty kupujících. Cena novostaveb však zůstala v průběhu roku 2023 stabilní. Nabídkové ceny se celý rok držely v průměru v rozmezí 125 000 až 127 000 Kč za m<sup>2</sup>. Standardní nový brněnský byt s dispozicí 2+kk tak v roce 2023 vyšel na zhruba 6,5 milionu korun.

# 20 %

V roce 2023 se v Brně oproti roku 2022 prodalo o 20 % méně novostaveb.



# 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 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](http://www.analyzy.trikaya.cz), which was launched in 2023 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 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.

## THE MARKET IN BRNO IN 2023

At only 492 units sold, 2023 saw the lowest number of new residential unit sales since we started compiling our market analysis in 2013. This was a 20% drop from 2022 when 618 new residential units were sold, and a 59% dive compared with 2021 with 1,192 new units. However, the drop in 2022, the largest we have recorded, was buoyed by sales in 1Q, and specifically 188 new units sold in January, which was more than the total in the second half of the year. If we were to compare only the second halves of 2022 and 2023, then the latter saw an increase of 61%.

The market revival towards the end of 2023 could be seen in monthly sales as each month saw an increase in sales over the previous one, with the exception of November. This signals a return of delayed demand as uncertainty among buyers abated and financing became more affordable again. The prices of new residential units remained stable throughout 2023, with offer prices staying in the CZK 125,000-CZK 127,000 per metre squared range. That means a standard new 2+kk residential unit in Brno cost about CZK 6.5 million in 2023.

20%

The number of new residential units sold in Brno declined 20% in 2023 when compared with the previous year.

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.

**P**rojekt nabízí komfortní bydlení v bytech několika velikostí, od menších 1+kk po prostorově velkorysé 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

**Erasmus Residence** 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 complex 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 residence** nabídla na trh 80 nových bytů v blízkosti centra města – v brněnském Králově Poli.

**N**amísto zchátralé a opuštěné továrny vzniklo nové bydlení s podzemním parkováním a zelení ve vnitrobloku. Bytový dum 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 residence získal ocenění Realitní projekt roku 2015 Jihomoravského kraje. Důkazem kvality projektu je také jeho komerční úspěch – všechny byty byly prodány již několik měsíců před kolaudací v prosinci 2016.

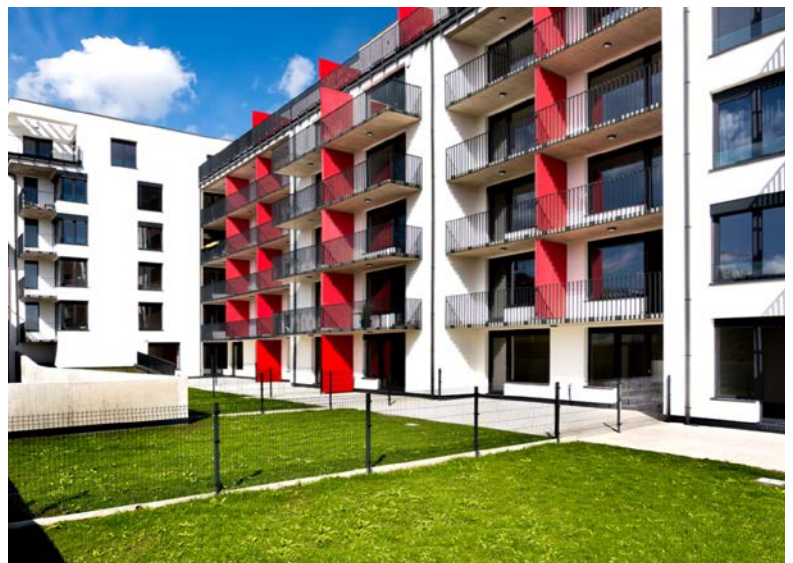


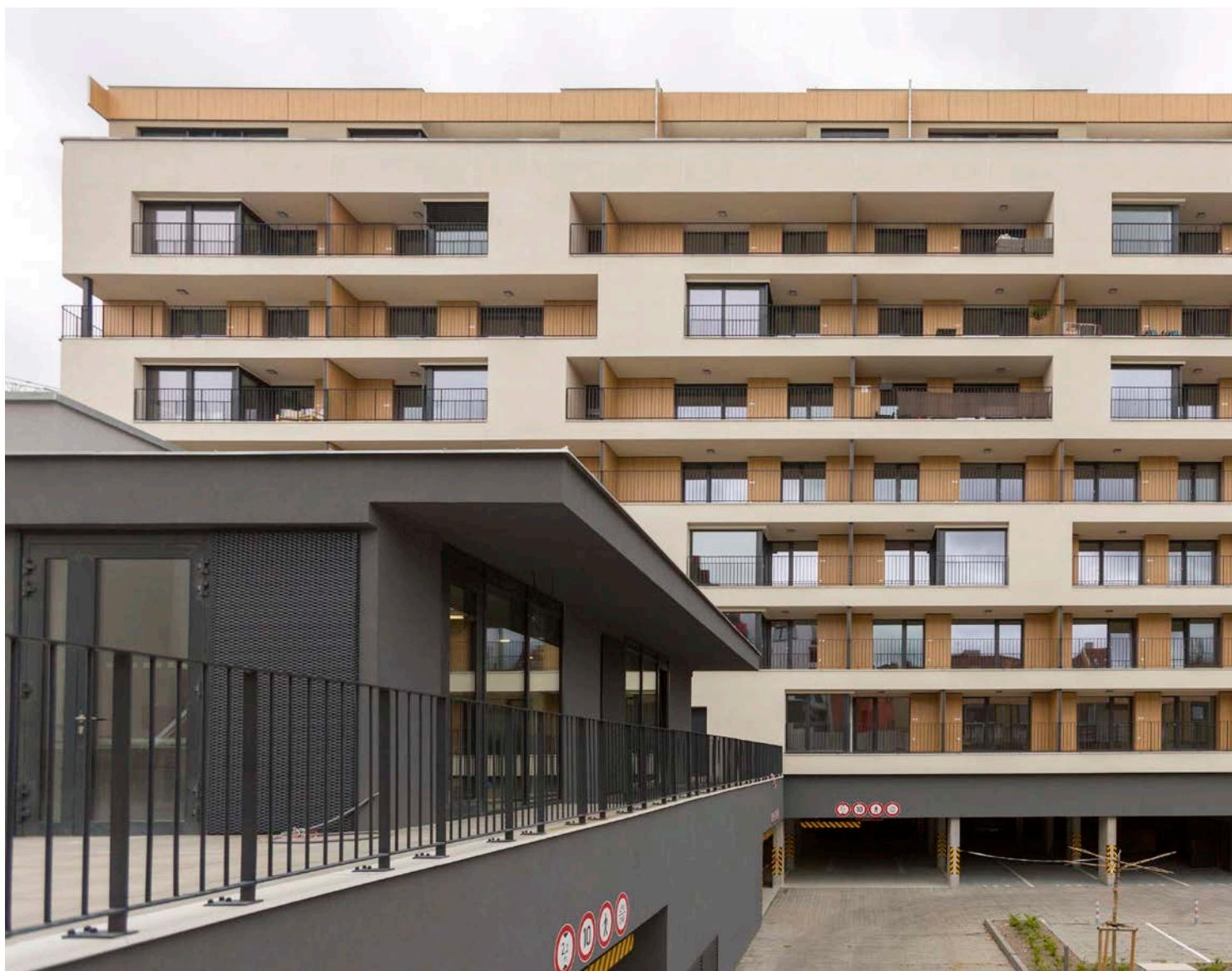


## The First Stage of the Successful Královo Pole Project

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

A new building with underground parking and a green courtyard was built instead of a dilapidated and abandoned factory. 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 metres from the main city park Lužánky. The surrounding area has all civic facilities and transport services. The Ponavia Residence 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 in December 2016.





## Rezidenční projekt doplněný o exkluzivní řadové domy

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

**N**ový vzhled budovy s prvky dřeva se prolíná také na šesti řadových domech se zahradami, 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 orientace do vnitrobloku poskytuje komfort klidného

slunného bydlení. Součástí projektu jsou také retailové prostory včetně samostatně stojící budovy s kavárnou a obchodními jednotkami na piazzettě mezi první a druhou etapou. Všechny 104 bytů v osmipatrové domě bylo vyprodáno několik měsíců před kolaudací v dubnu 2020.





## Residential Project Complemented by Exclusive Townhouses

The second phase of the highly successful **Ponavia Residence** 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 and 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 in April 2020.

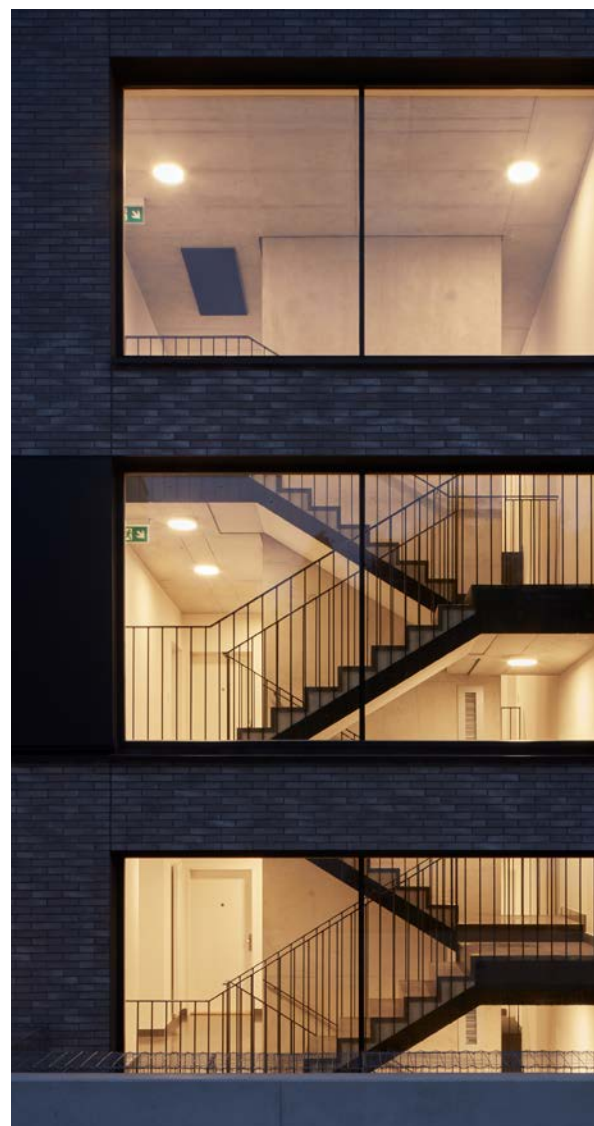


## Luxusní bydlení ve čtvrti s tradicí

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

**Z**ástavbu 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 m<sup>2</sup>. 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.





# Luxury Living in a Historic Location

The **Neumanka Residential Houses** 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 south-western slope, with a view of the Pisárky and Jun-drov 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 complex was completed in Spring 2020. 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 s centrem města na dosah

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





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 byly 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 postarají 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 dostat z vnitřní garáže do domu suchou nohou, což noví obyvatelé jistě ocení.

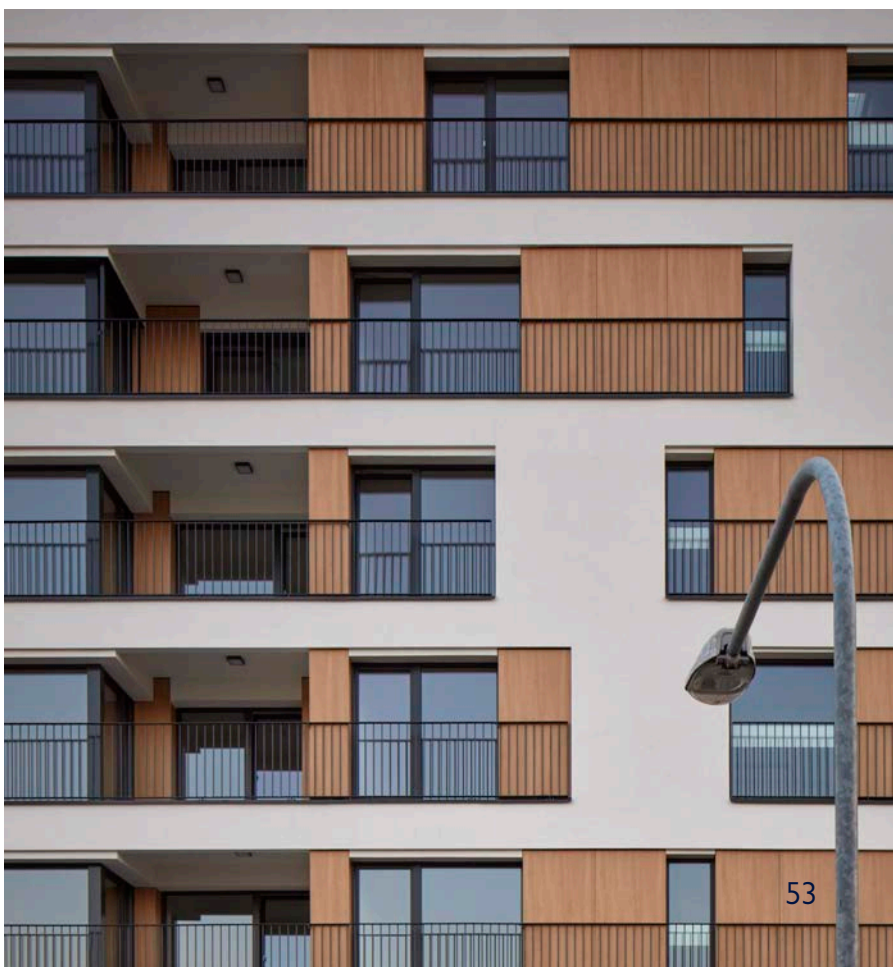
Novostavba v Králově Poli získala prestižní cenu veřejnosti za Realitní projekt roku 2022 v Jihoomoravském kraji. Projekt byl úspěšně zkolaudován na konci března 2023 a je zcela doprodán.

# 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 Residence** has completed the renewal of the former UP factory brownfield where the Ponavia Residence I and Ponavia Residence II apartment buildings now stand. Like the previous phase, the third was also designed by A69 architects and it visually connects with the previous phases.



The project offered a total of 72 apartments with layouts from 1 to 4 bedrooms. To maintain the continuity of the project, the height of the building was kept to eight floors. Most units have a balcony, and residents love the spacious terraces on the top floors. Limesand bricks were used in the construction, providing a high level of acoustic and thermal comfort. The facade is partially lined with Silbonit panels and wood decor, giving the building a stylish look.

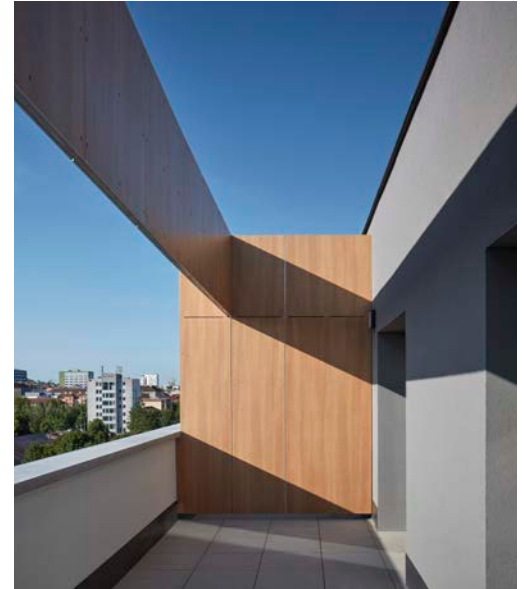
We always strive to make our projects truly exceptional, not only in terms of construction and architecture, but also in terms of standards. Therefore, our clients could choose from five EGGER Prime laminate floor decors. RAKO tiles were laid in the bathrooms and toilets to create a timeless look, and furnishings like washbasins and toilets were also carefully selected, with the Laufen range and Hansgrohe faucets used.

Two underground garages protect residents' cars, with a total of 77 spaces, 41 of which are located on the 2nd underground floor. The 1st underground floor has 11 parking spaces inside the building and another 11 are outside. Furthermore, there are 14 free parking spaces in the courtyard. Thanks to the location of the lifts in the garages, it's possible to get home from the internal garage without stepping outside, which new residents certainly appreciate.

The new building in Kralovo Pole received the prestigious Real Estate Project of the Year 2022 in the Southern Moravian Region award. The project was successfully approved at the end of March 2023 and was quickly sold out.

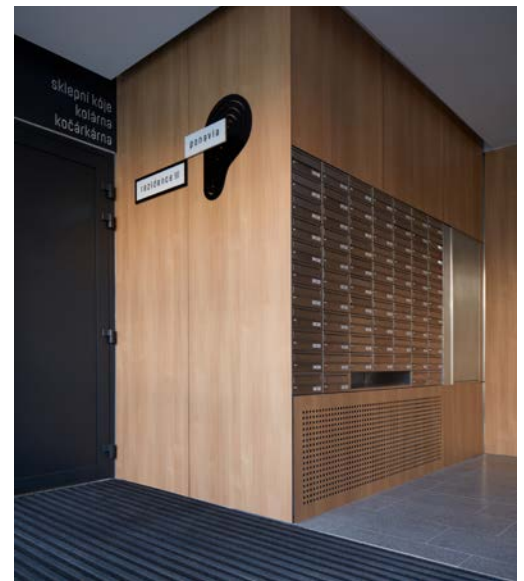
**72**

The number of units in the Ponavia Residence III project.



**262**

The number of units offered by all three projects.



The Ponavia Residence 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 neustále narůstá poptávka po vlastním bydlení. Vznikne zde projekt **Rezidence Písky**.

P

Projekt výstavby více než čtyř set nových bytů v lokalitě blanenského sídliště Písečná připravila Trikaya ve spolupráci se společností HOPA Group. Společný záměr byl Radou města Blansko vybrán jako nejvhodnější vzhledem k požadavkům města a doporučen ke schválení městskému zastupitelstvu, které jej odhlasovalo jako vítěze výběrového řízení.

Projekt počítá s výstavbou celkem 433 bytových jednotek. 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 podlažními 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 s vlastním hřištěm a dvěma bezbariérovými byty.

433

S výstavbou tolika nových bytů v Blansku počítáme.

Důležitou úlohu budou plnit i veřejná prostranství plná zeleně, ať už ve formě stromových alejí, živých plotů, nebo jen solitérních stromů a okrasných keřů. Dalším doplňkem těchto prostranství bude zajímavý mobiliář, který má prostor ještě více oživit a zatraktivnit – lavičky, hrací prvky pro děti, posezení pod stromy nebo u bylinných záhonů. Náměstí a další veřejná místa na pěší zóně a ve vnitroblocích bytových domů budou sloužit k trávení volného času a setkávání obyvatel všech generací.



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





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.

Projektovou dokumentaci pro fázi územního rozhodnutí vytvořilo v roce 2022 ARCH.Z.STUDIO ze Zlína v čele s hlavním architektem projektu Ing. arch. Jaroslavem Ševčíkem. V červnu roku 2024 získal projekt platné územní rozhodnutí.





# Family Living Near the Moravian Karst

For the first time, Trikaya is planning a residential development outside Brno with its **Písky Residence** project in Blansko, which has seen constantly growing demand for residential construction.





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

The project will offer 433 residential units ranging from 1 to 6 bedrooms in size in nine residential buildings with 5 to 6 standard floors and recessed top floors with larger 3-bedroom and 4-bedroom units or those that take up the entire storey. The project also includes a number of single-storey buildings to provide services for residents, such as hospitality, a pharmacy, a pre-school with a playground, and two residential units for the handicapped.

Public areas will offer a wealth of greenery in the form of allies of trees, hedgerows, and individual trees and bushes. The public spaces will also offer benches and play areas for children, as well as seating under trees or near herb gardens. Squares and other public areas in the pedestrian zones and the courtyards of the residential buildings will offer free-time activities and a place for people of all ages to gather and interact.

The project will also create over 60 parking spaces, most of them underground, as well as a new public transit station at the southern end of Nad Čertovkou street.

The design for the final zoning decision was created in 2022 by Zlín-based Arch-Z-studio led by Chief Architect Ing. arch. Jaroslav Ševčík. It was awarded a valid zoning decision in June 2024.

# 433

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

The project with more than 400 new residential units in Blansko's Písečná residential area was prepared by Trikaya in cooperation with HOPA Group. This joint project was selected by Blansko's city council as the best to fulfill the city's needs, and it was then approved by the city assembly.



# Tam, kde si město podává ruku s přírodou

V roce 2023 jsme zahájili výstavbu první etapy dlouho očekávaného projektu **Čtvrť Pod Hády**. Nová obytná čtvrť vzniká na místě brownfieldu po zchátralé a nevyužívané továrně Ergon v městské části Maloměřice a Obrány.



Centrální část čtvrti tvoří náměstí obklopené klasickými bytovými domy s obchodními jednotkami v přízemí. Dominantou bude bezmála čtyřicet metrů vysoký bytový dům s výhledy na Brno i okolní přírodu. Komornější bydlení umožní menší bytové domy, kdy každé z pěti pater bude rozděleno pouze mezi dva, maximálně tři byty. Součástí projektu bude i veřejná školka se čtyřmi třídami a několik sportovišť a volnočasových zón.

Při přípravě projektu byl kladen důraz na ekologicky udržitelná 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 nejnútnejších obvodových komunikacích a v převážné většině se umísťují v podzemních garážích. Díky tomu vzniká centrální prostor se zelení a pěšími uličkami. Dalším významným prvkem je nakládání se 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 Leflerem. Základem studie je smysluplné rozmístění zeleně a mobiliáře v kontextu celé zástavby. Důraz je kladen na globální fungování, jsou tu například eliminovány slepé uličky. Také je zde umístěno velké množství průběžných klidových a relaxačních zón tak, aby budoucí obyvatelé měli vždy možnost se někde posadit a odpočinout si.

Samozřejmostí jsou zelené střechy a fotovoltaické panely na všech budovách. Chybět nebudou ani nabíjecí stanice pro elektromobily či energeticky úsporné osvětlení. Všechny bytové domy v první etapě projektu splňují nadstandardní energetickou náročnost třídy A, díky čemuž jsou mimořádně úsporné.

Výstavba první etapy, jež získala stavební povolení v květnu 2023, byla zahájena slavnostním poklepáním základního kamene v září 2023. V první etapě vyroste celkem 167 bytů a bezmála 200 podzemních parkovacích stání. Kolaudace první etapy je naplánována na konec roku 2025. Záhy po uvedení bytů na trh se Čtvrť Pod Hády stala jedním z nejprodávanějších projektů v celém Brně. Mimořádný zájem potvrzuje i skutečnost, že již rok a půl před dokončením byla třetina bytů v první etapě vyprodána.

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

# 1000

Čtvrť Pod Hády přinese více než 1000 nových bytů.









# Where the City Borders on Nature

In 2023, we launched construction on the first stage of the long awaited **Čtvrť Pod Hády** project. This new residential neighbourhood will replace a brownfield that was the site of the disused and dilapidated Ergon factory in the Maloměřice and Obřany districts.



# 1,000

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

The central part of the neighbourhood is a square surrounded by traditional residential buildings with commercial space on the ground floors, and stand-out nearly 40-metre-high residential building offering views of Brno and its surroundings. Smaller buildings offering two to three residential units per floor will provide more intimate living, and the project will include a public pre-school as well as several sports facilities and free-time zones.

The design of the project emphasized environmentally sustainable solutions, greenery, and options for free-time activities. The project also suppresses the use of cars, which are restricted to the most vital peripheral routes and are mostly directed to parking in underground garages. This creates a central space with greenery and footpaths. Another significant element is capturing and using rainwater. The residential neighbourhood will not be connected to rainwater sewers, instead using the water to irrigate local greenery or allow the water to be absorbed into the ground. The system of reservoirs helps keep water in the area and cultivate a more comfortable living environment.

Trikaya doesn't want to build just residential blocks with hundreds of units, but living spaces with services, space for an active life, and greenery wherever you look. We were so focused on green spaces that we brought in the expert landscape designers from Atelier Flora led by Ferdinand Lefler. The plan is based on the idea of prioritizing plants and outdoor furniture within the context of the entire project. This design language led to the elimination of dead-end roads and a large amount of relaxation zones where future residents can sit down and comfortably unwind.

Green roofs and solar panels have been employed in all the buildings, and EV chargers and energy-efficient lighting have also been installed. All the residential buildings in the first stage fulfil the highest "A" level for energy use, making them incredibly energy efficient.

Construction on the first phase was launched with the placing of the cornerstone in September 2023 after receiving a building permit in May 2023. This first part of the project will offer 167 units with nearly 200 underground parking spaces. The final inspection is planned for the end of 2025. Shortly after sales began, Čtvrť Pod Hády became one of the hottest commodities on the Brno market, with a third of all units already sold 18 months before the planned completion of the project.



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



# Čtvrť Pod Hády a otázka ESG: jak vzniká udržitelná čtvrť v harmonii s přírodou

Projekt **Čtvrť Pod Hády** připravujeme od prvního okamžiku v souladu se zásadami udržitelného developmentu, ohleduplného k přírodním zdrojům, lokalitě i potřebám budoucích obyvatel.

## VYSVĚDČENÍ UDRŽITELNOSTI

Pro projekt jsme si nechali v roce 2022 zpracovat posouzení vůči kritériím udržitelnosti podle evropské taxonomie udržitelných aktivit. Díky nadstandardní energetické efektivitě a instalaci střešní fotovoltaické elektrárny budou budovy projektu splňovat přísná kritéria taxonomie.

## UDRŽITELNÁ VÝSTAVBA

Pro projekt jsme zvolili území brownfieldu zchátralé a nevyužívané továrny Ergon. Beton a cihly z demolice poslouží jako stavební materiál pro novou výstavbu. Při stavbě zrecyklujeme veškerý odpadní beton. Využití najde také většina odpadní zeminy, kterou generální dodavatel projektu upotřebí pro své další stavby.

## ŠETRNÉ ZACHÁZENÍ S ENERGETICKÝMI ZDROJI

Střechy budov pokryjeme střešními fotovoltaickými elektrárnami a zelení. Zavedeno bude energeticky úsporné osvětlení, pro efektivní vodní hospodářství plánujeme vybudování systému pro zachytávání a vsakování dešťové vody.

## ROZVOJ LOKALITY

Ve spolupráci s městem jsme začali připravovat výstavbu veřejné školky v rámci druhé etapy projektu Čtvrť Pod Hády, ve které vzniknou celkem čtyři nové třídy. Součástí rozvoje lokality je také nová městská zeleň, veřejná dětská hřiště, odpočinkové a sportovní zóny a další plochy pro volnočasové aktivity.

## PŘÍVĚTIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Pro blízký kontakt místních obyvatel s přírodou budou vhodná volná prostranství, v co nejvyšší míře osazená pestrou flórou. Díky omezení automobilové dopravy uvnitř čtvrti snížíme hlukovou i emisní zátěž v lokalitě. Na podporu bezemisních automobilů ve čtvrti instalujeme stanice pro elektromobily.

100 %

Tolik odpadního betonu a cihel z demolice továrny znovu využíváme.





Všechny bytové domy v první etapě projektu splňují nadstandardní energetickou náročnost třídy A.



# Čtvrť Pod Hády and ESG: How to Build a New Sustainable Neighbourhood in Harmony with its Environment





Since its beginning, we've been preparing the **Čtvrť Pod Hády** project in accordance with the principles of sustainable development, considerate use of natural resources, its locality, and the needs of its future residents.



## SUSTAINABILITY REPORT CARD

In 2022, we commissioned a sustainability evaluation for the project using the European Taxonomy of Sustainable Activities. Thanks to exceptional energy efficiencies and the installation of solar panels, this project will fulfil the Taxonomy's strict criteria.

## SUSTAINABLE CONSTRUCTION

We selected a brownfield which was the site of the former Ergon factory that is now closed and in disrepair. Concrete and bricks from the demolition will be used as construction material for the new buildings, and we have recycled all of the waste concrete. Most of the waste soil will also be used by the general contractor in other projects.

## CONSIDERATE USE OF ENERGY SOURCES

Roofs will be covered by solar panels and greenery. Energy-saving lighting will be installed, and we will build a rainwater capture system for efficient use of water.

## DEVELOPMENT OF THE LOCALITY

In cooperation with the city, we have prepared the construction of a public preschool as part of Čtvrť Pod Hády's second phase that will house four new classrooms. We will also develop public greenery, a public children's playground, sports zones, and other areas for free-time activities.

## A PLEASANT ENVIRONMENT

Public spaces will be fully planted with a wide range of greenery. By limiting car traffic in the neighbourhood, we will reduce noise pollution and emissions in the area, and we are installing EV charging stations to support the use of emission-free forms of transportation.

# 100%

The amount of waste concrete and bricks reused from the demolition of the factory.



FUTU



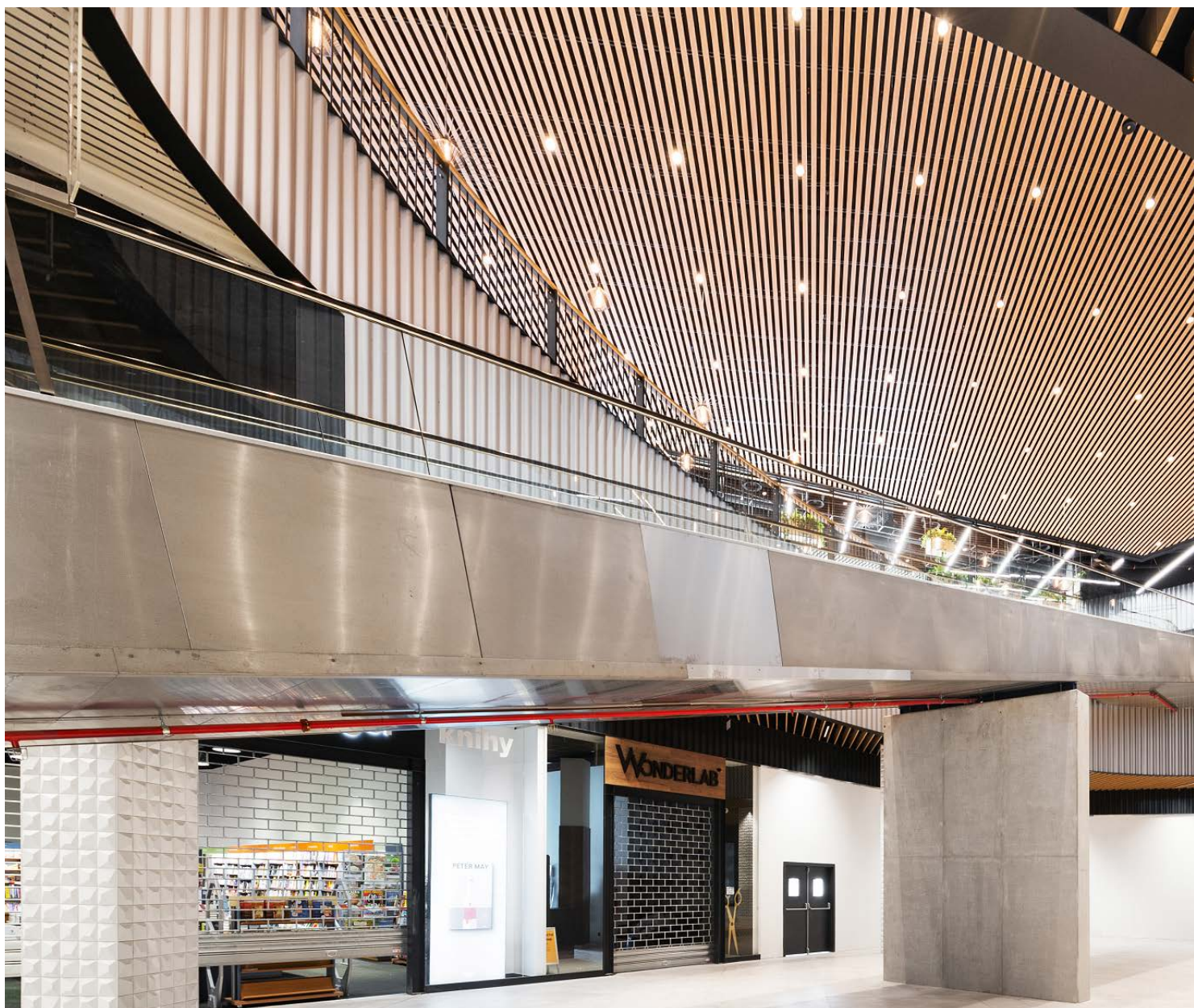
# Nejmodernější obchodní centrum v Brně



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

U  
RUM





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 vynikaly výkladce obchodních jednotek. Důležitou roli sehrává přirozené sluneční světlo





a přírodní prvky, jako je dřevo a zeď. 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 hypermarketu 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 otevírány postupně. Z původních nájemců zůstal například hypermarket Tesco, dále značky Gate, Sportissimo, Alpine Pro, Kilpi a další. Nově zákazníci v OC Futurum najdou dm drogerii, Datart nebo Super-Zoo, kde mohou milovníci domácích mazlíčků využít i služeb úpravy psů.

Za zvláštní zmínku stojí otevření první prodejny v Brně mezinárodní módní značky Sinsay na ploše 1700 m<sup>2</sup>. Během druhé poloviny roku 2022 otevřely své provozovny také obchod s bytovými doplňky Bonami, parfumerie Fann či na ploše 1500 m<sup>2</sup> jedinečný fitness koncept FitPeople. Jídelní zóna se rozšířila o značky Döner Kebab, Prima Bašta a Bella Pizza, aktuálně tak návštěvníci v centru najdou 17 foodových konceptů.

Dobrá dostupnost do obchodního centra je zajištěna běžným linkovým spojením městské hromadné dopravy. Tramvajová zastávka je vzdálená pět minut pěší chůze a pro zákazníky, kteří přijdou 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 pronajimatelná  
plocha obchodního  
centra Futurum.

**89**

Celkový počet  
nájemních jednotek.



# The Most Modern Shopping Centre in Brno



Trikaya became a co-owner of the **Futurum Brno Shopping Centre** 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. Equipment 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 metres 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, Sportissimo, Alpine Pro, Kilpi, Relax, Geco and others remain. The new refurbished stores are Benu pharmacy, clothing and accessories store Pepco and Orion homeware. In the newly renovated premises of Futurum, customers can find DM Drogerie, Datart and 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> facility, also opened their premises. The food zone contains a total of 17 businesses, including Bella Pizza, KFC, Burger King and Zlatý orel.

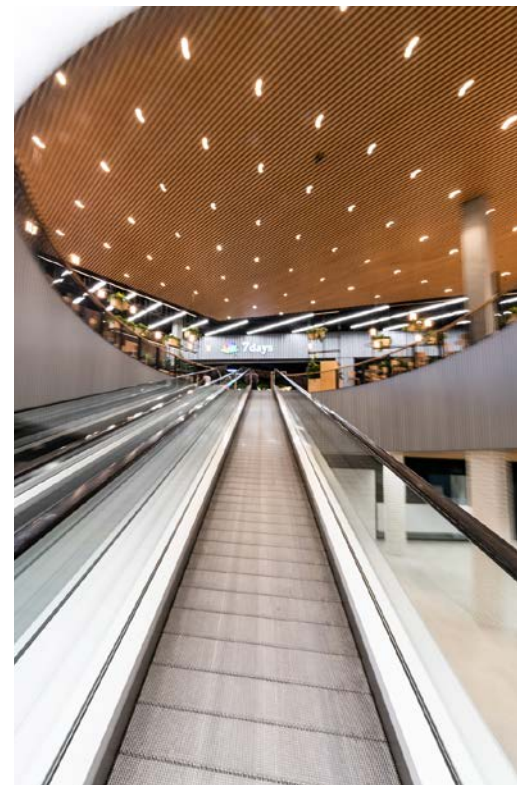
The modernized Futurum placed second in the 23rd annual Best of Realty competition in the shopping centres category; second in the Building of the South Moravian Region competition in the renovation category; and received a nomination in the Estate Awards. The centre was awarded BREEAM In Use environmental certification at the EXCELLENT level in 2022.

**33.2**  
thousand  
square  
metres

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.

Pronajimatelná plocha se zvýšila z 11 800 m<sup>2</sup> na 14 500 m<sup>2</sup>, k čemuž kromě optimalizace stávajících prostor přispěla i nástavba na budově A. Nový vzhled objektu a bezpečnější prostředí pociťují 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  
pronajimatelná  
plocha obchodního  
centra nabízí  
70 nájemních  
jednotek.

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

Hlavním architektem a projektantem byla architektonická kancelář Aukett, generálním dodavatelem stavby společnost Imos Brno a. s. Kompletní rekonstrukce byla dokončena v dubnu 2022, kdy došlo k propojení budovy A a B.

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, knihkupectví LUXOR, Česká spořitelna, Generali Česká pojišťovna či řetězců PLANEO, PEPKO, Action a Orion oceňují návštěvníci i oblíbené místní tváře v podobě řeznictví, obchodu s výpočetní technikou, kadeřnictví, kavárny a mnoho dalších lokálních služeb.

## An Award-winning Renovated Shopping Centre in Prague

The **Řepy Prague 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 m<sup>2</sup> to 14,500 m<sup>2</sup>, 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  
metres

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.

Aukett architecture studio was the chief architect and project designer, and Imos Brno a. s. was the general contractor. The complete renovation was completed in April 2022 when buildings A and B were connected.

The list of tenants is very diverse with a range of stores and supermarkets complemented by a wide selection of restaurants, a 24-hour fitness centre, banks and cash machines, a Czech Post office, as well as a Czech Police station.

Besides well-known brands such as Albert, DM, LUXOR booksellers, Česká spořitelna, Generali Česká pojišťovna, and retail chains PLANEO, PEPKO, Action, and Orion, visitors can enjoy many locally-sourced services.



OC Řepl získalo certifikát udržitelosti BREEAM s nadstandardní známkou EXCELLENT.

Řepl Shopping Centre 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 je to autem či MHD kamkoliv pár minut, na dálnici D1 cesta trvá 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 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 7880 m<sup>2</sup>.

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.

Dispozice budovy je navržena jako otevřená administrativní budova typu open space s centrálním jádrem pro komunikace se sociálním zázemím. Díky umístění schodiště, výtahu a sociálního zařízení ve středu patra lze patro rozdělit

**7,9**  
tisíce  
čtverečních  
metrů

Celková  
pronajimatelná  
plocha Landmark  
Office Building.



V samém centru města vyroste kancelářská budova standardu AAA.



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 myslelo i na cyklisty, pro které bude vybudováno zázemí v uzavřeném a zastřešeném vnitrobloku.

Autorem architektonického návrhu je architektonická kancelář A53 Architekti.

**Celý projekt na výstavbu administrativní budovy Landmark skupina Trikaya prodala na konci února 2024. Novým vlastníkem pozemku s platným stavebním povolením se stala společnost SUDOP Real a.s., která má v plánu projekt realizovat v plném rozsahu a dokončit na začátku roku 2028.**



# 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 metres

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.

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 author of the architectural design is the architectural office A53 Architekti.

**Trikaya sold the entire Landmark Office Building project at the end of February 2024. SUDOP Real a.s. became the new owner of the plot with a valid building permit.**





T

**03**

**Firemní události /  
Company Events**



# 2022

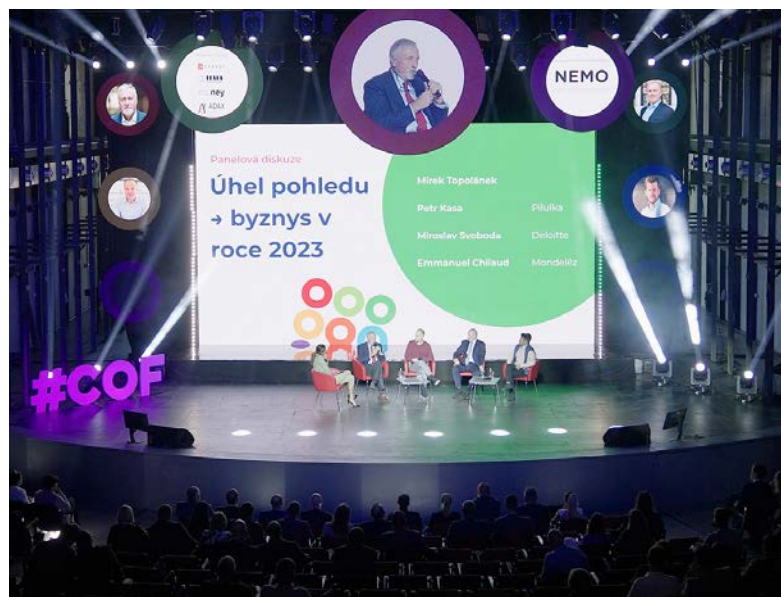
## září/september

### TEAMBUILDING NA „PRÝGLU“

Na sklonku léta proběhlo na Sokolském koupališti u Brněnské přehrady neformální setkání všech zaměstnanců společnosti Trikaya. Paddleboardy 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 tying 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

## listopad/november

### MORAVIAN REAL ESTATE DATE AUTUMN: ÚČAST NA KONFERENCI

Odborná konference Moravian Real Estate Date Autumn 2022, jíž jsme byli exkluzivním brněnským partnerem, jasně pojmenovala současné problémy i příležitosti výstavby v Brně. Na jedné straně je to chybějící nový územní plán, vylidňování 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 úrovně 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 vyzdvihnuta 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 – 3<sup>RD</sup> 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 80 hostů a obchodních partnerů. Vánoční dárky jsme tentokrát nerozdávali, peníze na ně vyhrazené jsme 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 80 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.







## 2023

### leden/january

#### REALITNÍ PROJEKT ROKU PRO PONAVIA REZIDENCI III

Třetí etapa projektu Ponavia rezidence získala v konkurenci dalších 65 nominovaných developerských projektů z celé České republiky Cenu veřejnosti za Realitní projekt roku 2022 v Jihomoravském kraji.

#### PONAVIA RESIDENCE III WINS REAL ESTATE PROJECT OF THE YEAR

The third stage of the Ponavia Residence project was named the Real Estate Project of the Year for the South Moravia Region by the public out of 65 projects from around the country.



## 2023

### únor/february

#### TEAMBUILDING DOLNÍ MORAVA NA BĚŽKÁCH

V únoru se celá Trikaya vypravila na krátký pobyt na horách, konkrétně do oblíbeného lyžařského střediska Dolní Morava. I když sněhová situace nebyla ideální, podařilo se nám na čerstvém vzduchu probrat věci pracovní i nepracovní.

#### DOLNÍ MORAVA CROSS-COUNTRY SKIING TEAMBUILDING

All of Trikaya's personnel went on a multi-day holiday in February to the popular Dolní Morava ski resort. Although the snow situation was less than ideal, we were able to enjoy the outdoors and discuss all sorts of topics, both related and unrelated to work.



# 2023

## březen/march

### KOLAUDACE PONAVIA REZIDENCE III

V březnu byla zkolaudována třetí etapa Ponavia rezidence v Králově Poli. V té době bylo v nabídce k prodeji už jen posledních pár bytů, a projekt se tak poprávu stal nejprodávanějším brněnským projektem za první kvartál roku 2023.

### PONAVIA RESIDENCE III FINAL INSPECTION

The third stage of the Ponavia Residence project in Brno's Královo Pole suburb passed final inspection in March. At the time, only the final units were still available for purchase, making it the best-selling project in Brno during 1Q 2023.

# 2023

## květen/may

### TEAMBUILDING MIKULOV NA KOLECH

Kolo, rovina, krásné počasí, dobré víno a Mikulov. To jsou atributy, které předurčují jakoukoliv akci k úspěchu. Další ze společných nepracovních setkání proběhlo právě takto a náš tým Trikaya byl po něm opět o něco kompaktnější.

### CYCLING TEAMBUILDING IN MIKULOV

A bike, flat trails, beautiful weather, great wine, and Mikulov: That's a recipe for a successful teambuilding event that brought the Trikaya team even closer together.





# 2023

## květen/may

### KONFERENCE MORAVIAN REAL ESTATE DATE

Ve spolupráci se společností remspace jsme v květnu spoluorganizovali 2. ročník konference Moravian Real Estate Date. Diskutovalo se o rozvoji moravské metropole, vizích, výstavbě subcenter, územním plánu a plánovaných rezidenčních projektech Čtvrť Pod Hády, Jižní čtvrť či o Nové Zbrojovce.

### MORAVIAN REAL ESTATE DATE CONFERENCE

We co-organized the 2<sup>nd</sup> annual Moravian Real Estate Date conference in cooperation with remspace where we discussed development in the Moravian capital, visions for projects, construction of sub-centres, zoning, and plans for the Čtvrť Pod Hády, Jižní čtvrť, and Nová Zbrojovka projects.



# 2023

## květen/may

### MARTIN NEVÍDAL NOVÝM FINANČNÍM ŘEDITELEM SPOLEČNOSTI TRIKAYA

Coby nový finanční ředitel posílil skupinu Trikaya Martin Nevidal. Ten dříve působil na různých finančních pozicích v mezinárodních i tuzemských společnostech, v letech 2019 až 2023 potom ve funkci finančního ředitele v DELTA Investiční společnost, a. s., která zakládá a spravuje fondy kvalifikovaných investorů. Martin převzal k 23. 11. 2023 místo v dozorčích radách společností skupiny Trikaya po Janu Kolaříkovi, který se přesunul na pozici provozního ředitele a stal se členem představenstva.

### MARTIN NEVÍDAL BECOMES TRIKAYA CFO

Martin Nevidal joined Trikaya as Chief Financial Officer. Martin previously worked in financial positions in international and domestic companies, acting as CFO of DELTA Investiční společnost, a.s. in 2019-2023, which is a company that establishes and administers funds for qualified investors. On 23 November 2023, Martin took a seat on the Trikaya Supervisory Board in place of Jan Kolařík, who became Chief Operating Officer and a member of the Board of Directors.

# 2023

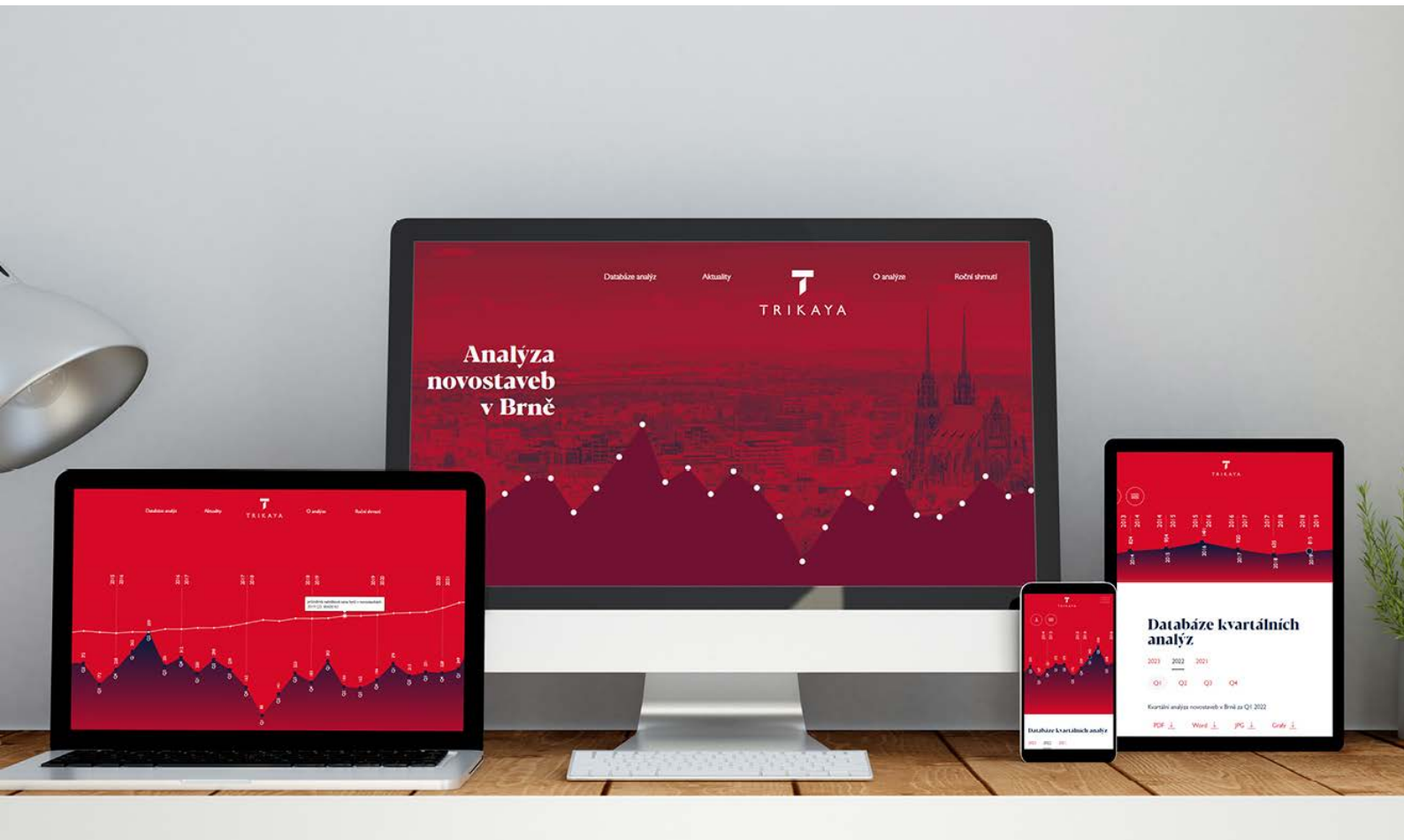
## květen/may

### SPECIÁLNÍ WEBOVÁ PLATFORMA KVARTÁLNÍCH ANALÝZ

U příležitosti desátého výročí vydávání analýz brněnských novostaveb jsme vytvořili web [analyzy.trikaya.cz](https://analyzy.trikaya.cz), který ucelenou formou shrnuje celé toto desetileté období. Analýza Trikaya od roku 2013 kontinuálně sleduje tyto parametry: prodané byty v novostavbách, průměrnou nabídkovou cenu za metr čtvereční a průměrnou prodejní cenu. Na webu lze jednotlivé parametry pohodlně porovnávat a sledovat tak trendy v nákupním chování.

### SPECIAL INTERNET PLATFORM FOR QUARTERLY ANALYSES

To mark the 10th anniversary of publishing our analyses of the Brno new residential property market, we created the website [analyzy.trikaya.cz](https://analyzy.trikaya.cz) that brings together the data collected over the past decade. Since 2013, Trikaya's analyses have monitored the following indicators: number of newly-built units sold, the average offering price per square metre, and the average sale price per square metre. This information can be easily viewed and compared on the website to see the trends of the last 10 years.





# 2023

## květen/may

### STAVEBNÍ POVOLENÍ PRO I. ETAPU PROJEKTU ČTVRŤ POD HÁDY

Po více než deseti letech příprav získal projekt na přeměnu brownfieldu v městské části Maloměřice a Obřany na rezidenční čtvrť s více než 1000 byty stavební povolení.

### CONSTRUCTION PERMIT FOR THE FIRST STAGE OF ČTVRŤ POD HÁDY

After more than 10 years of preparation, the Čtvrť Pod Hády project that will rebuild a brownfield in the Maloměřice and Obřany neighbourhoods with more than 1,000 new residential units finally received a construction permit.



# 2023

## červen/june

### KOLAUDAČNÍ PÁRTY PONAVIA REZIDENCE III

Všichni, kteří se nějakým způsobem podíleli na výstavbě úspěšného projektu Ponavia rezidence III, od zaměstnanců Trikaya přes úředníky až po stavaře, se sešli na oslavě dokončení tohoto projektu ve venkovní restauraci Zahrádka Na Střeláku.

### PONAVIA RESIDENCE III FINAL INSPECTION PARTY

All those who contributed to the success of the Ponavia Residence III project, including Trikaya employees, local officials, and builders met to celebrate the completion of the project at the Zahrádka Na Střeláku outdoor restaurant.







# 2023

## září/september

### POKLEPÁNÍ NA ZÁKLADNÍ KÁMEN ČTVRTI POD HÁDY

Poklepáním na základní kámen byla 13. září 2023 symbolicky odstartována výstavba našeho doposud největšího projektu – udržitelné Čtvrti Pod Hády. Slavnostní akci si nenechala ujít více než stovka hostů z řad politiků, novinářů, zájemců o nové bydlení, obchodních partnerů nebo zaměstnanců skupiny Trikaya. Všichni si na místě mohli prohlédnout nový model vznikající čtvrti nebo se podívat na jedinečnou lokalitu projektu i panorama Brna z vyhlídkového kola.

### ČTVRT' POD HÁDY CORNERSTONE PLACEMENT

The placement of the cornerstone on 13 September 2023 symbolically launched the construction of our largest project thus far: the sustainable Čtvrť Pod Hády. More than 100 guests including local leaders, journalists, potential buyers, business partners, and Trikaya employees attended the event and could view a model of the new neighbourhood or tour the locality and see an amazing view of Brno on a special touring bike.



# 2023

## říjen/october

### TEAMBUILDING KURZ PRVNÍ POMOCI

Jak reagovat v krizových okamžicích, jak zvládnout dramatické a stresové situace a poskytnout první pomoc zraněnému? Společně se všemi kolegy pod vedením profesionálních záchranářů ze společnosti WorkMed jsme nácvik zvládli a doufáme, že nebude nutné tyto znalosti využít i v praxi.

### FIRST-AID TEAMBUILDING

Trikaya employees learned how to provide first aid in emergencies from WorkMed's professional first-responders. Although the training went exceptionally well, we hope to never have to use the knowledge acquired.



# 2023

## říjen/october

### ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ PRO II. ETAPU PROJEKTU ČTVRŤ POD HÁDY

Krátce po zahájení výstavby první etapy jsme získali územní rozhodnutí pro navazující etapu projektu Čtvrť Pod Hády. Druhá etapa zahrnuje výstavbu více než 400 bytů s podzemním parkováním nebo také budovu nové mateřské školy.



### ZONING DECISION FOR THE SECOND PHASE OF THE ČTVRŤ POD HÁDY PROJECT

We received the zoning decision for the second phase shortly after the launch of construction on the first part of Čtvrť Pod Hády. The second phase includes more than 400 residential units with underground parking and a new pre-school facility.

# 2023

## listopad/november

OCENĚNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY  
5. MÍSTEM V SOUTĚŽI  
CZECH TOP 100

Obstáli jsme v konkurenci největších českých firem a ze 30. ročníku soutěže firemní komunikace Czech Top 100 jsme si odnesli krásné 5. místo za naši předchozí výroční zprávu za období 2021–2022.

FIFTH PLACE  
IN THE CZECH TOP 100  
COMPETITION FOR  
OUR ANNUAL REPORT

Trikaya proved itself among the largest Czech companies, winning fifth place in the 30<sup>th</sup> annual CZECH TOP 100 communications competition for our 2021-2022 annual report.



# 2023

## prosinec/december

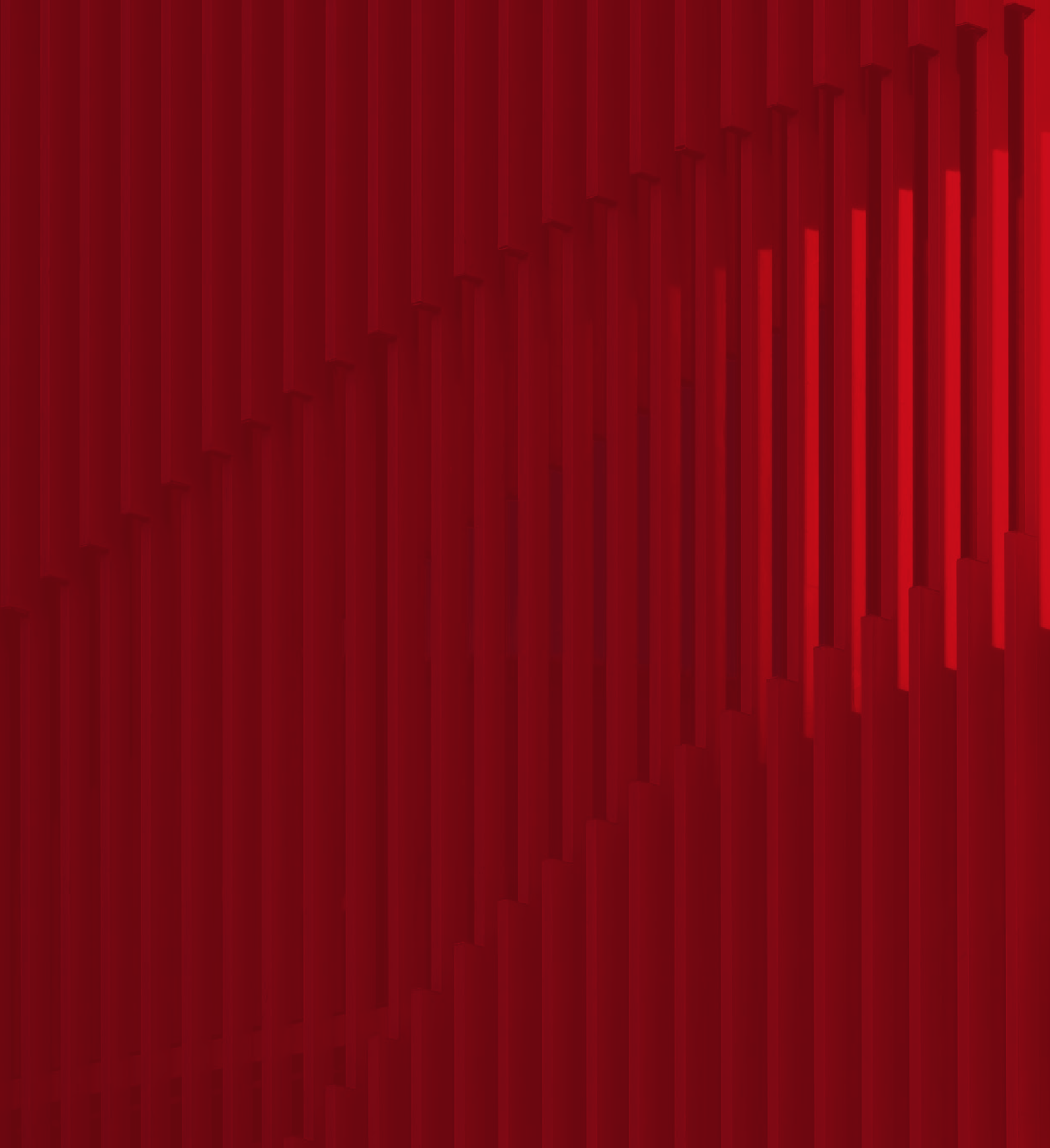
VÁNOČNÍ VEČÍREK SE SBÍRKOU  
NA DŮM PRO JULII

Dům pro Julii je nezisková organizace pomáhající rodinám, o jejichž vážně nemocné děti musí být postaráno 24 hodin denně, sedm dní v týdnu. Ve vánoční sbírce se mezi našimi kolegy vybralo 5000 Kč, které společnost „zaokrouhlila“ na 25 000 Kč.

CHRISTMAS PARTY  
WITH A COLLECTION DRIVE  
FOR DŮM PRO JULII

Dům pro Julii is a non-profit organization that helps families that require 24/7 care for their children. The drive among employees raised CZK 5,000, with the company upping the donation to CZK 25,000.





# 04

## **Hlavní finanční ukazatele / Main Financial Indicators**



2022–2023: **200 009** tis. Kč

2021–2022: **68 054** tis. Kč

Čistý výnos z provozní činnosti

2022–2023: **-3 452** tis. Kč

2021–2022: **190 123** tis. Kč

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

2022–2023: **-1 984** tis. Kč

2021–2022: **120 072** tis. Kč

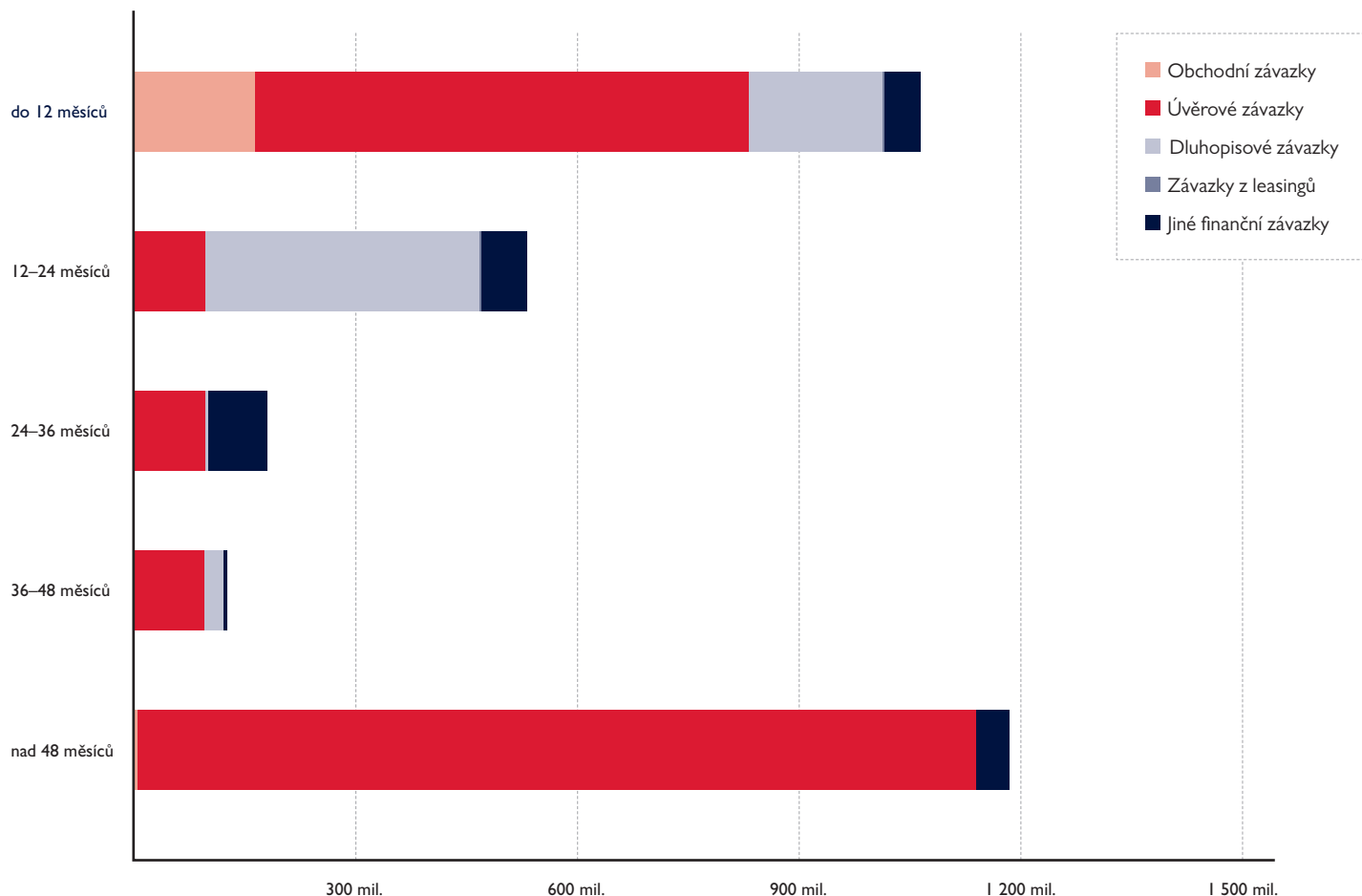
Úplný výsledek hospodaření

2022–2023: **3 288 133** tis. Kč

2021–2022: **3 218 774** tis. Kč

Celková aktiva

## Struktura závazků dle splatnosti



2022–2023: **102** %

2021–2022: **181** %

Úrokové krytí

2022–2023: **79** %

2021–2022: **84** %

Loan To Value

2022–2023: **8,0** %

2021–2022: **8,0** %

Průměrný náklad na externí zdroje financování

2022–2023: **5,8** %

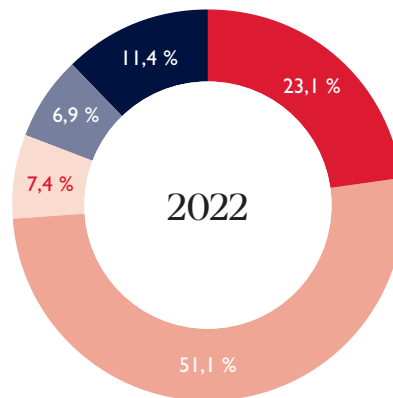
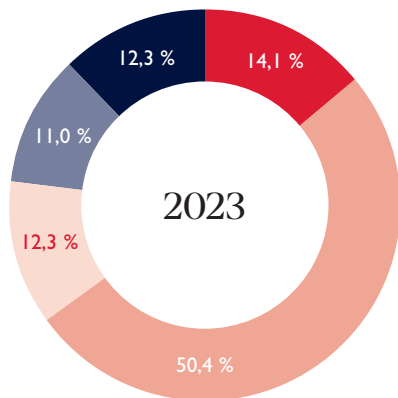
2021–2022: **7,6** %

Průměrný náklad na externí seniorní zdroje financování

2022–2023: **9,9** %

2021–2022: **8,3** %

Průměrný náklad na externí juniorní zdroje financování

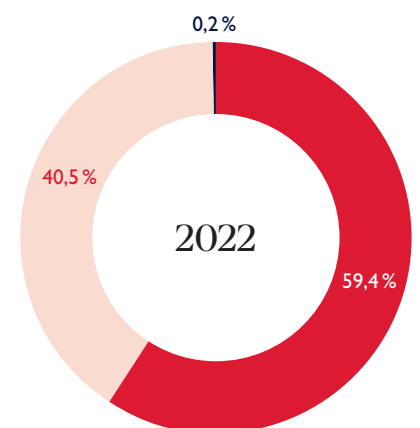
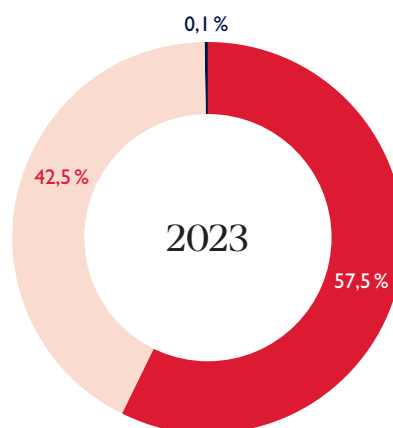


## Struktura kapitálu

- Emitované dluhopisy
- Úvěry
- Ostatní výpůjčky a závazky
- Obchodní a jiné závazky
- Vlastní zdroje

## Struktura nemovitostí

- Obchodní centra a kanceláře
- Rezidenční projekty
- Ostatní







**05**

**Konsolidovaná  
účetní závěrka /  
Consolidated  
Financial Statement**



## Obsah konsolidované účetní závěrky

1.	Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a úplného výsledku za účetní období končící 30. 6. 2023	104
2.	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2023	105
3.	Konsolidovaný výkaz změn ve vlastním kapitálu za účetní období končící k 30. 6. 2023	106
4.	Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období končící k 30. 6. 2023	107
5.	Všeobecné informace	110
6.	Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod	111
7.	První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví (účetních standardů IFRS) v konsolidované účetní závěrce	117
8.	Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (účetních standardů IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií	121
9.	Účetní pravidla	123
10.	Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	144
11.	Komentáře ke konsolidovanému výkazu o úplném výsledku	145
11.1.	Čistý příjem z pronájmu nemovitostí	145
11.2.	Ostatní provozní výnosy	145
11.3.	Zisk/Ztráta z prodaných zásob	145
11.4.	Zisk/Ztráta z prodeje investičního majetku	146
11.5.	Personální, administrativní náklady a mzdy	146
11.6.	Odpisy hmotného a nehmotného majetku	146
11.7.	Zisk/Ztráta z prodeje podílů v dceřiných společnostech	146
11.8.	Úrokové výnosy a náklady	146
11.9.	Finanční výnosy a náklady	147
11.10.	Čistá kapitalizace související s developerskou činností	147
11.11.	Daň z příjmů	147
12.	Komentáře ke konsolidovanému výkazu o finanční situaci	148
12.1.	Aktiva	148
12.1.1.	Nehmotná aktiva	148
12.1.2.	Investiční nemovitý majetek	148
12.1.3.	Pozemky, budovy a zařízení	150
12.1.4.	Aktiva z práva k užívání	150
12.1.5.	Ostatní dlouhodobá aktiva	151
12.1.6.	Zásoby	151
12.1.7.	Obchodní a jiné pohledávky	152
12.1.8.	Ostatní krátkodobá aktiva	152
12.1.9.	Peníze a peněžní ekvivalenty	152
12.2.	Závazky	153
12.2.1.	Emitované dluhopisy	153
12.2.2.	Úvěry	154
12.2.3.	Ostatní výpůjčky a závazky	159
12.2.4.	Odložené daňové závazky	160
12.2.5.	Obchodní a jiné závazky	161
12.2.6.	Splatné daně	161
12.3.	Vlastní kapitál	162
12.3.1.	Dorovnání kupní ceny za prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA	163
13.	Transakce se spřízněnými stranami	164
14.	Závazky nevykázané v rozvaze a jiné garance	164

<b>15.</b>	<b>Rizika Skupiny</b>	<b>165</b>
15.1.	Kreditní riziko (vysoké)	165
15.1.1.	Řízení kreditního rizika vyplývající z nájemních smluv	165
15.1.2.	Řízení kreditního rizika vyplývající z kupních smluv při prodeji rezidenčních projektů	165
15.2.	Riziko likvidity (vysoké)	165
15.2.1.	Řízení rizika likvidity	166
15.2.2.	Riziko závislosti na externím financování (vysoké)	167
15.3.	Tržní riziko (vysoké)	167
15.3.1.	Riziko změn úrokových sazeb (nízké)	167
15.3.2.	Riziko spojené se sekundárními závazky z úvěrových smluv (střední)	168
15.3.3.	Cenové riziko (střední)	168
15.3.4.	Riziko hospodářské recese (střední)	168
15.3.5.	Riziko nárůstu nákladů (vysoké)	169
15.3.6.	Měnové riziko (vysoké)	169
15.3.7.	Riziko zhoršení stavu rezidenčního bydlení (vysoké)	170
15.4.	Ostatní rizika	170
15.4.1.	Riziko nepředvídatelné události (nízké)	170
15.4.2.	Riziko spojené s pojištěním majetku (nízké)	170
15.4.3.	Riziko ztráty klíčových osob (vysoké)	170
15.4.4.	Riziko spojené s rozšířením podnikatelské činnosti Skupiny (nízké)	170
15.4.5.	Riziko zahájení insolvenčního řízení (nízké)	171
15.4.6.	Riziko soudních a jiných řízení (nízké)	171
15.4.7.	Riziko ve vztahu k jednání třetích stran (nízké)	171
15.4.8.	Riziko související se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích (střední)	171
15.4.9.	Riziko finančního plánování (nízké)	171
15.4.10.	Riziko spojené s realizací projektů skupiny (střední)	172
15.4.11.	Riziko výskytu záručních událostí jednotlivých projektů (střední)	172
15.4.12.	Riziko plynoucí ze zpoždění nebo zrušení realizace projektů (střední)	172
15.4.13.	Riziko plynoucí z nesprávných odhadů během realizace projektů (střední)	172
15.4.14.	Riziko spojeno s dosahováním stabilních příjmů (střední)	172
15.4.15.	Riziko intervence České národní banky (střední)	172
15.4.16.	Riziko koncentrace (střední)	172
15.4.17.	Riziko související s umístěním developerských projektů (střední)	173
15.4.18.	Riziko související s akvizicí nemovitostí (střední)	173
15.4.19.	Riziko s developerskými aktivitami (střední)	173
15.4.20.	Riziko schvalovacích procesů (střední)	173
15.4.21.	Riziko změn preferencí zákazníků (střední)	174
15.4.22.	Riziko sporů v souvislosti s nájemními smlouvami (nízké)	174
15.4.23.	Riziko právní, regulatorní a daňové (nízké)	174
15.4.24.	Riziko protiepidemických opatření (nízké)	174
<b>16.</b>	<b>Podmíněné závazky a soudní spory</b>	<b>174</b>
<b>17.</b>	<b>Následné události po datu konsolidované účetní závěrky</b>	<b>174</b>
17.1.	Převody podílů	174
17.2.	Projekty	175
17.3.	Emitované dluhopisy	175
17.4.	Úvěry a zápůjčky	176
<b>18.</b>	<b>Schválení účetní závěrky</b>	<b>178</b>



## Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a úplného výsledku za účetní období končící 30. 6. 2023

(v tis. Kč)	Poznámka	30. června 2023	30. června 2022 opravené
Výnosy z pronájmu nemovitostí	11.1	216 804	158 510
Provozní náklady	11.1	-110 933	-91 104
Výnosy z prodeje zásob	11.3	308 311	4 628
Náklady na prodané zásoby	11.3	-214 173	-3 980
<b>Čistý výnos z provozní činnosti</b>		<b>200 009</b>	<b>68 054</b>
Ostatní provozní výnosy	11.2	2 477	2 635
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	11.4	-1 126	2 632
Náklady na zaměstnanecké požitky	11.5	-30 917	-25 857
Ostatní náklady	11.5	-32 682	-29 685
Čistá kapitalizace související s developerskou činností	11.10	28 103	35 169
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	11.6	-4 000	-3 918
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	12.1.2	-3 452	190 123
Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-), netto	11.8	-154 336	-114 969
Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-), netto	11.9	19 734	11 570
<b>Čisté finanční náklady</b>		<b>-134 602</b>	<b>-103 399</b>
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním</b>		<b>23 409</b>	<b>135 754</b>
Daň z příjmů	11.11	-25 393	-15 682
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění</b>		<b>-1 984</b>	<b>120 072</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>-1 984</b>	<b>120 072</b>
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající:</b>	12.3		
(i) menšinovému podílu a		-10 359	2 950
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.		8 375	117 122
<b>Úplný výsledek celkem za období připadající:</b>	12.3		
(i) menšinovému podílu, a		-4 084	-64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.		88 986	80 641



## Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2023

(v tis. Kč)	Poznámka	30. června 2023	30. června 2022 opravené
Nehmotná aktiva	12.1.1	362	530
Investiční nemovitý majetek	12.1.2	2 980 833	2 958 851
Pozemky, budovy a zařízení	12.1.3	4 277	2 215
Aktiva z práva k užívání	12.1.4	7 335	9 144
Ostatní dlouhodobá aktiva	12.1.5	133	125
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 992 940</b>	<b>2 970 865</b>
Zásoby	12.1.6	200 514	143 459
Obchodní a jiné pohledávky	12.1.7	19 667	13 917
Splatné daně		0	0
Ostatní krátkodobá aktiva	12.1.8	25 687	29 467
Peníze a peněžní ekvivalenty	12.1.9	49 325	61 066
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>295 193</b>	<b>247 909</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 288 133</b>	<b>3 218 774</b>
Emitované dluhopisy	12.2.1	285 782	409 604
Úvěry	12.2.2	1 203 351	1 520 310
Obchodní a jiné závazky	12.2.5	32 132	30 232
Ostatní výpůjčky a závazky	12.2.3	284 938	187 615
Odložené daňové závazky	12.2.4	121 932	121 528
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 928 135</b>	<b>2 269 289</b>
Emitované dluhopisy	12.2.1	177 082	298 240
Úvěry	12.2.2	453 051	44 007
Obchodní a jiné závazky	12.2.5	184 746	182 383
Splatné daně	12.2.6	21 927	2 638
Ostatní výpůjčky a závazky	12.2.3	118 826	38 127
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>955 632</b>	<b>565 395</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 883 767</b>	<b>2 834 684</b>
Základní kapitál	12.3	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	12.3	13 182	13 210
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	12.3	318 772	179 553
Výsledek hospodaření běžného účetního období	12.3	8 375	117 122
Podíl vlastníků mateřské společnosti	12.3	342 329	311 885
Minoritní podíly	12.3	62 037	72 205
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>404 366</b>	<b>384 090</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>3 288 133</b>	<b>3 218 774</b>



## Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za účetní období k 30. 6. 2023

(v tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk (-)/ Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl Vlastníků mateřské společnosti	Minoritní podíly	Celkový vlastní kapitál
<b>Stav k 30. 6. 2021</b>		<b>2 000</b>	<b>13 176</b>	<b>91 824</b>	<b>80 641</b>	<b>187 641</b>	<b>-48 315</b>	<b>139 326</b>
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30. 6. 2021 na účet nerozděleného zisku / neuhrazené 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	-1	0	0	-1	0	-1
Jiné úpravy		0	35	399	0	434	-1 761	-1 327
Prodej 20% podílu ve společnosti The Landmark Building		0	0	8 303	0	8 303	2 197	10 500
Prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA		0	0	-1 614	0	-1 614	48 086	46 472
Kapitalizace závazku minoritních podílníků		0	0	0	0	0	69 048	69 048
Úplný výsledek hospodaření za období 1. 7. 2021–30. 6. 2022		0	0	0	88 986	88 986	-4 084	84 902
<b>Stav k 30. 6. 2022</b>		<b>2 000</b>	<b>13 210</b>	<b>179 553</b>	<b>88 986</b>	<b>283 749</b>	<b>65 171</b>	<b>348 920</b>
Oprava chyb minulých období	9			0	28 136	28 136	7 034	35 170
<b>Stav k 30. 6. 2022 opravené</b>		<b>2 000</b>	<b>13 210</b>	<b>179 553</b>	<b>117 122</b>	<b>311 885</b>	<b>72 205</b>	<b>384 090</b>
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30. 6. 2022 na účet nerozděleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let		0	0	117 122	-117 122	0	0	0
Překurzování podílu v cizí měně – TRIKAYA FUND S. C. A., SICAV-FIS, in liquidation		0	7	0	0	7	0	7
Jiné úpravy		0	-35	-886	0	-920	2	-918
Jiný výsledek hospodaření minulých let		0	0	-2 982	0	-2 982	190	-2 792
Dorovnání kupní ceny za prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA	12.3.1	0	0	25 964	0	25 964	0	25 964
Úplný výsledek hospodaření za období 1. 7. 2022–30. 6. 2023		0	0	0	8 375	8 375	-10 359	-1 984
<b>Stav k 30. 6. 2023</b>		<b>2 000</b>	<b>10 260</b>	<b>318 772</b>	<b>8 375</b>	<b>342 329</b>	<b>62 037</b>	<b>404 366</b>



## Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období k 30. 6. 2023

(v tis. Kč)	30. června 2023	30. června 2022 opravené
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>	<b>-1 984</b>	<b>120 072</b>
Úpravy:		
Daň z příjmů	25 393	15 682
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	4 401	3 918
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	38 855	-190 122
Zisk/ztráta z prodeje investičního majetku	1 126	-2 632
Úroky	154 336	114 971
Vliv změn měnových kurzů na finanční závazky	-	-12 554
Ostatní	-2 506	5
<b>Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu</b>	<b>219 621</b>	<b>49 370</b>
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	36 319	-127 587
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-10 276	-10 916
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	277 961	-102 913
<b>Peněžní toky vytvořené z provozních operací</b>	<b>523 625</b>	<b>-192 046</b>
Zaplacená daň z příjmů	-6 395	-36 756
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>517 230</b>	<b>-228 802</b>
Investiční činnost:		
Přijaté úroky	47	69
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	226	27 623
Výdaje na pořízení dlouhodobého majetku	-452 852	-95 082
Dotace na investice	11 440	-
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	<b>-441 139</b>	<b>-67 390</b>
Finanční činnost:		
Zaplacené úroky	-58 898	-111 615
Splacení úvěrů a půjček	-1 336 557	-242 391
Příjmy z úvěrů a půjček	1 500 557	684 266
Splacení dluhopisů	-313 434	-109 033
Příjmy z emise dluhopisů	120 500	115 833
Vyplacené dividendy	-	-
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>-87 832</b>	<b>337 060</b>
<b>Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků</b>	<b>-11 741</b>	<b>40 868</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období</b>	<b>61 066</b>	<b>20 198</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>49 325</b>	<b>61 066</b>
- z toho peněžní prostředky s omezenou dispozicí	15 000	15 000







# 06

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



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023**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 adrese 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”.

Hlavní 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.

Název právnické osoby	Ultimátní vlastník	Akcionářská struktura		Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech
		Sídlo	Podíl	
<b>ASTERION CAPITAL s.r.o.</b> , IČ: 03465071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 84883	Alexej Veselý	Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50 %
<b>FINMASTER Management a.s.</b> , 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, předseda představenstva  
Ing. Alexej Veselý, místopředseda představenstva  
Ing. Jan Kolařík, člen představenstva (od 21. 11. 2023)

Za představenstvo jednájí členové 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 zastupují společnost vždy 2 (dva) členové představenstva společně.

**Dozorčí rada**

Ing. Jan Kolařík, člen dozorčí rady (do 21. 11. 2023)  
Ing. Martin Nevídal, předseda dozorčí rady (od 21. 11. 2023)

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 účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**6. Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod**

**Organigram Skupiny k datu 30.6.2023**

Následující organigram zobrazuje organigram skupiny a % vlastnictví, resp. % podíl na základním kapitálu společností v konsolidačním celku k datu 30.6.2023.

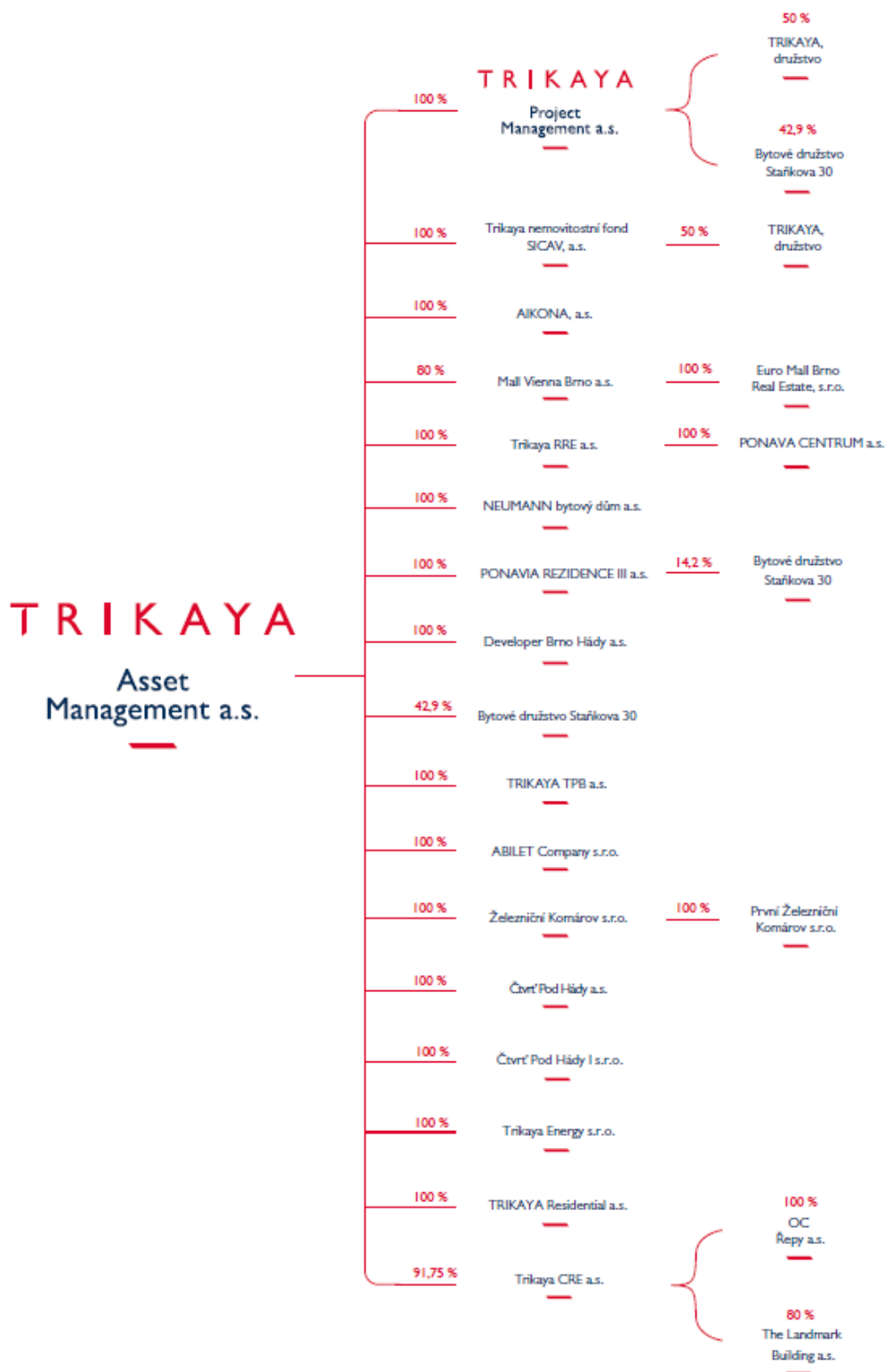
<b>30.06.2023</b>			
<b>Název společnosti ve Skupině</b>		<b>% na hlasovacích právech</b>	<b>% na základním kapitálu</b>
1.	Trikaya Asset Management	100,00%	100,00%
2.	Trikaya Project Management	100,00%	100,00%
3.	Trikaya nemovitostní fond SICAV	100,00%	100,00%
4.	AIKONA	100,00%	100,00%
5.	Mall Vienna 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	80,00%	80,00%
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.	Čtvrť pod Hády	100,00 %	100,00 %
22.	Čtvrť pod Hády I.	100,00 %	100,00 %
23.	Trikaya Energy	100,00 %	100,00 %
24.	OC řepy	100,00%	91,75%*

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



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023





**Názvy a adresy ovládaných společností zahrnutých do konsolidačního celku k datu 30.6.2023**

- 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 akciemi 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“)
- t. **Trikaya Residential a.s.**, IČO: 141 42 929, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8657 (dále jen „společnost Trikaya Residential“).
- u. **Čtvrť Pod Hády a.s.**, IČO: 173 92 357, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8732 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády“).
- v. **Čtvrť Pod Hády I s.r.o.**, IČO: 192 75 188, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 133843 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády I“).
- w. **Trikaya Energy s.r.o.**, IČO: 180 24 955 se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 132624 (dále jen „společnost Trikaya Energy“).



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023**Změny v konsolidačním celku v období 1.7.2022 – 30.6.2023**

- K datu 20.9.2022 byl převeden 100% podíl ve společnosti PONA VA CENTRUM, který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management do dceřiné společnosti Trikaya RRE.
- K datu 15.12.2022 došlo k výmazu společnosti TRIKAYA Residential SICAV, a.s. ze seznamu investičních fondů s právní subjektivitou, navýšení základního kapitálu společnosti na 2 mil. Kč a ke změně názvu společnosti na TRIKAYA Residential a.s.
- K datu 3. 8. 2022 byla založena dceřiná společnost Čtvrť 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.
- K datu 7. 3. 2023 byla založena dceřiná společnost Trikaya Energy s.r.o., se sídlem Šumavská 519/35, Brno, 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 132624.
- K datu 21. 4. 2023 byla založena dceřiná společnost Čtvrť pod Hády I s.r.o., IČO: 192 75 188, se sídlem Šumavská 519/35, Brno, 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 133843.

**Organigram Skupiny k datu 30.6.2022**

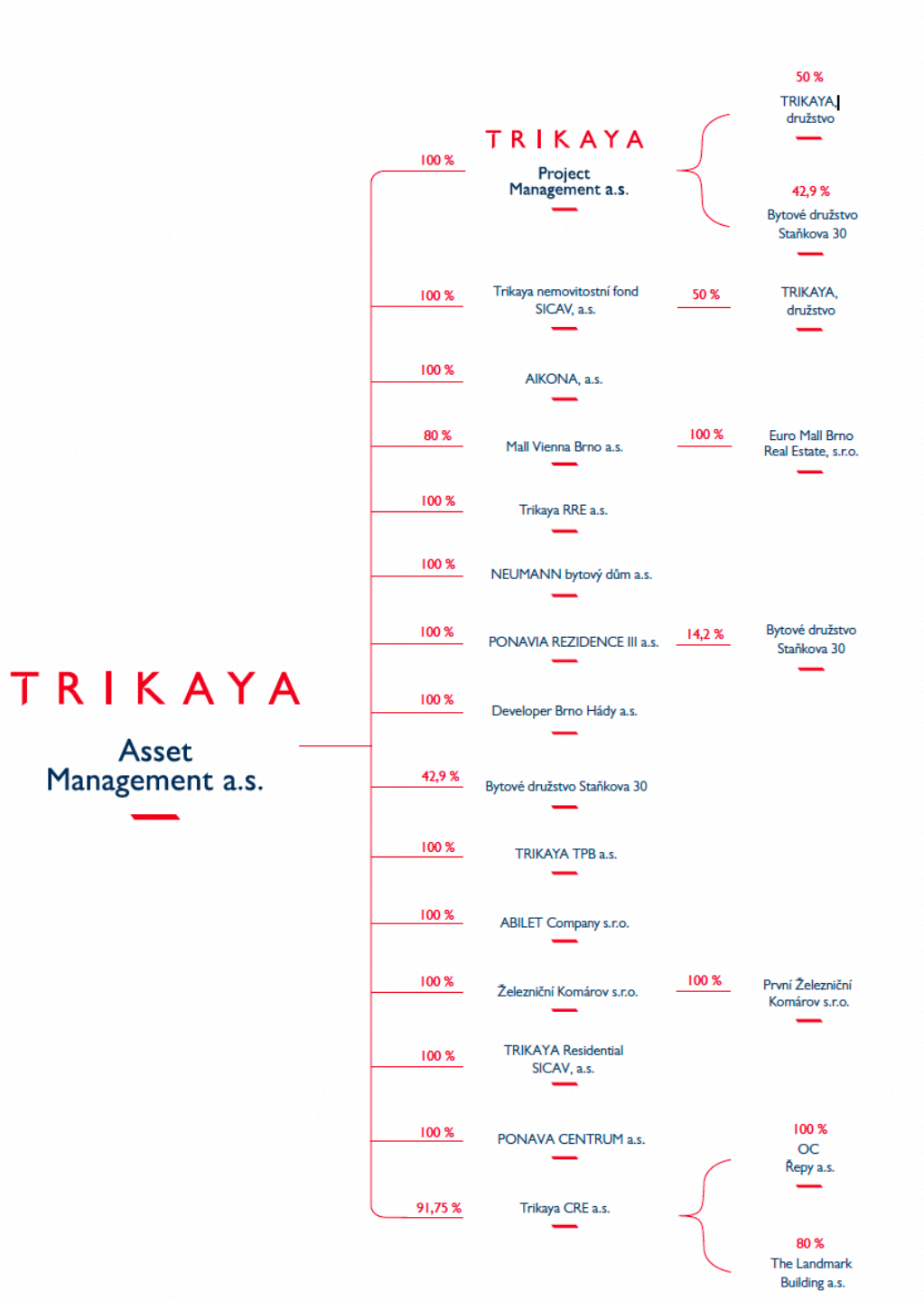
Následující organigram zobrazuje organigram skupiny a % vlastnictví, resp. % podíl na základním kapitálu společností v konsolidačním celku k datu 30.6.2022.

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. PONA VIA REZIDENCE III	100,00%	100,00%
9. PONA VA CENTRUM	100,00%	100,00%
10. The Landmark Building	80,00%	80,00%
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 SICAV	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 akciemi společnosti Trikaya CRE. Vzhledem k tomu, že emitent i držitelé mají právo na odkup, jsou klasifikovány jako závazek.



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023





**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**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 akciemi 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“).

**Rozvahový den společnosti Skupiny**

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny byla sestavena k datu a za hospodářský rok končící k 30.6.2023.



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

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

V minulém období Skupina poprvé použila pro konsolidovanou závěrku Společnosti mezinárodní standardy účetního výkaznictví (účetní standardy 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 účetním standardům IFRS dle standardu IFRS 1 *První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví*:

<b>Sesouhlasení konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 1. červenci 2020 (ČÚS vs IFRS)</b>			
(v tis. Kč)	1. července 2020 (ČÚS)	Vliv přechodu na IFRS	1. července 2020 (IFRS)
<b>Nehmotná aktiva</b>	<b>215 085</b>	<b>-214 381</b>	<b>704</b>
Investiční nemovitý majetek	-	1 888 737	1 888 737
Pozemky, budovy a zařízení	323 219	-1 322 930	289
Aktiva z práva k užívání	-	1 947	1 947
Ostatní dlouhodobá aktiva	1 191	-1 044	147
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>1 539 495</b>	<b>352 328</b>	<b>1 891 823</b>
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
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>976 431</b>	<b>-69 716</b>	<b>906 715</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 515 926</b>	<b>282 612</b>	<b>2 798 538</b>
<b>Emitované dluhopisy</b>	<b>574 600</b>	<b>-171 519</b>	<b>403 081</b>
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
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>1 162 077</b>	<b>139 861</b>	<b>1 301 938</b>
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
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>1 426 563</b>	<b>- 52 306</b>	<b>1 374 257</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 588 640</b>	<b>87 555</b>	<b>2 676 195</b>
<b>Základní kapitál</b>	<b>2 000</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>
Ostatní kapitálové fondy	-27 585	40 762	13 177
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	-17 895	197 750	179 855
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-68 778	-20 236	-89 014
<b>Podíl vlastníků mateřské společnosti</b>	<b>-112 258</b>	<b>218 276</b>	<b>106 018</b>
Minoritní podíly	39 544	-23 220	16 325
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>-72 714</b>	<b>195 057</b>	<b>122 343</b>
<b>Pasiva a vlastní kapitál celkem</b>	<b>2 515 926</b>	<b>282 612</b>	<b>2 798 538</b>



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

Sesouhlasení konsolidovaného výkazu 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	635
Investiční nemovitý majetek	-	2 491 059	2 491 059
Pozemky, budovy a zařízení	1 906 168	-1 889 429	16 739
Aktiva z práva k užívání	-	11 900	11 900
Ostatní dlouhodobá aktiva	1 189	-1 044	145
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>2 084 447</b>	<b>436 031</b>	<b>2 520 478</b>
Zásoby	125 775	-109 903	15 872
Obchodní a jiné pohledávky	32 955	-11 024	21 931
Splatné daně	-	-	-
Ostatní krátkodobá aktiva	26 291	-19 231	7 060
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 198	-	20 198
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>205 219</b>	<b>-140 158</b>	<b>65 061</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 289 666</b>	<b>295 874</b>	<b>2 585 539</b>
Emitované dluhopisy	557 600	-80 036	477 564
Úvěry	990 519	30 355	1 020 874
Obchodní a jiné závazky	9 121	30 598	39 719
Ostatní výpůjčky a závazky	5 250	134 063	139 313
Odložené daňové závazky	25 222	84 985	110 207
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>1 587 712</b>	<b>199 964</b>	<b>1 787 676</b>
Emitované dluhopisy	212 072	43 211	255 283
Úvěry	168 543	-6 000	162 543
Obchodní a jiné závazky	141 308	-2 186	139 122
Splatné daně	36 601	-2 836	33 765
Ostatní výpůjčky a závazky	225 818	-157 995	67 823
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>784 342</b>	<b>-125 806</b>	<b>658 536</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 372 054</b>	<b>74 158</b>	<b>2 446 212</b>
Základní kapitál	2 000	-	2 000
Ostatní kapitálové fondy	-27 586	40 762	13 176
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	-43 921	135 745	91 824
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-4 719	85 360	80 641
Podíl vlastníků mateřské společnosti	-74 226	261 867	187 641
Minoritní podíly	-8 162	-40 152	-48 314
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>-82 388</b>	<b>221 715</b>	<b>139 327</b>
<b>Pasiva a vlastní kapitál celkem</b>	<b>2 289 666</b>	<b>295 873</b>	<b>2 585 539</b>



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

<b>Sesouhlasení konsolidovaného výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za účetní období končící 30. června 2021 (ČÚS vs IFRS)</b>			
(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
<b>Čistý výnos z provozní činnosti</b>	<b>189 305</b>	<b>-19 747</b>	<b>169 558</b>
Ostatní provozní výnosy	6 643	2 024	8 667
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	-	-	-
Náklady na zaměstnanecské požitky	-20 705	85	-20 620
Ostatní náklady	-44 675	19 024	-25 651
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
<b>Čisté finanční náklady</b>	<b>-64 875</b>	<b>35 988</b>	<b>-28 887</b>
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním</b>	<b>25 992</b>	<b>7 628</b>	<b>33 620</b>
Daň z příjmů	-35 552	17 937	-17 615
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění</b>	<b>-9 560</b>	<b>25 565</b>	<b>16 005</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>	<b>-9 560</b>	<b>25 565</b>	<b>16 005</b>
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající:</b>			
(i) menšinovému podílu a	-4 842	-59 794	-64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.	-4 719	85 360	80 641
<b>Úplný výsledek celkem za období připadající:</b>			
(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 účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

Níže jsou dále popsány obecné změny v účetnictví dle ČÚS a dle účetních standardů IFRS, které byly aplikovány při prvním přijetí účetních standardů 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 účtují 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 zápůjčky 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, zápůjčky 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 upraven na reálnou hodnotu dle znaleckého posudku k datu účetní závěrky. Přeúčtování proběhlo z řádku *Pozemky, budovy a zařízení* a *Zásoby*.
- *Zásoby* byly sníženy o částku 64 mil. Kč a přeúčtovány na řádek *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*.
- Řádek *Splatné daně* na závazcích byl snížen o částku 37 mil. Kč o závazky z jiných daní než splatné daně z příjmu a v IFRS vykázan na řádku *Ostatní výpůjčky a závazky*.
- Významná změna na *Nerozděleném 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 upraven na reálnou hodnotu dle znaleckého posudku. Přeúčtování proběhlo z řádku *Pozemky, budovy a zařízení* a *Zásoby*.
- *Zásoby* byly sníženy o částku 110 mil. Kč a přeúčtovány na řádek *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 výpůjčkami a závazky* a *Krátkodobými ostatními výpůjčkami a závazky* v ČÚS vs IFRS je způsobena opravou chybného 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 *Nerozděleném 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.

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

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

V běžném období začínajícím 1.7.2022 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 rámec

Úpravy aktualizují standard IFRS 3 tak, aby odkazoval na Koncepční rámec 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 nabyvatel aplikoval IAS 37 k určení toho, zda k datu akvizice existuje současný závazek, který je důsledkem minulých 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 přírůstkové 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 nesrovnalosti 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 uhrazené nebo obdržené mezi účetní jednotkou (dlužníkem) a věřitelem, včetně poplatků uhrazených nebo obdržených účetní jednotkou či věřitelem jménem druhého z nich.

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

V běžném období začínajícím 1.7.2022 Společnost dříve aplikovala následující nový standard a úpravy stávajících účetních standardů IFRS vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro účetní období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

- **IFRS 17** Pojistné smlouvy včetně úprav standardu IFRS 17,
- **Úpravy standardu IFRS 17** Pojistné smlouvy – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 – Srovnávací informace,
- **Úpravy standardu IAS 1** Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Zveřejnění účetních pravidel,
- **Úpravy standardu IAS 8** Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů,
- **Úpravy standardu IAS 12** Daně ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce,
- **Úpravy standardu IAS 12** Daně ze zisku – Mezinárodní daňová reforma – Modelová pravidla druhého pilíře.

Přijetí výše uvedeného standardu a úprav stávajících standardů nemělo významný dopad na účetní závěrku Společnosti v běžném období.



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023**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 úpravy stávajících standardů, které dosud nenabýly účinnosti:

- **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 kovenanty (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později),
- **Úpravy standardu IAS** Výkaz o peněžních tocích a **IFRS 7** Finanční nástroje: zveřejňování – Financování dodavatelského řetězce (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

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

**Nové standardy a 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.)

- **IFRS 18** Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2027),
- **IFRS 19** Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2027),
- **Úpravy IFRS 9** Finanční nástroje a **IFRS 7** Finanční nástroje: zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2026),
- **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 ekvivalenční metodu),
- **Úpravy standardu IAS 21** Nedostatečná směnitelnost (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2025).

Společnost zatím nevyhodnotila, jaký dopad na účetní závěrku Společnosti bude mít dodržování těchto nových standardů a úprav stávajících standardů v období, kdy budou použity poprvé.

## 9. Účetní pravidla

### Východiska pro účetnictví

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (účetními 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 uváděným údajům za vykazované účetní období 1.7.2022-30.6.2023 jsou uvedeny srovnatelné údaje za minulé účetní období 1.7.2021-30.6.2022.

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 zaplacená 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 takovýmto 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.

K 30. červnu 2023 přesahovaly krátkodobé závazky krátkodobá aktiva o cca 660 mil. Kč, a to především z důvodu splatnosti bankovních úvěrů a závazků z emitovaných dluhopisů. V této souvislosti došlo v březnu 2024 k refinancování úvěru s J&T BANKA, a.s. s úvěrovým rámcem 663 mil. Kč projektu Čtvrť Pod Hády a byly prodány projekty Skupiny Landmark Building, Železniční Komárov a OC Řepy, které zajistily výše uvedený předpoklad. Detailně viz kapitola 17. Následné události po datu konsolidované účetní závěrky.

### 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.



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy Společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky dceřiného podniku nabytého či prodaného během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy Společnost získá kontrolu, do data, kdy Společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podniků 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.

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v rámci vlastního kapitálu, odděleně 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 níž 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 případných 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 reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné IFRS).

Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnutí 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.

**Oprava srovnatelného období**

V průběhu účetního období identifikovala společnost transakce související s předcházejícím obdobím, které byly nesprávně zohledněny v konsolidované účetní závěrce za toto období.

Vedení společnosti se rozhodlo provést opravu srovnatelného období a srovnatelné údaje ve finančních výkazech a příloze tak byly upraveny. Níže jsou jednotlivé opravy vyčísleny.

**Konsolidovaný výkaz o finanční situaci 1.7.2021 – 30.6.2022**

(v tis. Kč)	Srovnatelné období původně	Srovnatelné období po opravě	Rozdíl
Odložené daňové závazky	156 698	121 528	-35 170
Výsledek hospodaření běžného účetního období	179 553	207 689	28 136
Minoritní podíly	65 171	72 205	7 034

**Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a úplného výsledku za účetní období končící 30.6.2022**

(v tis. Kč)	Srovnatelné období původně	Srovnatelné období po opravě	Rozdíl
Daň z příjmů	-50 852	-15 682	35 170
Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající menšinovému podílu	-4 084	2 950	7 034
Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající vlastníkům mateřské společnosti	88 986	117 122	28 136
Úplný výsledek celkem za období připadající menšinovému podílu	-4 084	2 950	7 034
Úplný výsledek celkem za období připadající vlastníkům mateřské společnosti	88 986	117 122	28 136



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období končící k 30.6.2022**

(v tis. Kč)	Srovnatelné období původně	Srovnatelné období po opravě	Rozdíl
Úplný výsledek hospodaření za období	84 902	120 072	35 170
Daň z příjmů	50 852	15 682	-35 170

**Konsolidovaný výkaz změn vlastním kapitálů za účetní období končící k 30.6.2022**

(v tis. Kč)	Srovnatelné období původně	Srovnatelné období po opravě	Rozdíl
Výsledek hospodaření běžného účetního období	88 896	117 122	28 136
Minoritní podíly	65 171	72 205	7 034

### 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 řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

### Podnikové kombinace

Akvizice podniků se účtují 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 ovládnutí 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 případných 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.

Pokud protihodnota převedená Skupinou v podnikové kombinaci obsahuje dohodu o podmíněné protihodnotě, podmíněná protihodnota se oceňuje 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 nepřeceňuje 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



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

akvizice, které byly dříve zachyceny v ostatním úplném výsledku, jsou reklasifikovány 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 nedoručené 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 peněžotvorné jednotce Skupiny (nebo skupinám peněžotvorných jednotek), u které se očekává, že bude mít prospěch ze synergií kombinace. U peněžotvorných 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 peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, je ztráta ze snížení hodnoty alokována tak, aby byla nejprve snížena účetní hodnota jakéhokoliv 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 peněžotvorné 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 dceřiným 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 ovládnutí 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 ekvivalenční metodou, kromě investic klasifikovaných jako držené k prodeji. V takovém případě se postupovalo podle IFRS 5.

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykazání 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 ztrátách 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 ztrátách 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 ekvivalenční 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 Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků jednotky, do níž bylo investováno, vyazuje 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 nepřičítají 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 ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podnikem nebo společným podnikem. 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 ekvivalenční 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 podnikem, 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 podnikem byly reklasifikovány do hospodářského výsledku při vyřazení souvisejících aktiv nebo závazků, Skupina reklasifikuje zisk nebo ztrátu z vlastního kapitálu do hospodářského výsledku (jako reklasifikační úpravu), když dojde k prodeji přidruženého nebo společného podniku.

Pokud Skupina zmenší svůj vlastnický podíl v přidruženém nebo společném podniku, avšak bude i nadále využívat ekvivalenční 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 reklasifikovány do hospodářského výsledku při prodeji souvisejících aktiv nebo závazků.

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

Skupina používá IFRS 9, včetně požadavků na znehodnocení, pro dlouhodobé účasti v přidružených nebo společných podnicích, na něž neuplatňuje ekvivalenční 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 koupi, 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.

##### *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 koupi 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 dceřině společnosti realizující výstavbu této nemovitosti.



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

**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 konkrétním vlastníkům, kde Skupina zajišťuje po prodeji další správu budovy a služby spojené s řízením jednotlivých společností vlastníků jednotek prostřednictvím své dceřiné společnosti Trikaya Project Management. Tyto služby jsou fakturovány 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 prvotně 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, měně 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 záruky 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 prvotně 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.

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 přeceňuje 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 obdržných 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 zahrnuty 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 ztrátách ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

Variabilní nájemné, které nezávisí na indexu nebo sazbě, 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 pronajímatel**

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 jako 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 účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

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) a
- 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 uhrazeny (a tvoří tedy součást čisté investice do zahraniční jednotky) a které se prvotně vykazují v ostatním úplném výsledku a jsou reklasifikovány 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 vykáží v ostatním úplném výsledku a jsou kumulovány ve fondu z přepočtu cizích měn (s příslušným přiřazením nekontrolním podílům).

Při prodeji zahraniční jednotky (tedy při prodeji celého podílu Skupiny v zahraniční jednotce nebo při prodeji, který vede ke ztrátě ovládnutí dceřiného podniku, jehož součástí je zahraniční jednotka, nebo při částečném prodeji podílů 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, reklasifikovány do hospodářského výsledku.

Dále ve vztahu k částečnému prodeji dceřiného podniku, který zahrnuje zahraniční jednotku a který nevede ke ztrátě ovládnutí 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 reklasifikována 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 vztaheny 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 přičítou 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 reklasifikována 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 utržené ztráty nebo za účelem poskytnutí okamžité finanční pomoci Skupině s žádnými 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.

### **Krátkodobé a ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky**

Závazek je vykázán 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 tuto 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 zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku, který je vykázán v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, 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 rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný 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 prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázání goodwillu.

Odložené daňové závazky se vykazují u zdanitelných 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 nebudou 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 zdanitelný 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 zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné 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.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplnou ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání 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



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
 za období 1. července 2022 - 30. června 2023

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 nemovitostí 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.

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 vykazují 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 vykázaný 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 opravy 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 užítky 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 ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

### **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 investic 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 užítky. 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 oprav 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 ziskatelná 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 ziskatelnou částku penězotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro přiřazení, celopodniková aktiva se přiřadí k samostatně 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 ziskatelná 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 vyjadřuje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o které nebyly upraveny odhady budoucích peněžních toků.

Pokud je zpětně ziskatelná částka aktiva (nebo penězotvorné jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo penězotvorné jednotky) na jeho zpětně ziskatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítne přímo do hospodářského výsledku, ledaže je dané aktivum vedeno 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 ziskatelné 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.

**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

**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 prodejní cenu zásob sníženou o všechny odhadované náklady na dokončení a náklady nutné pro 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 vykazání 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 vykazání 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 oceněných 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 zaplacená 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 úroveň 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 úrovní 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 vyazuje 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 ážia 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 nejvhodnější. U finančního majetku Skupiny se účetní hodnota významně neliší od jeho reálné hodnoty.



## Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, resp. odúčtují, 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 přeceňují 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, a
- 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 hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):

- 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 prvotním 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) a
- 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 žádná finanční aktiva, která by se oceňovala 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 znehodnocená při prvotním vykazání), 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 přemíí 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 prvotního vykazání. V případě nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv se vypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvotním vykazání.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykazání, snížená o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry - o kumulativní amortizaci rozdílu mezi hodnotou vykázanou při prvotním vykazání 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 vypočtou 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,

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

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 prvotního vykázání. Hrubý základ se k výpočtu znovu nepoužije ani v případě, že se úvěrové riziko finančního aktiva následně zlepšit natolik, že finanční aktivum již nebude úvěrově znehodnoceno.

Úrokové výnosy se vykazují v hospodářském výsledku a zahrnují do řádku „Úrokové výnosy a náklady“ (bod 9).

**(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 prvotním zachycení oceňují reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady. Následně se v hospodářském výsledku vykazují změny účetní hodnoty těchto 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 vykázány v hospodářském výsledku jsou stejné jako částky, které by byly v hospodářském výsledku vykázány, pokud by tyto podnikové dluhopisy byly oceněny naběhlou hodnotou. Veškeré další změny účetní hodnoty těchto podnikových dluhopisů se vykazují v ostatním úplném výsledku a kumulují v položce fondů z přecenění investic. Jakmile jsou tyto podnikové dluhopisy odúčtovány, kumulativní zisky nebo ztráty v minulosti vykázány v ostatním úplném výsledku se reklasifikují do hospodářského výsledku.

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

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

Při prvotním vykázání může Skupina učinit neodvolatelnou volbu (pro každý jednotlivý nástroj) označit investice do kapitálových nástrojů jako oceněvané 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 prvotně 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 částí 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 prvotním vykázání jako oceněvané 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 prvotním 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 prvotním 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 prvotním 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*.

### **Přepočítání 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“.
- 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 řádku „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 řádku „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 prvotního 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 níže.



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

V případě všech ostatních finančních nástrojů Skupina vykazuje očekávané finanční ztráty za dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykazání. Pokud však k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykazání 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.

Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvotního vykazání významně zvýšilo, Skupina porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykazání. 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 vyhlídky 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 prvotního vykazání, 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 prvotního vykazání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Skupina předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykazání, 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 prvotního vykazání pro účely posouzení znehodnocení finančního nástroje. Při posouzení toho, zda od prvotního vykazání 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 jejich 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 plné 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 konkurz 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. Jakékoliv získané 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 vyčerpany 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.

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.

Ponevadž v případě smlouvy o finanční záruce je Skupina povinna učinit platby pouze v případě selhání dlužníka v souladu s podmínkami daného nástroje, na něž 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 obchodních 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.

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

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

- K neuhrazeným fakturám do 6 měsíců po splatnosti nejsou vytvářeny žádné opravné položky, protože dopad těchto pohledávek do výsledků hospodaření není významný.
- K neuhrazeným fakturám, od jejichž splatnosti uplynulo více než 6 měsíců, ale méně než 12 měsíců, se vytváří účetní opravná položka ve výši 50 % nominální hodnoty neuhrazené pohledávky, maximálně však ve výši, která není kryta zákonnou opravnou položkou vytvořenou podle zákona o rezervách.
- K neuhrazeným fakturám, od jejichž splatnosti uplynulo více než 12 měsíců, se vytváří účetní opravná položka ve výši 100 % nominální hodnoty neuhrazené 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 prvotním vykázání a následně upraveny o případnou opravnou položku k pochybným a nedobytným pohledávkám jejich způsob výpočtu je uveden výše v části *Stanovení a vykázání očekávaných úvěrových ztrát*. Pohledávky nabyté 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 užítky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky 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 užítky 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, reklasifikuje do hospodářského výsledku. Oproti tomu při odúčtování investice do kapitálového nástroje, který se Skupina rozhodla při prvotním vykázání ocenit reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), je kumulativní zisk nebo ztráta, jež byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, nejsou reklasifikovány 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 koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů Společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

**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 nespĺňuje 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 prvotním 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 prvotním 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 umožňuje, 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 dopadů 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 reklasifikovány 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 prémie nebo diskontů) po očekávané 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.

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

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023**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, který 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 držitelé 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 buď

- 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. Není-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 přecenují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují 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 zbývajcí 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.

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 peníze 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 účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023**10. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny uvedených v bodě 9 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 nechává 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 účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

## 11. Komentáře ke konsolidovanému výkazu o úplném výsledku

### 11.1. Čistý příjem z pronájmu nemovitostí

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. Rekonstrukce obchodních center jsou již dokončené a výnos z nájmu těchto nemovitostí postupně stoupá. Ve sledovaném účetním období je výnos z nájmu ještě značně nižší než dle podepsaných nájmních smluv a bude postupně narůstat dle otevírání jednotek jednotlivých nájemníků.

**Výnosy z pronájmu nemovitostí za období 1.7.2022 – 30.6.2023**

(v tis. Kč)	Celkem	Projekt OC Řepy	Projekt OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Bytové družstvo Staňkova 30	Ostatní
Výnosy z nájmu	121 172	43 507	75 542	1 729	358	36
Výnosy ze služeb	95 632	33 037	61 960	348	86	201
<b>Celkem</b>	<b>216 804</b>	<b>76 544</b>	<b>137 502</b>	<b>2 077</b>	<b>444</b>	<b>237</b>

**Služby za období 1.7.2022 – 30.6.2023**

(v tis. Kč)	Celkem	Projekt OC Řepy	Projekt OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Bytové družstvo Staňkova 30	Ostatní
Energie, spotřeba a služby	50 894	24 959	25 239	560	136	0
Opravy a údržba	23 891	3 239	20 173	374	84	21
Ostatní náklady v souvislosti s pronájemem	36 148	17 200	17 961	415	523	49
<b>Celkem</b>	<b>110 933</b>	<b>45 398</b>	<b>63 373</b>	<b>1 349</b>	<b>743</b>	<b>70</b>

**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
<b>Celkem</b>	<b>158 510</b>	<b>43 638</b>	<b>110 600</b>	<b>3 249</b>	<b>464</b>	<b>559</b>

**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	Ostatní
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 pronájemem	29 367	3 942	25 107	309	9	-
<b>Celkem</b>	<b>91 104</b>	<b>22 408</b>	<b>67 812</b>	<b>822</b>	<b>62</b>	<b>-</b>

### 11.2. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 2.477 tis. Kč k datu 30.6.2023 (ve výši 2.635 tis. Kč k datu 30.6.2022) 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 1.7.2022 – 30.6.2023**

(v tis. Kč)	Celkem	Ponavia Rezidence III	Neumann bytový dům
Výnosy z prodeje zásob	308 311	308 312	-1
Náklady na prodané zásoby	-214 173	-214 173	-
<b>Zisk/ztráta z prodaných zásob</b>	<b>94 138</b>	<b>94 139</b>	<b>-1</b>

**Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1.7.2021 – 30.6.2022**

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

Projekt Ponavia Rezidence III společnosti PONAIVA CENTRUM a.s. byl dle harmonogramu dokončen a na konci března 2023 úspěšně zkolaudován. K 30.6.2023 byly prodány bytové a nebytové jednotky, parkovací stání a sklepy projektu v celkovém objemu 308 mil. Kč.

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023**11.4. Zisk/Ztráta z prodeje investičního majetku****Zisk/ztráta z prodaného investičního majetku za období 1.7.2022 – 30.6.2023**

(v tis. Kč)	Celkem	OC Futurum	Landmark Building	Ostatní
Výnosy z prodeje majetku	2 656	1 653	1 003	-
Náklady z prodeje majetku	-3 782	-1 674	-2 108	-
<b>Zisk/ztráta z prodeje majetku</b>	<b>-1 126</b>	<b>-21</b>	<b>-1 105</b>	<b>-</b>

**Zisk/ztráta z prodaného investičního majetku za období 1.7.2021 – 30.6.2022**

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

*Prodej majetku OC Futurum*

Jedná se o prodej pozemku o výměře 760 m<sup>2</sup>, který společnost Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. prodala na základě Kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovité věci ze dne 11. 4. 2023 za částku 2 mil. Kč vč. DPH.

*Prodej majetku Landmark Building*

Jedná se o převod pozemku parc. č. 1574/2 o výměře 92 m<sup>2</sup> v k. ú. Zábrdovice dle Směnné smlouvy č. 6322045032 uzavřené se Statutárním městem Brnem dne 26. 6. 2023 za částku 1 003 tis. Kč vč. DPH.

**11.5. Personální, administrativní náklady a mzdy****Personální, administrativní náklady a mzdy**

(v tis. Kč)	1.7.2022 – 30.6.2023	1.7.2021 – 30.6.2022
Náklady na zaměstnanecké požitky	30 917	25 857
Ostatní náklady	32 682	29 685
Administrativní náklady	21 768	20 623
Právní náklady	1 207	590
Poradenství	971	1 378
Audit a účetnictví	6 598	2 583
Ostatní provozní náklady	2 138	4 511
<b>Celkem</b>	<b>63 599</b>	<b>55 542</b>

Největšími náklady v obou dvou letech jsou mzdové a administrativní náklady, což jsou náklady, které přímo souvisí s řízením projektů celé Skupiny. Mzdové náklady v sobě obsahují pouze náklady na mzdy včetně veškerých odvodů státní správě. 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)	1.7.2022 – 30.6.2023	1.7.2021 – 30.6.2022
Odpisy budov a součástí budov	-	-243
Odpisy automobilů a zařízení	-4 401	-3 675
Odpisy nehmotného majetku	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-4 401</b>	<b>-3 918</b>

**11.7. Zisk/Ztráta z prodeje podílů v dceřiných společnostech****Zisk/ztráta z prodeje podílů dceřiných společností za období 1.7.2022 – 30.6.2023**

(v tis. Kč)	Celkem	Podíl Chalupa Kadov
Výnos z prodeje dceřiných společností	-	-
Náklad z prodeje dceřiných společností	-	-
<b>Zisk z prodeje dceřiných společností</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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
<b>Zisk z prodeje dceřiných společností</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**11.8. Úrokové výnosy a náklady**

Skupina z povahy její činnosti získává cizí kapitál na financování nemovitostních projektů z dluhopisů, privátních zápůjček nebo seniorních zdrojů ve velkých objemech. Níže jsou zobrazeny jednotlivé úrokové náklady vztahující se k různým typům cizích zdrojů. Meziroční nárůst úrokových nákladů v běžném období byl způsobem především geopolitickou situací na Ukrajině, růstem inflace a zvýšením úrokových sazeb ze strany České národní banky v roce 2022, které se následně promítly v nákladovosti externích zdrojů financování Skupiny.





**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

<b>Úrokové výnosy a náklady</b>		
<b>(v tis. Kč)</b>	<b>1.7.2022 – 30.6.2023</b>	<b>1.7.2021 – 30.6.2022</b>
Úrokové výnosy z bankovních účtů	-	1
Úrokové výnosy ostatní	47	68
Úrokové náklady z dluhopisů	-63 122	-36 680
Úrokové náklady z úvěrů	-84 898	-53 191
Úrokové náklady minoritních podílníků	-908	-908
Úrokové náklady z leasingů	-978	-1 049
Úrokové náklady z ostatních výpůjček	-4 477	-23 210
<b>Celkem</b>	<b>-154 336</b>	<b>-114 969</b>

### 11.9. Finanční výnosy a náklady

Nejzásadnější finanční výnosy a náklady v uplynulém a minulém účetním období jsou kurzové rozdíly. Ty se týkají především obchodních center Futurum a Řepy, které mají seniorní financování a většinu obchodní činnosti v měně EUR.

<b>Finanční výnosy a náklady</b>		
<b>(v tis. Kč)</b>	<b>1.7.2022 – 30.6.2023</b>	<b>1.7.2021 – 30.6.2022</b>
Finanční výnosy z bankovních účtů	-	-
Finanční výnosy ostatní	167	43
Kurzové rozdíly	37 339	12 827
Finanční náklady z bankovních účtů	-56	-8
Finanční náklady ostatní	-17 716	-1 292
<b>Celkem</b>	<b>19 734</b>	<b>11 570</b>

### 11.10. Čistá kapitalizace související s developerskou činností

Čistá kapitalizace nákladů spojených s developerskou činností ve výši 28 103 tis. Kč k datu 30.6.2023 (ve výši 35.169 tis. Kč k datu 30.6.2022) jsou kapitalizované náklady Skupiny přímo související s developerskými projekty Skupiny v nedokončené fázi projektu. Jedná se převážně o režijní náklady typu mzdy a náklady vztahované ke mzdám jako jsou různé administrativní náklady, cestovné, náklady související s automobily, občerstvení apod. a finanční náklady spojené s dluhopsy nebo úvěry.

### 11.11. Daň z příjmů

<b>(v tis. Kč)</b>	<b>1.7.2022 – 30.6.2023</b>	<b>1.7.2021-30.6.2022 po opravě</b>
Daň z příjmů splatná	-24 989	-4 361
Daň z příjmů odložená	-404	-11 321
<b>Celkem</b>	<b>-25 393</b>	<b>-15 682</b>

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 19 % k datu 30.6.2023 (k datu 30.6.2022: 19 %).

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

<b>(v tis. Kč)</b>	<b>1.7.2022 – 30.6.2023</b>	<b>v %</b>	<b>1.7.2021-30.6.2022 – po opravě</b>	<b>v %</b>
Zisk/Ztráta před zdaněním	23 409		135 754	
Korporátní daň	4 448	19,00%	25 793	19,00%
Vliv daňově neuznatelných nákladů při určování zdanitelného zisku	104 251	445,35%	12 444	9,17%
Vliv výnosů osvobozených od daně	-43 732	-186,82%	-17 701	-13,04%
Jiné úpravy*	-34 809	-148,70%	-4 854	-3,58%
Daňový dopad dříve nevykázaných daňových ztrát	-4 766	-20,36%		0,00%
<b>Daň z příjmů / efektivní daňová sazba</b>	<b>25 393</b>	<b>108,47%</b>	<b>15 682</b>	<b>11,55%</b>

\* 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 účetních standardů IFRS  
 za období 1. července 2022 - 30. června 2023

**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 783 tis. Kč
- Software v rámci řízení Skupiny a účetnictví v pořizovací ceně cca 146 tis. Kč
- Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku Skupiny v pořizovací ceně 100 tis. Kč

(v tis. Kč)	Nehmotná aktiva			
	Ostatní ocenitelná práva	Software	Pořízení	Celkem
<b>Pořizovací náklady</b>				
Stav k 30. červnu 2022	750	895	-	1 645
Přírůstky		36	100	136
Úbytky		-2		-2
Přeúčtování				
Stav k 30. červnu 2023	750	929	100	1 779
<b>Oprávký</b>				
Stav k 30. červnu 2022	750	365	-	1 115
Vše odpisů za období		302	-	302
Stav k 30. červnu 2023	750	667	-	1 417
<b>Účetní hodnota</b>				
Stav k 30. červnu 2022	0	530	-	530
Stav k 30. červnu 2023	0	262	100	362

**12.1.2. Investiční nemovitý majetek**

(v tis. Kč)	Investiční nemovitý majetek												
	Bytové družstvo Staňkova 30	OC Futurum	OC Repy	Projekt Železniční Komárov	Ponavia Rezidence III	Ponavia Rezidence IV	Landmark Building	Developer Brno Hady	TRIKAYA, druž.	ABILET Comp.	Projekt Blansko	Ostatní	Celkem
<b>Reálná hodnota</b>													
Stav k 30. červnu 2021	5 460	953 139	600 212	93 440	60 879	0	88 394	506 438	169 093	11 087	2	2 915	2 491 079
Přírůstky	0	17 422	212 832	8 816	0	749	37 886	47 395	13 142	653	2 029	2 509	343 433
Kurzové rozdíly	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	-3 311	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3 311
Přeúčtování na zásoby	0	0	0	0	-60 879	0	0	0	0	0	0	0	-60 879
Změna reálné hodnoty během roku	7 840	23 587	-42 393	19 130	0	0	-46 280	173 284	51 692	1 689	0	0	188 549
Stav k 30. červnu 2022	13 300	990 837	770 651	121 386	0	749	80 000	727 117	233 927	13 429	2 031	5 424	2 958 851
Přírůstky	4 405	21 257	6 435	17 215	-	5 892	17 968	68 747	10 334	593	2 148	2 197	157 191
Kurzové rozdíly	-	-5 521	-10 312	-	-	-	-2 108	-13 944	-	-	-	44 870	-36 755
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-95 003	-	-	-	-	-95 003
Přeúčtování na zásoby	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Změna reálné hodnoty během roku	-270	-27 554	-26 873	-6 995	-	-0	13 190	51 517	-6 457	-10	-	-	-3 452
Stav k 30. červnu 2023	17 435	979 019	739 901	131 606	0	6 641	109 050	738 434	237 804	14 012	4 179	2 751	2 980 833

**Projekt OC Futurum**

Dne 10.10.2022 došlo k podpisu úvěrové smlouvy mezi společností Euro Mall Brno Real Estate a Raiffeisenbank a.s. 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 celkovému refinancování stávajícího úvěru poskytnutého Společnosti 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. Tímto krokem se Společnosti podařilo získat levnější seniorní financování provozu obchodního centra, které zlepšuje cashflow společnosti a zvyšuje tím její hodnotu.

V běžném období probíhaly dokončovací fit-outové práce volných a nezakoupaných obchodních jednotek, přičemž došlo ke zvýšení obsazenosti z 80 % k 30.06.2022 na 92 % k 30.6.2023.

Společnost bude i v dalším účetním období pracovat na zvýšení obsazenosti obchodního centra na 95 %, čehož by měla dosáhnout v první polovině roku 2024.

Hodnota projektu OC Futurum včetně všech přírůstků (zařazených, ale i nezařazených částí) byla k 30.6.2023 porovnávána s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a upravena na hodnotu posudku.



## **Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

### *Projekt OC Řepy*

Dne 04. srpna 2022 byla podepsána nová úvěrová smlouva mezi společností OC Řepy a společností Česká spořitelna, a.s. 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., na základě 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.

V běžném období došlo k dokončení rekonstrukce obchodního centra a zvýšení obsazenosti nájemních ploch. Kvůli revitalizačním pracím se společnost potýkala s nižší obsazeností obchodního centra. Za uplynulé účetní období se podařilo obsazenost obchodního centra udržet na 85 %.

Společnost bude i v dalším účetním období pracovat na zvýšení obsazenosti obchodního centra na 95 %, a to v první polovině roku 2024. Dalším cílem společnosti je udržet stabilní strukturu nájemníků i do dalších let.

Hodnota projektu OC Řepy včetně všech přírůstků (zařazených, ale i nezařazených částí) byla k 30.6.2023 porovnána s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a upravena na hodnotu posudku.

### *Projekt Železniční Komárov*

Dne 13.7.2022 byla uzavřena Smlouva o úvěrové lince mezi společností První Železniční Komárov 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, 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 zástavní právo, které vzniklo v souvislosti se závazkem doplacení kupní ceny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 12.7.2019.

Pozemky a stavby projektu Železniční Komárov byly k 30.6.2023 porovnány s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a upraveny na hodnotu posudku.

### *Bytové družstvo Staňkova 30*

Pozemky a stavby v bytovém družstvo 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 30.6.2023 porovnány s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a upraveny na hodnotu posudku.

### *Landmark Building*

Dne 7. června 2023 byla uzavřena Smlouva o úvěrové lince mezi společností The Landmark Building 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,, 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.

Účetní hodnota projektu Landmark Building byla k 30.6.2023 upravena dle hodnoty znaleckého posudku od externí znalecké kanceláře.



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023*Ponavia Rezidence IV*

Společnost uskutečňuje kroky k realizaci poslední, čtvrté etapy projektu společnosti PONA VA CENTRUM a.s. Ponavia Rezidence IV. Účetní hodnota pozemků v projektu Ponavia Rezidence IV nebyla k 30.6.2023 upravena na reálnou hodnotu s ohledem na aktuální stav projektu.

*Projekt Čtvrť 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, 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.

Společnost Developer Brno Hády, a.s. získala v květnu 2023 stavební povolení na výstavbu první etapy projektu Čtvrť Pod Hády. Z toho titulu došlo k 30. 6. 2023 k reklasifikaci první etapy projektu na zásoby.

Účetní hodnota pozemků v projektu Čtvrť Pod Hády byla k 30.6.2023 porovnána s hodnotou dle znaleckého posudku od externí znalecké kanceláře a upravena dle hodnoty tohoto posudku.

**12.1.3. Pozemky, budovy a zařízení**

Skupina vlastní kromě investičního nemovitého majetku také další aktiva, která využívá k výkonu své činnosti. Jedná se především o vlastní automobily, drobný majetek a vybavení kanceláří. Detail k vlastněným aktivům v této kategorii je zobrazen v tabulce níže.

Pozemky, budovy a zařízení		
(v tis. Kč)	Zařízení	Celkem
<b>Pořizovací náklady</b>		
Stav k 30. červnu 2022	5 123	5 123
Přírůstky	2 884	2 884
Úbytky	-427	-427
Přeúčtování		
<b>Stav k 30. červnu 2023</b>	<b>7 580</b>	<b>7 580</b>
<b>Oprávký</b>		
Stav k 30. červnu 2022	2 908	2 908
Výše odpisů za období	822	822
Eliminace při vyřazení aktiv	-427	-427
<b>Stav k 30. červnu 2023</b>	<b>3 303</b>	<b>3 303</b>
<b>Účetní hodnota</b>		
Stav k 30. červnu 2022	2 215	2 215
<b>Stav k 30. červnu 2023</b>	<b>4 277</b>	<b>4 277</b>

**12.1.4. Aktiva z práva k užívání**

Skupina vlastní také aktiva 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
<b>Pořizovací náklady</b>			
Stav k 30. červnu 2022	4 499	10 410	14 909
Přírůstky	1 745	0	1 745
Úbytky	0	0	0
Přeúčtování	0	0	0
<b>Stav k 30. červnu 2023</b>	<b>6 244</b>	<b>10 410</b>	<b>16 654</b>
<b>Oprávký</b>			
Stav k 30. červnu 2022	2 360	3 405	5 765
Výše odpisů za období	1 381	2 172	3 553
<b>Stav k 30. červnu 2023</b>	<b>3 741</b>	<b>5 577</b>	<b>9 318</b>
<b>Účetní hodnota</b>			
Stav k 30. červnu 2022	2 139	7 005	9 144
<b>Stav k 30. červnu 2023</b>	<b>2 503</b>	<b>4 833</b>	<b>7 336</b>



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**12.1.5. Ostatní dlouhodobá aktiva**

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 30.6.2022
Trikaya nemovitostní fond SICAV	100	100
TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation	31	25
<b>Celkem</b>	<b>131</b>	<b>125</b>

*Společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV*

Společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 070 04 311, se sídlem Šumavská 519/35, Veverří, 602 00, Brno, vedená v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. Zn. B 7933, je společnost, jehož zakladatelem je Trikaya Asset Management a.s. Investoři fondu vlastníci investiční akcie fondu 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.

**12.1.6. Zásoby**

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 30.6.2022
Ponavia Rezidence II	13 444	13 600
Ponavia Rezidence III	91 973	129 314
Čtvrť pod Hády – Etapa I	95 097	0
Neumanka bytové domy	0	545
<b>Celkem</b>	<b>200 514</b>	<b>143 459</b>

*Projekt Ponavia Rezidence II a III*

Zásoby projektu Ponavia Rezidence II ve výši 13 444 tis. Kč představují neprodaná parkovací stání a bytovou jednotku, ke které byla ke dni 1. 7. 2023 podepsána Smlouva o smlouvě budoucí kupní.

Projekt Ponavia Rezidence III společností PONAFA CENTRUM a.s. byl dle harmonogramu s generálním dodavatelem dokončen a na konci března 2023 úspěšně zkolaudován. K 30.6.2023 byly prodány bytové a nebytové jednotky, parkovací stání a sklepy v celkovém objemu 308 mil. Kč.

Dne 18.5.2023 byly zcela splaceny veškeré závazky z úvěrové smlouvy uzavřené mezi společností PONAFA CENTRUM a společností Raiffeisenbank a.s., na základě které byl poskytnut společnosti PONAFA 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. Úvěr byl postupně čerpán od 22/8/2022 až do celkové výše 52,3 mil. Kč a 18/5/2023 kompletně splacen vč. příslušenství ve výši 2,6 mil. Kč. Splacením zanikla i Záruka za vícenáklady vystavená společností Trikaya Asset Management společností Raiffeisenbank.

Dne 23.5.2023 byly zcela splaceny veškeré závazky z úvěrové smlouvy uzavřené mezi společností PONAFA CENTRUM a společností upvest s.r.o., na základě které mohla společnost PONAFA CENTRUM čerpat úvěr až do výše 41.000.000,-Kč se splatností 30.11.2025 a fixním úrokem 7,5% p.a.

*Čtvrť pod Hády – Etapa I*

Zásoby spojené s projektem Čtvrť pod Hády – Etapa I představují zásoby společností Developer Brno Hády a Čtvrť pod Hády I. Částka 95 003 tis. Kč představuje reklasifikaci investičního nemovitého majetku spojeného se společností Developer Brno Hády, který byl přeúčtován z účtu investičního nemovitého majetku na účet zásob z důvodu zahájení výstavby a prodeje tohoto projektu. Jedná o 167 bytů v 8 domech a 186 parkovacích míst umístěných v podzemních garážích.

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023**12.1.7. Obchodní a jiné pohledávky**

Obchodní pohledávky Skupiny lze dle data splatnosti rozdělit do tabulky níže. Pohledávky ve splatnosti k 30.6.2023 tvoří především pohledávky z nájemného obchodních center Řepy a Futurum (5 468 tis. Kč) a dále pohledávky z prodaných bytových jednotek projektu Ponavia Rezidence III (1 526 tis. Kč). Pohledávky do 89 dnů po splatnosti tvoří zejména pohledávky z nájemného obchodních center Řepy a Futurum (1 426 tis. Kč).

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
30.06.2022						
Nominální hodnota	5 007	2 052	-30	512	10 859	18 400
Opravné položky	0	-15	0	-103	-9 582	-9 700
<b>Celkem</b>	<b>5 007</b>	<b>2 037</b>	<b>-30</b>	<b>409</b>	<b>1 277</b>	<b>8 700</b>
30.06.2023						
Nominální hodnota	10 429	1 882	133	13	9 476	21 933
Opravné položky	0	0	0	0	- 8 624	- 8 624
<b>Celkem</b>	<b>10 429</b>	<b>1 882</b>	<b>133</b>	<b>13</b>	<b>852</b>	<b>13 309</b>

Nejvýznamnější obchodní zálohy v období k 30.6.2023 jsou ve výši cca 1 988 tis. Kč v PONAVALA CENTRUM a cca 008 tis. Kč v obchodním centru Futurum. Jedná se o poskytnuté zálohy na provozní služby a energie, které ještě nejsou vyúčtované.

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 30.6.2022
Obchodní zálohy	6 358	5 217
<b>Celkem</b>	<b>6 358</b>	<b>5 217</b>

**12.1.8. Ostatní krátkodobá aktiva**

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 30.6.2022
Krátkodobá aktiva - ostatní	4 070	13 381
Krátkodobá aktiva - časové rozlišení	21 617	16 086
<b>Celkem</b>	<b>25 687</b>	<b>29 467</b>

K 30.6.2023 v *Krátkodobých aktivech – časové rozlišení* jsou nejvýznamnějšími položkami příjmy příštích období ve výši 13 159 tis. Kč společnosti OC Řepy (vyúčtování energií) a 4 690 tis. Kč společnosti EMBRE (rent-free, vyúčtování energií), které budou fakturovány až v následujícím účetním období.

**12.1.9. Peníze a peněžní ekvivalenty**

Společnost držela k 30.6.2023 peníze a peněžní ekvivalenty ve výši 49 325 tis. Kč (k 30.6.2022 tis. Kč ve výši 61.066 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.

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 30.6.2022
Pokladní hotovost	2 545	3 197
Účty v bankách - disponibilní	31 780	42 869
Účty v bankách - omezená dispozice	15 000	15 000
<b>Celkem</b>	<b>49 325</b>	<b>61 066</b>

K 30.6.2023 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 vůči 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 „Čtvrť Pod Hády, Brno“ ze dne 10.1.2020.





**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**12.2. Závazky**

**12.2.1. Emitované dluhopisy**

**Dlouhodobé emitované dluhopisy k 30.6.2023**

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30.6.2023 (v tis. Kč)
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,25%	11,02%	01.07.2020	01.07.2024	57 500	52 320
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	8,43%	01.07.2020	01.07.2024	88 600	80 189
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	10,23%	01.03.2021	01.03.2025	52 300	28 242
Trikaya RRE 6,90/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	6,90%	10,54%	15.01.2022	15.01.2025	41 600	35 974
Trikaya RRE 9,30/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	15,82%	15.11.2022	15.11.2024	79 900	72 096
Trikaya RRE 9,30/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	13,37%	01.05.2023	01.05.2025	14 500	13 361
Trikaya RRE 9,30/26	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	15,74%	01.07.2023	01.07.2026	3 600	3 600
<b>Dlouhodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2023</b>								<b>338 000</b>	<b>285 782</b>

**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	Privátní investoři	CZK	5,25%	6,78%	01.07.2020	01.07.2024	58 400	51 506
Trikaya CRE 6,50/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	6,50%	6,55%	15.01.2022	15.01.2024	44 200	40 036
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	7,49%	01.07.2020	01.07.2024	88 600	79 680
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	8,70%	01.03.2021	01.03.2025	52 300	43 597
Trikaya RRE 6,90/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	6,90%	10,10%	15.01.2022	15.01.2025	40 300	34 419
Železniční Komárov 5,00/23	Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	5,00%	8,49%	01.02.2019	01.02.2023	48 800	43 313
<b>Dlouhodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2022</b>								<b>462 400</b>	<b>409 604</b>

**Trikaya Asset Management a.s.**

 Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
 za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**Krátkodobé emitované dluhopisy k 30.6.2023**

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Nesplacený kupón k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Celkem k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30.6.2023 (v tis. Kč)
Trikaya 16,7/24	Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV	CZK	9,80%	12,53%	25.03.2022	25.03.2024	81 900	3 572	85 472	87 115
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,25%	11,02%	01.07.2020	01.07.2024	-	3 019	3 019	6 238
Trikaya CRE 6,50/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	6,50%	9,86%	15.01.2022	15.01.2024	49 800	1 484	51 284	49 760
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	8,43%	01.07.2020	01.07.2024	-	4 873	4 873	6 455
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	10,23%	01.03.2021	01.03.2025	-	959	959	4 157
Trikaya RRE 6,90/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	6,90%	10,54%	15.01.2022	15.01.2025	-	1 316	1 316	20 712
Trikaya RRE 9,30/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	15,82%	15.11.2022	15.11.2024	-	2 545	2 545	2 545
Trikaya RRE 9,30/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	13,37%	01.05.2023	01.05.2025	-	99	99	99
<b>Krátkodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2023</b>								<b>131 700</b>	<b>17 867</b>	<b>149 567</b>	<b>177 081</b>

**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
<b>Krátkodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2022</b>								<b>263 500</b>	<b>16 128</b>	<b>279 628</b>	<b>298 240</b>

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. K datu 30.12.2022 došlo k úpravě emisních podmínek, konkrétně pak ke 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 30.6.2023 činily nesplacené jistiny částku 81 900 tis. Kč.

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 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.

Celková nominální hodnota jistin nesplacených dluhopisů k datu 30.6.2023 je 470,1 mil. Kč.

**12.2.2. Úvěry**
*Projekt OC Futurum*

Dne 10.10.2022 zaniklo Ručitelské prohlášení EMBRE vůči společnosti J&T banka a.s. z důvodu refinancování seniorského úvěru společností Raiffeisenbank viz níže.



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

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.

Úvěrová smlouva je zajištěna následujícími zajišťovacími instrumenty:

- Zástavní právo k nemovitostem
- Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv
- Zástavní právo k pohledávkám z pojištění
- Zástavní právo k pohledávkám z účtů
- Zástavní právo k podílům

#### *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.

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.

Úvěrové smlouvy jsou zajištěny těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí

#### *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 Čtvrť Pod Hády*

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 přechodí úvěr od společnosti QI investiční společnost.

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, 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.



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Zástavní právo k podílu
- Směnka vlastní
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek

*Projekt Ponavia Rezidence III*

Dne 18.5.2023 byly zcela splaceny veškeré závazky z Úvěrové smlouvy uzavřené mezi společností PONAVAL 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 PONAVAL 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 společností Trikaya Asset Management společnosti Raiffeisenbank.

Dne 23.5.2023 byly zcela splaceny veškeré závazky z Úvěrové smlouvy uzavřené mezi společností PONAVAL 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 PONAVAL CENTRUM čerpat úvěr až do výše 41.000.000,-Kč se splatností 30.11.2025 a fixním úrokem 7,5% p.a.



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nesplicené jistiny k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Zůstatek nespliceného úroku k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Zůstatek celkem k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Účel	Zajištění
<b>Trikaya Project Management</b>	Raffielsen - Leasing, s.r.o.			CZK	27.10.2024	551	-	551	140	411	Úvěr na pořízení automobilu Tesla	Převod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou Zápis vlastnického práva Poskytovatele k předemtu financování
<b>Trikaya Project Management</b>	UniCredit Leasing CZ, a.s.		1,79%	CZK	14.06.2026	1 901	-	1 901	1 570	331	Úvěr na pořízení automobilu Land Rover	Převod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou Zápis vlastnického práva Poskytovatele k předemtu financování
<b>Býtové družstvo Stanžova 30</b>	Statutární město Brno		1,52%	CZK	31.12.2035	2 000	-	2 000	2 000	-	Nákup nemovitých věcí	Zástava nemovitých věcí
<b>Developer Brno Hády</b>	J&T BANKA, a.s.		10,00%	CZK	30.10.2023	325 616	21 410	347 026	-	347 026	Akvizice	Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k Podřízení pohledávek
<b>Trikaya, družstvo</b>	J&T BANKA, a.s.		10,00%	CZK	30.10.2023	56 756	3 730	60 486	6	60 456	Akvizice	Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k Podřízení pohledávek
<b>OC Řepy</b>	UpYest s.r.o.		14,50%	CZK	31.10.2027	100 278	11 035	111 313	100 278	11 035	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem
<b>OC Řepy</b>	ČS		3,66%	EUR	30.09.2027	482 478	-	482 478	467 670	14 808	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem
<b>Euro Mall Brno Real Estate</b>	RB	1,95%	1,95%	EUR	31.12.2027	650 677	-	650 677	631 693	18 984	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv Zástavní právo k pohledávkám z pojištění Zástavní právo k pohledávkám z účtů Zástavní právo k podílům
						<b>1 650 227</b>	<b>36 175</b>	<b>1 650 402</b>	<b>1 203 351</b>	<b>453 051</b>		

**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nesplicené jistiny k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Zůstatek nespliceného 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 Project Management	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.			CZK	27.10.2024	949	0	949	551	398	Úvěr na pořízení automobilu Tesla	Prevod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou
Bytové družstvo Stanžkova 30	Statutární město Brno	1,52%		CZK	31.12.2035	2 138	0	2 138	2 138	0	Nákup nemovitých věcí	Zápis vlastnického práva Poskytovatele k předmětu financování
Developer Brno Hády	J&T AIF Fund SICAV PLC	10,00%		CZK	30.10.2023	298 302	17 180	315 482	315 482	0	Akvizice	Zástava nemovitých věcí Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Podřízení pohledávek
Trikaya, družstvo	J&T AIF Fund SICAV PLC	10,00%		CZK	30.10.2023	51 698	3 272	54 970	54 970	0	Akvizice	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Podřízení pohledávek
Ponava Centrum	upvest s.r.o.	7,50%		CZK	30.11.2025	35 280	0	35 280	35 280	0	Výstavba	Notářský zápis k přímé vykonatelnosti Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Podřízení pohledávek
OC Řepy	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	511 535	14 139	525 654	503 229	22 425	Provoz, výstavba	Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Podřízení 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	Provoz, výstavba	Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Podřízení pohledávek
						<b>1 521 522</b>	<b>42 796</b>	<b>1 564 317</b>	<b>1 520 310</b>	<b>44 007</b>		





**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**12.2.3. Ostatní výpůjčky a závazky**

**Ostatní výpůjčky k 30.6.2023**

Dlužník	Věřitel	Měna	Úrok	Efektivní úroková míra	Splatnost	Reálná dlouhodobá část k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Reálná krátkodobá část k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Reálný zůstatek k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2023 (v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2023 celkem (v tis. Kč)
Trikaya CRE	Privátní investoři I.	CZK	5,5% - 6,0%	6,8%	05-10/2025	90 000	894	90 894	82 211	6 604	88 815
Trikaya CRE	Privátní investoři II.	CZK	5,5% - 6,5%	6,64%	08/2025	27 250	288	27 538	25 667	1 153	26 820
Trikaya CRE	Privátní investoři III.	CZK	7,10%	13,39%	09/2023	2 000	24	2 024	1 812	24	1 836
Euro Mall Brno Real Estate	Privátní investor	CZK	9,00%		01.01.2028	40 000	2 239	42 239	40 000	2 239	42 239
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	EUR	9,00%		01.04.2024	34 745	-	34 745	34 745	-	34 745
Mall Vienna Brno	Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti	CZK	12,00%		30.11.2023	30 000	138	30 138	30 000	138	30 138
První Železniční Komárov	Glamour Slovakia	CZK	10,50%		15.8.2023	-	54 767	54 767		54 767	54 767
Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	12,97%	01.05.2025	2 280	11	2 291	2 280	-	2 280
The Landmark Building	Glamour Slovakia	CZK	15,00%		02.04.2024	80 592	-	80 592	80 592	-	80 592
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionář společnosti Trikaya CRE (prioritní akcie)	CZK	5,50%		10/2023 - 04/2024	19 443		19 443	19 443	-	19 443
<b>Ostatní výpůjčky celkem k 30.6.2023</b>						<b>326 310</b>	<b>58 361</b>	<b>384 671</b>	<b>316 750</b>	<b>64 925</b>	<b>381 675</b>

**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%	6,5	02-07/2025	15 450	147	15 597	14 438	1 012	15 450
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionář 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	CODVA 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
<b>Ostatní výpůjčky celkem k 30.6.2022</b>						<b>196 416</b>	<b>26 991</b>	<b>223 407</b>	<b>187 615</b>	<b>34 585</b>	<b>222 200</b>

**Projekt OC Futurum**

Do projektu OC Futurum, konkrétně do dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate, byla poskytnuta půjčka na základě Smlouvy o zápůjčce peněz uzavřené dne 26.8.2021 mezi společností Euro Mall Brno Real Estate, jako vylužitelem, a fyzickou osobou, jako zapůjčitelem, na poskytnutí zápůjčky 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 Mall Vienna Brno, která je jediným společníkem dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate, byla poskytnuta půjčka na základě Smlouvy o zápůjčce uzavřené dne 7.8.2019 mezi dceřinou společností Mall Vienna Brno, jako vylužitelem, a minoritním akcionářem dceřiné společnosti Mall Vienna Brno, jako zapůjčitelem, ve znění pozdějších dodatků, na částku zápůjčky ve výši 1.000.000,-EUR s úrokem 9% p.a. a splatností 1.4.2024.

Do projektu OC Futurum, konkrétně do dceřiné společnosti Mall Vienna Brno, která je jediným společníkem dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate, byla poskytnuta půjčka na základě Smlouvy o zápůjčce uzavřené dne 19.6.2023 mezi dceřinou společností Mall Vienna Brno, jako dlužníkem, a ultimátním vlastníkem a členem představenstva Společnosti, jako věřitelem, na částku zápůjčky ve výši 30.000.000,- Kč s úrokem 12,0 % p.a. a splatností 30.11.2023.

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023*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.

*Projekt Železniční Komárov*

Dne 13.7.2022 byla uzavřena Smlouva o úvěrové lince mezi společností První Železniční Komárov 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, na základě které byl poskytnut společností 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.

Splatnost úvěru společnosti První Železniční Komárov poskytnutého společností Glamour Slovakia, a.s. byla po rozvahovém dni prodloužena Dodatkem č. 1 ke smlouvě o úvěrové lince ze dne 16.8.2023, a to do 13. 2. 2025. Dále bylo změněno úročení z fixní sazby 10,5 % p. a. na úročení s variabilní částí úroku ve výši 5,25 % p.a. + 3M PRIBOR.

*Ostatní krátkodobé závazky*

(v tis. Kč)	30.06.2023	30.06.2022
Zaměstnanci	1 566	1 466
Státní instituce	875	793
Závazky k akcionářům při rozdělování zisku	-	0
Ostatní daně	19 565	1 240
Ostatní krátkodobé závazky	80	43
<b>Celkem</b>	<b>22 086</b>	<b>3 542</b>

\* Ostatní daně zahrnují daň z přidané hodnoty, daň z nemovitostí a další daně

K 30.6.2023 byl nejvýznamnější krátkodobý závazek ostatní daně ve výši 19 894 tis. Kč, který se skládal převážně ze závazku z titulu daně z přidané hodnoty na projektu PONAVAL CENTRUM ve výši 21 666 tis. Kč, nadměrného odpočtu projektu Developer Brno Hády ve výši 1 989 tis. Kč a dalších daní/nadměrných odpočtů na jednotlivých konsolidovaných entitách.

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 o).

**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 účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

Níže je uvedena analýza odložených daňových pohledávek/závazků pro účely finančního výkaznictví:

(v tis. Kč)	Bytové družstvo Staňkova 30	OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Ponavia Rezidence III	Landmark Building	Developer Brno Hády a.s.	Ostatní	Celkem
	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	
Stav k 30. červnu 2021	379	-17 983	643	8 834	5 372	75 539	23 647	110 207
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	1 521	-7 535	3 763	0	-8 794	32 924	10 142	46 491
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty – oprava		-35 170						
Stav k 30. červnu 2022 – opravené	1 900	-60 688	4 406	8 834	-3 422	108 463	33 789	121 528
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	1 068	-9 056	7 613	-6 093	2 000	-3 398	15 871	404
Stav k 30. červnu 2023	2 968	-69 744	12 019	2 741	-1 422	105 065	49 660	121 932

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 30.6.2022 - oprava
Odložené daňové závazky	- 193 097	-150 468
Odložené daňové pohledávky	71 166	28 940
<b>Odložené daňové závazky a pohledávky celkem</b>	<b>-121 932</b>	<b>-121 528</b>

### 12.2.5. Obchodní a jiné závazky

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 30.6.2022
Krátkodobé závazky - obchodní závazky	66 952	80 372
Krátkodobé závazky - smluvní závazky	26 887	49 028
Krátkodobé závazky - obchodní zálohy	9 346	7 629
Krátkodobé závazky - leasingy	3 596	3 184
Krátkodobé závazky - časové rozlišení	77 965	42 170
<b>Celkem krátkodobá část</b>	<b>184 746</b>	<b>182 383</b>
Dlouhodobé závazky - obchodní závazky	7 233	6 293
Dlouhodobé závazky - leasingy	4 981	6 988
Dlouhodobé závazky - kauce	19 918	16 951
<b>Celkem dlouhodobá část</b>	<b>32 132</b>	<b>30 232</b>
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>216 878</b>	<b>212 615</b>

Nejvýznamnějšími obchodními závazky k 30.6.2023 jsou závazky společnosti PONA VA CENTRUM, a.s. za generálním dodavatelem projektu Ponavia Rezidence III, stavební firmou Stavební firma ŠMAK, s.r.o. ve výši 31 887 mil. Kč před finálním dokončením. Částka obsahuje i pozastávky.

Položku Krátkodobé závazky – smluvní závazky ve výši 26 887 tis. Kč tvoří přijaté zálohy od budoucích kupujících na koupi bytových a nebytových jednotek a dále zálohy na klientské změny v rámci projektu Ponavia Rezidence III společnosti PONA VA CENTRUM, a.s.

Krátkodobé závazky – časové rozlišení tvoří z naprosté většiny závazky společnosti PONA VA CENTRUM, a.s. v souvislosti s dokončením projektu Ponavia Rezidence III. Jedná se o částku v celkové výši 80 414 tis. Kč – 9 367 tis. Kč tvoří výdaje příštích období, 66 645 tis. Kč tvoří výnosy příštích období (podepsané smlouvy na koupi bytových a nebytových jednotek, které z účetního hlediska spadají do následujícího období), 4 403 tis. Kč tvoří dohadné účty pasivní (objednané a nevyfakturované dodávky zboží a služeb).

Tabulka níže zobrazuje závazky z leasingů splatné v jednotlivých letech.

(v tis. Kč)	K 30.6.2023		K 30.6.2022	
Typ nákladu	Odpis	Úrokový náklad	Odpis	Úrokový náklad
2021/2022				
2022/2023			3 115	812
2023/2024	3 240	690	2 782	557
2024/2025	2 819	401	2 436	312
2025/2026	1 243	124	812	88
2026/2027	28	2	-	-
<b>Splatné závazky celkem</b>	<b>7 330</b>	<b>1 217</b>	<b>9 145</b>	<b>1 769</b>

### 12.2.6. Splatné daně

K datu 30.6.2023 byl zůstatek splatných daní ve výši 21 927 tis. Kč (k datu 30.6.2022 ve výši 3,896 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.



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**12.3. Vlastní kapitál**

(v tis. Kč)	Poznámka	Základní kapitál	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu										Celkový vlastní kapitál
			Ostatní kapitálové fondy - Ostatní fondy	Ostatní kapitálové fondy - Rozvahy z přeměn	Ostatní kapitálové fondy - Rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy - Statutární fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělaný zisk (-)/ Neutřazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl Vlastníků materské společnosti	Minoritní podíly		
<b>Stav k 30.6.2021</b>		2 000	10 260	2 871	0	19	26	13 176	91 824	80 641	187 641	-48 314	139 327
Přičítování úplného výsledku hospodaření k 30.6.2021 na účet nerozděleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let		0	0	0	0	0	0	0	80 641	-80 641	0	0	0
Překazování podílu v cizí měně - TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation		0	0	-1	0	0	0	-1	0	0	-1	0	-1
Jiné úpravy		0	0	0	35	0	0	35	399	0	434	-1 762	-1 328
Prodej 20% podílu ve společnosti The Landmark Building		0	0	0	0	0	0	0	8 303	0	8 303	2 197	10 500
Prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA		0	0	0	0	0	0	0	-1 614	0	-1 614	48 086	46 472
Kapitalizace závazků minoritních podniků		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69 047	69 047
Úplný výsledek hospodaření za období 1.7.2021 - 30.6.2022		0	0	0	0	0	0	0	0	88 986	88 986	-4 083	84 903
<b>Stav k 30.6.2022</b>		2 000	10 260	2 870	0	54	26	13 210	179 553	88 986	283 749	65 171	348 920
Oprava chyb minulých období	9								0	28 136	28 136	7 034	35 170
<b>Stav k 30.6.2022 - opravené</b>									179 553	117 122	311 885	72 205	384 090
Přičítování úplného výsledku hospodaření k 30.6.2022 na účet nerozděleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let		0	0	0	0	0	0	0	117 122	-117 122	0	0	0
Překazování podílu v cizí měně - TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation		0	0	7	0	0	0	7	0	0	7	0	7
Jiné úpravy		0	0	0	-35	0	0	-35	-885	0	-920	2	-918
Úplný výsledek hospodaření minulých let		0	0	0	0	0	0	0	-2 982	0	-2 982	190	-2 792
Dorování kupní ceny za prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA	12.3.1	0	0	0	0	0	0	0	25 964	0	25 964	0	25 964
Úplný výsledek hospodaření za období 1.7.2022 - 30.6.2023		0	0	0	0	0	0	0	0	8 375	8 375	-10 359	-1 984
<b>Stav k 30.6.2023</b>		2 000	10 260	2 877	0	19	26	13 182	318 772	8 375	342 329	62 037	404 366



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

*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 REZIDENCE III (dříve Ponavia Rezidence a.s.).

**12.3.1. Dorovnání kupní ceny za prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA**

V souvislosti s prodejem 50% obchodního podílu v TRIKAYA, družstvo, který se uskutečnil v minulém období, došlo v běžném období k dorovnání kupní ceny o rozdíl mezi Základní kupní cenou ve výši 46 471 508,33 Kč, jak ji definuje Kupní smlouva o převodu družstevního podílu ze dne 30. 6. 2022, a Kupní cenou stanovenou znaleckým posudkem na ocenění hodnoty podílu v družstvu TRIKAYA k 30.6.2022 společností Kreston A&CE Consulting, s. r. o. ve výši 72 435 500,00 Kč.

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023**13. Transakce se spřízněnými stranami**

Níže jsou zobrazeny v tabulce všechny významné transakce a zůstatky, které proběhly nebo existovaly k rozvahovému dni.

<b>Výnosy se spřízněnými stranami</b>			
(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	1.7.2022 - 30.6.2023	1.7.2021 - 30.6.2022
Prodej podílu Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	0	20
Prodej majetku	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	0	207
<b>Výnosy celkem</b>		<b>0</b>	<b>227</b>

<b>Náklady se spřízněnými stranami</b>			
(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	1.7.2022 - 30.6.2023	1.7.2021 - 30.6.2022
Režijní náklady	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	2 301	1 900
Režijní náklady	FINMASTER MANAGEMENT (Akcionář)	3 900	2 688
<b>Náklady celkem</b>		<b>6 201</b>	<b>4 588</b>

<b>Pohledávky za spřízněnými stranami</b>			
(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	30.6.2023	30.6.2022
Převod podílu ve společnosti Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	0	20
Postoupení pohledávky za společností Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	2 620	2 600
Finanční pohledávka	FINMASTER MANAGEMENT (Akcionář)	900	0
Finanční pohledávka	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	5	0
Prodej majetku	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	845	845
	<b>Pohledávky celkem</b>	<b>4 370</b>	<b>3 465</b>

<b>Závazky za spřízněnými stranami</b>			
(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	30.6.2023	30.6.2022
Finanční závazek	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	0	43
<b>Závazky celkem</b>		<b>0</b>	<b>43</b>

**14. Závazky nevykázané v rozvaze a jiné garance**

Společnost Trikaya Asset Management a.s. ručí za závazky společnosti Trikaya CRE a.s., IČ: 090 21 345, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8361, do výše 90 000 tis. Kč, jestliže Trikaya CRE nesplní svůj platný a splatný dluh na zápůjčce, kterou Trikaya CRE poskytli věřitelé v podobě fyzických osob podle smluv o zápůjčce.

Společnost uzavřela jako patron dne 13. 7. 2023 Patronátní smlouvu, kterou se zavázala uhradit dodatečné náklady, které by vznikly z úvěrové smlouvy mezi společností Glamour Slovakia a.s. a dceřinou společností První Železniční Komárov s.r.o.

Společnost uzavřela dne 7. 6. 2023 jako avalista Dohodu o směněném vyplňovacím právu, kterou se zavázala uhradit neuhrazené zajištěné dluhy dceřiné společnosti The Landmark Building a.s. vyplývající z úvěrové smlouvy se společností Glamour Slovakia, a.s. na úvěrovanou částku 80 mil. Kč.

Společnost uzavřela s J&T BANKA, a.s. dne 28. 6. 2023 Smlouvu o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci Čtvrť Pod Hády I s.r.o. ve výši 100 % základního kapitálu. Zástavní právo vzniklo v souvislosti se zajištěnými dluhy z úvěrové smlouvy s dceřinými společnostmi Developer Brno Hády, a.s. a Trikaya, družstvo až do výše 350 mil. Kč ze dne 2. listopadu 2021, které byly čerpány za účelem financování developerského projektu Čtvrť Pod Hády.



## 15. Rizika Skupiny

Činnost skupiny sebou nesou několik podnikatelských rizik, které je potřeba brát do úvahy. Níže 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 řádně 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
- Kreditní riziko vyplývající ze správy cizích nemovitostí.

Koncentrace kreditního rizika je nízká vzhledem k rozdělenému financování podle jednotlivých projektů a aktiv do různých dceřiných společností tak, aby jednotlivé projekty a na ně navázané 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 řádně včas. Skupina tak může mít problém s hrazením jejích 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 zaplacené kauce ze strany nájemníka nebo poskytnutých garancí ze strany bankovních institucí na krytí nájmu a služeb. U kancelářských budov je kreditní riziko řízeno pomocí zaplacených kaucí nebo garancí a dále dle posouzení finanční síly 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 kreditního 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 zaplacen 100% kupní ceny, tak je nemovitostí 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 pasiv 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 splácet 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,

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

cenové hladině nemovitostí. Dále riziko vychází i z měnových rizik v případě projektů s prodejem nebo výnosem v cizí měně oproti měně dluhové nástroje.

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 popsáním v bodě 15.3.2.

Níže uvedená tabulka zobrazuje jednotlivé druhy likvidního rizika v čase:

Profil likvidního rizika v čase k 30.6.2023

(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*	10 429	0	0	0	0	0	0	10 429
Obchodní závazky	170 712	814	814	814	814	814	2 170	176 952
Úvěrové závazky	668 163	95 048	95 137	93 716	1 134 778	171	1 195	2 088 208
Dluhopisové závazky	179 995	370 348	2 247	25 821	0	0	0	578 411
Závazky z leasingů	3 664	3 363	1 526	23	0	0	0	8 576
Jiné finanční závazky	49 074	61 485	79 129	4 486	44 054	0	0	238 228

\* Obchodní a jiné pohledávky jsou pouze ty, které jsou ve splatnosti a je reálné, že budou zaplacený.

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	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	833 516
Závazky z leasingů	3 927	3 339	2 748	899	0	0	0	10 913
Jiné finanční závazky	10 263	121 342	93 782	68 119	0	0	0	293 506

\* Obchodní a jiné pohledávky jsou pouze ty, které jsou ve splatnosti a je reálné, že budou zaplacený.

**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 směřováno 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 prodloužení 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.

Skupina pracuje s cashflow plánem na každém projektu, tak s cashflow plánem celé Skupiny, který je vyhodnocován na měsíční bázi.

(v tis. Kč)	30.06.2023	30.06.2022
Běžná likvidita*	36%	42%
Pohotová likvidita**	8%	13%
Peněžní likvidita***	4%	6%

\* 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

## Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

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 zápůjček 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 dceřiné společnosti – viz kapitola 14. Skupina se snaží provozovat svůj byznys s péčí řádného hospodáře a s 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 zprostředkovaně 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 (nízké)

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnosti 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 tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

Následující tabulka ukazuje finanční závazky Skupiny úročené pohyblivou úrokovou sazbou k 30. 06. 2023 (v tis. Kč):

Úvěry s plovoucí úrokovou sazbou

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže	Měna úvěru	Splatnost	Zůstatek úvěru k 30.6.2023
OC Řepy	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	0
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka a.s.	3M EURIBOR	5,50%	EUR	31.12.2024	0
<b>Celkem</b>						<b>0</b>

Úvěry s plovoucí úrokovou sazbou

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže	Měna úvěru	Splatnost	Zůstatek úvěru k 30.6.2022
OC Řepy	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
<b>Celkem</b>						<b>1 142 519</b>

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.

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 30.6.2023 a k 30.6.2022:



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023**Vliv změn úrokové sazby na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření**

Dlužník	Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2023		Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2022	
	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	0	0	2 038	-2 038
Euro Mall Brno Real Estate	0	0	2 465	-2 465
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 503</b>	<b>-4 503</b>

K 30.6.2023 by byl z důvodu změny úrokové sazby o  $\pm 0,5\%$  vliv na vlastní kapitál ve výši  $\pm 0\%$  a vliv na úplný výsledek hospodaření  $\pm 0\%$ .

K 30.6.2022 před opravou 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 30.6.2022 po opravě by byl z důvodu změny úrokové sazby o  $\pm 0,5\%$  vliv na vlastní kapitál ve výši  $\pm 0,95\%$  a vliv na úplný výsledek hospodaření  $\pm 3,04\%$ .

Skupina v běžném období refinancovala oba úvěry s plovoucí úrokovou sazbou evidované na počátku účetního období a riziko plovoucí úrokové sazby, tak zůstalo pouze na seniorním úvěru od Raiffeisenbank v projektu Ponaviarezidence III, který k datu účetní závěrky nebyl čerpán. Více o nových úvěrech v bodě 12.2.2

**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 předčasnému 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 prostavěnost a hodnota stavby musí být vždy vyšší než vyčerpaný úvěr. U výnosových projektů je potřeba 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 předčasné 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. 2023:

Projekt	Věřitel	Krytí dluhové služby	Budoucí krytí dluhové služby	Loan to value
Obchodní centrum Řepy	Česká spořitelna	nejméně 1,2	nejméně 1,2	menší než 70%
	upvest			menší než 90%
OC Futurum	Raiffeisenbank	nejméně 1,2	nejméně 1,2	menší než 70%
Čtvrť Pod Hády	J&T Banka			menší než 75%

**15.3.3. Cenové riziko (střední)**

Skupina podniká v segmentu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovane 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 nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovane negativní vliv na hospodářské výsledky a potažmo i na schopnost Skupiny plnit dluhy z finančních závazků.

**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 ekonomické 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 opatrnějšímu chování tržních subjektů, tedy menší spotřebě včetně nižší poptávky po

## Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

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, regulační, správní či jiné politiky, nad kterými Skupina nemá kontrolu a nedokáže je predikovat (typicky změny daňové zátěže a struktury daní, rovněž viz Riziko právní, regulační 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 minulém období se projevovalo riziko zvýšených cen energií jako je elektřina a zemní plyn. To může působit jednak zprostředkovaně 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 bytů v rámci rezidenčních projektů Skupiny.

### 15.3.6. Měnové riziko (vysoké)

Riziko působí zprostředkovaně přes dceřiné 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 splacení 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 dluhů 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  $\pm 5\%$  na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k datu 30.6.2023 a k 30.6.2022:

Citlivostní tabulka změn měnových kurzů						
Cizí měna	Kurz ČNB	Citlivost měnového kurzu k datu 30.6.2023		Citlivost měnového kurzu k datu 30.6.2022		
		Změna o +5%	Změna o -5%	Kurz ČNB	Změna o +5%	Změna o -5%
EUR	23,730	22,544	24,917	24,740	23,503	25,977

Vliv změn měnových kurzů na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření					
Cizí měna	Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2023			Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2022	
	Změna o +5%	Změna o -5%		Změna o +5%	Změna o -5%
EUR	44 614	-44 614		18 686	-18 686
<b>Celkem</b>	<b>44 614</b>	<b>-44 614</b>		<b>18 686</b>	<b>-18 686</b>

K 30.6.2023 by byl z důvodu změny měnových kurzů o  $\pm 5\%$  vliv na vlastní kapitál ve výši  $\pm 11\%$  a vliv na úplný výsledek hospodaření  $\pm 2,249\%$ .

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

K 30.6.2022 před opravou 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 30.6.2022 po opravě by byl z důvodu změny měnových kurzů o  $\pm 5\%$  vliv na vlastní kapitál ve výši  $\pm 4,9\%$  a vliv na úplný výsledek hospodaření  $\pm 15,6\%$ .

**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 cykličnost, 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 koupi bytů a po pronájmech bytů. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na výnosy z prodeje bytů či z pronájmů bytů a tím se projevit na hospodářském výsledku Skupiny.

Skupina podniká v oblasti rezidenčního bydlení a obchodních prostor a je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak na zvýšení stavebních nákladů (vyšší poptávka po stavebních kapacitách), snížení cen bytů a nájemného a tím i pokles výnosů. V podmínkách silné konkurence se může stát, že Skupina nebude pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí. To může vést k poklesu výnosů z provozní činnosti, k růstu nákladů, 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 prostředků využívaných Skupinou k podnikání a ohrozit tak schopnost Skupiny splácet závazky.

**15.4.2. Riziko spojené s pojištěním majetku (nízké)**

Jednotlivé společnosti Skupiny mají uzavřené majetkové pojištění 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 pojištění majetku neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s majetkem, proto mohou také negativně ovlivnit schopnost Skupiny plnit dluhy z ručení. V případě výstavby projektů má k eliminaci tohoto rizika generální dodavatel povinnost stavbu pojistit nebo si stavbu pojišťuje 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 ovlivněné 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 zaměstnanců, případně státní podporou konkurenčních společností. Tyto faktory mohou ztížit 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 věřitelů a dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen.

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 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 provoz, 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 tyto poskytovatelé a subdodavatelé budou řádně 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 odhady 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 účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023**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 zpozdít, což může vést k pozdějšímu generování tržeb, než bylo původně plánováno. Například se mohou objevit určitá omezení v oblasti různých povolení, sousedských sporů 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 zprostředkovaně 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. Případný 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 nesoustředí 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 dlouhodoběji oslabit poptávka a mohlo by dojít k poklesu prodejních 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. Pouze 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.

#### **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 nebo 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 přiměřenou 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 šikanózní 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 nabytí 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 nezískání potřebného povolení. Plánování konceptu 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 prodlení 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 příjmů z konkrétního projektu Skupiny. Toto dílčí riziko je, i s ohledem na diverzifikaci činnosti do většího množství projektů, nízké.



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023

**15.4.21. Riziko změn preferencí zákazníků (střední)**

Budoucí případné změny preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životní 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.

**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. Odchytky 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 uzávěry některých (gastronomie) provozoven, popř. jiná. Vzhledem k postupnému omezování epidemie v roce 2022 je k datu vydání konsolidované účetní závěrky toto riziko vnímáno jako nízké a postupně mizející.

**16. Podmíněné závazky a soudní spory**

Dne 1.6.2023 byla podána na společnost Euro Mall Brno Real Estate (Žalovaný) žaloba společností Párty svět s.r.o. (Žalobce), bývalým nájemníkem v OC Futurum, na zaplacení 927.706,00 Kč s přísl. Žalobce žaluje Žalovaného o částku škody 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.

**17. Následné události po datu konsolidované účetní závěrky****17.1. Převody podílů**

Dne 10. 8. 2023 byla uzavřena Smlouva o převodu družstevního podílu se společností Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., na základě které došlo ke koupi 50% obchodního podílu v družstvu TRIKAYA, družstvo za kupní cenu ve výši 79,9 mil. Kč.

Ke dni 31. 10. 2023 byla realizována přeměna družstva TRIKAYA, družstvo na společnost s ručením omezeným s názvem Čtvrť pod Hády III s.r.o., která je od 15.3.2024 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 138544.

Byla vytvořena nová subholdingová struktura Čtvrť pod Hády a.s., pod kterou byly převedeny či nově založeny následující společnosti skupiny TRIKAYA:

- Čtvrť pod Hády I s.r.o. – prodej 100% obchodního podílu ke dni 2.4.2024,
- Čtvrť pod Hády II s.r.o. – založení společnosti 5. ledna 2024,
- Čtvrť pod Hády III s.r.o. (dříve TRIKAYA, družstvo) – nepeněžitý vklad podílu ke dni 31.1.2024 a 15.3.2024,
- Developer Brno Hády, a.s. – prodej 100% obchodního podílu ke dni 8.2.2024.

Dne 29.2.2024 došlo k prodeji 80% obchodního podílu ve společnosti The Landmark Building a.s. společnosti SUDOP Real a.s. V souvislosti s prodejem došlo ke splacení Smlouvy o úvěrové lince se společností Glamour Slovakia, a.s. ze dne 7.6.2023 ve výši 50 mil. Kč + příslušenství.



**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

Ke dni 17.4.2024 bylo společnosti Real invest point s.r.o. prodáno družstvo Bytové družstvo Staňkova 30, a to ze společností Trikaya Project Management, a.s. (42,86 %), Trikaya Asset Management, a.s. (42,86 %) a PONA VIA REZIDENCE III a.s. (14,29 %).

Dne 3. 7. 2024 došlo k prodeji 100% obchodního podílu ve společnosti OC Řepy a.s. společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

## 17.2. Projekty

### *Čtvrť Pod Hády*

13.9.2023 proběhlo slavnostní zahájení výstavby I. Etapy projektu Čtvrť Pod Hády. Generálním dodavatelem stavby je společnost IMOS Brno, a.s., se kterou byla dne 14.11.2023 podepsána Smlouva o dílo. Se zahájením stavby byl zahájen také prodej bytových jednotek budov D a E v rámci I. Etapy projektu.

### *Ponavia Rezidence III*

K datu vydání účetní závěrky byly zcela doprodány všechny bytové jednotky projektu Ponavia Rezidence III.

### *Ponavia Rezidence IV*

Dne 31.01.2024 byl pořízen pozemek na výstavbu další etapy projektu Ponavia Rezidence IV na základě kumulativního splnění podmínek dle Smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 15.02.2022 se společností Kappa Properties, s.r.o.

### *První Železniční Komárov*

Dne 30.4.2024 byly podepsány Kupní smlouva na převod vlastnického práva k nemovitostem a Kupní smlouva o postoupení licence a převodu práv k projektu se společností Residence Na promenádě s.r.o., kterými dojde k prodeji pozemků a související projektové dokumentace I. etapy projektu Železniční Komárov. V souvislosti s prodejem došlo k 16.5.2024 ke splacení Smlouvy o úvěrové lince se společností Glamour Slovakia, a.s. ve výši 50 mil. Kč + příslušenství.

### *Rezidence Písky, Blansko*

Dne 4. 6. 2024 nabylo právní moci územní rozhodnutí ohledně výstavby projektu Rezidence Písky, Blansko.

## 17.3. Emitované dluhopisy

### *Společnost*

Dne 25. 3. 2024 Společnost vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem TRIKAYA 10,9/25, která slouží k obecnému financování projektů Skupiny. Emise má fixní kupón 10,9 % p.a., který je splatný současně s jistinou dluhopisů 25. 3. 2025. Předpokládaný objem emise činí 85 mil. Kč.

V souvislosti s maturitou dluhopisů TRIKAYA 9,8/24 byla dne 25. 3. 2024 uzavřena Dohoda o započtení pohledávek se společností Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., která si k 25.3.2024 pořídila dluhopisy TRIKAYA 10,9/25 v hodnotě 85 300 tis. Kč. K 25.3.2024 tak došlo ke splacení dluhopisové emise TRIKAYA 9,8/24.

### *Trikaya CRE*

K datu 15.01.2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya CRE 6,5/24, která byla vydána dne 15.1.2022. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 49.800.000,-Kč + příslušenství.

Společnost dne 14.5.2024 prodloužila dodatečnou emisní lhůtu pro upisování dluhopisů neveřejné emise Trikaya 8,75/25, která začala běžet 15.5.2024 a bude plynout do 30.6.2024.

K datu 30.05.2024 společnost Trikaya CRE vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem Trikaya CRE 8,00/27, která slouží na financování komerčních nemovitostí skupiny. Nová emise má fixní kupón 7 % p.a. vyplácený ročně a splatnost 30.05.2027.

K datu 01.07.2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya CRE 5,25/24, která byla vydána dne 01.07.2020 Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 57 500 000 Kč + příslušenství.

K datu 01.07.2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya RRE 5,50/24, která byla vydána dne 01.07.2020 Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 88 600 000 Kč + příslušenství.

Společnost Trikaya Asset Management a.s. ručí za společnost Trikaya CRE formou ručitelských prohlášení v neveřejných emisích dluhopisů Trikaya CRE 8,75/25 a 8,00/27. Ke dni sestavení účetní závěrky činí hodnota, za kterou Trikaya Asset Management a.s. ručí 144 mil. Kč

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30. června 2023**17.4. Úvěry a zápůjčky***Společnost*

Z titulu koupě družstevního podílu TRIKAYA, družstvo na základě Smlouvy o převodu družstevního podílu zde dne 10. 8. 2023, vznikl Společnosti závazek ve formě zápůjčky vůči Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., která je úročena sazbou 9,8 % p.a. a splatná 31. 10. 2023. Na základě Dodatku č. 2 ze dne 31.10.2023 došlo ke splacení části jistiny na 76 mil. Kč a naběhlého příslušenství a dále k prodloužení splatnosti zápůjčky. Splatnost je k datu sestavení účetní závěrky prodloužena Dodatkem č. 8 do 31. 7. 2024.

Dne 14. 11. 2023 byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností IMOS Brno, a.s. ve výši 60 mil. Kč, úrokem 8 % p. a. a konečnou splatností 30. 9. 2026 za účelem financování I. Etapy projektu Čtvrť pod Hády.

*PONAVA CENTRUM*

Dne 30.01.2024 byla uzavřena úvěrová smlouva se soukromým investorem ve výši 12 mil. Kč za účelem financování koupě pozemku na výstavbu další etapy projektu Ponavia Rezidence IV.

Dne 13.11.2023 byla uzavřena smlouva o zajištění financování se společností Investown Technologies s.r.o. ve výši 40 300 000 Kč. Po načerpání prostředků došlo 13.3.2024 ke splacení výše uvedené úvěrové smlouvy ve výši 12 mil. Kč.

*Developer Brno Hády*

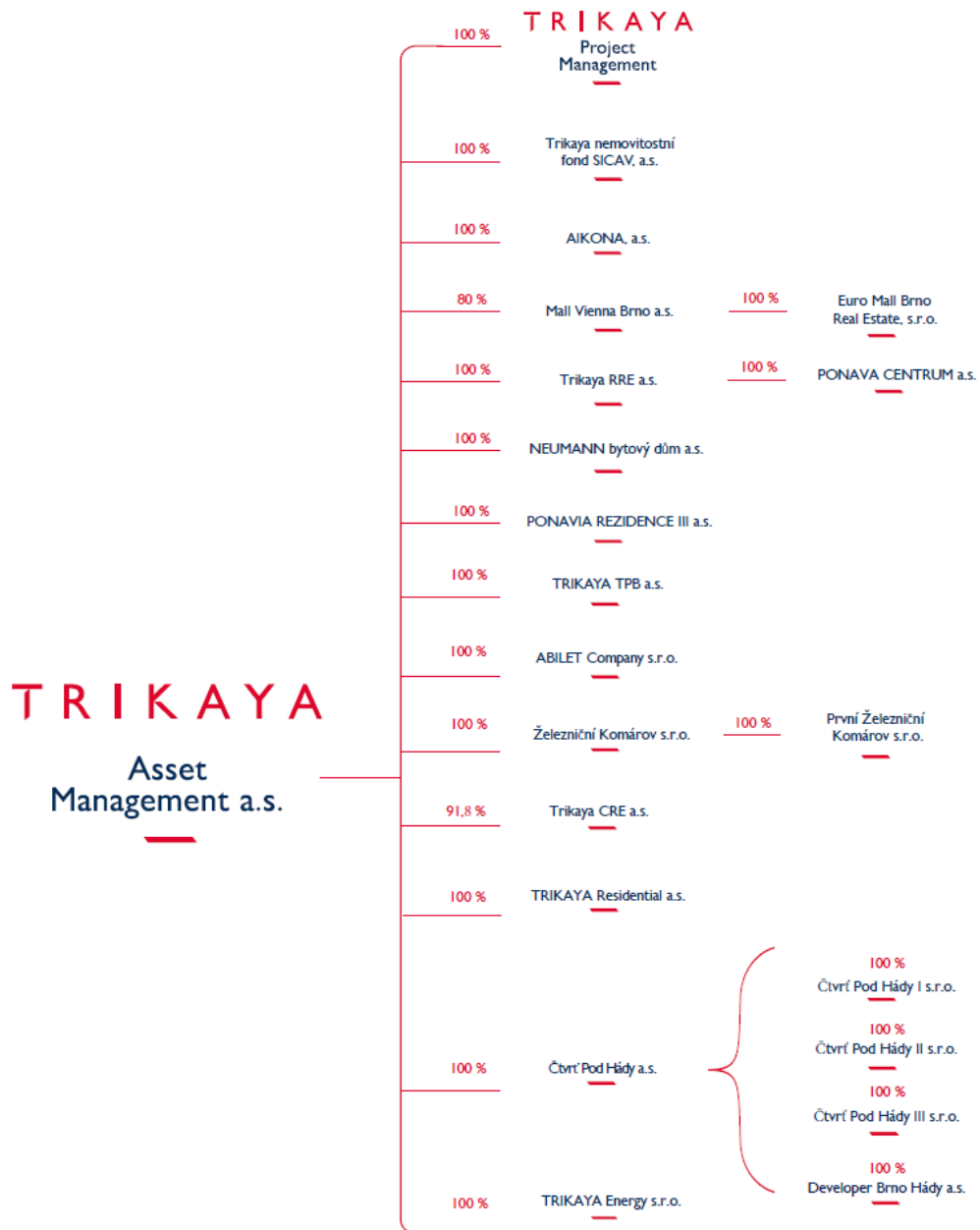
Dne 28.3.2024 byla uzavřena Smlouva o úvěru mezi Banka CREDITAS a.s., Developer Brno Hády, a.s. a Čtvrť pod Hády III s.r.o. na financování výstavby projektu Čtvrť Pod Hády, kterou došlo k refinancování úvěru s J&T BANKA, a.s. na základě úvěrové smlouvy ze dne 2.11.2021. Úvěrový rámec činí 663 mil. Kč, úroková sazba je pohyblivá ve výši 5,5 % p.a. + 3M PRIBOR, splatnost úvěru nastane 31.3.2025. Smlouva umožňuje prolongaci splatnosti úvěru o 2 roky.





**Trikaya Asset Management a.s.**  
Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

Stav k 3. 7. 2024:



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha konsolidované účetní závěrky dle účetních standardů IFRS  
za období 1. července 2022 - 30.června 2023

**18. Schválení účetní závěrky**

Představenstvo Společnosti schválilo tuto konsolidovanou účetní závěrku dne 5.8.2024.

Dozorčí rada Společnosti schválila tuto konsolidovanou účetní závěrku dne 5.8.2024.









**07**

**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

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### Pro akcionáře společnosti Trikaya Asset Management a.s.

zapsána Městským soudem  
v Praze, oddíl C, vložka 24349  
IČO: 49620592  
DIČ: CZ49620592

Se sídlem: Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trikaya Asset Management a.s. a jejich dceřiných společností („skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční pozice k 30. červnu 2023, konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za účetní období končící k tomu datu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje významné (materiální) informace o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice skupiny Trikaya Asset Management a.s. k 30. červnu 2023 a její konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za účetní období končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

#### 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 předpisy 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 shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou a samostatnou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované a samostatné účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



#### Odповідnost 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 účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií 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 použití 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.

#### Odповідnost 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 jednotlivé 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, navrhnout 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 navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost 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 přílohy, 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 5. srpna 2024

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](mailto:info@trikaya.cz), [www.trikaya.cz](http://www.trikaya.cz)



[@trikaya.cz](https://www.facebook.com/trikaya.cz)



[@trikayadevelopment](https://www.linkedin.com/company/trikaya-development)



[@trikaya\\_cz](https://www.youtube.com/channel/UC1111111111111111)