

*Konsolidovaná výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2022*

Trikaya Asset Management a.s.

Konsolidovaná výroční zpráva

30. června 2022

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2022

Údaje o společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

Trikaya Asset Management a.s. („Společnost“) vznikla 5. února 2010 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 6027, oddíl B. Hlavním předmětem činnosti společnosti je řízení dceřiných společností podnikajících v oblasti realitního byznysu. Společnost a její dceřiné společnosti dále jen jako „Skupina“.

Identifikace společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

IČO: 292 02 078

Se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno

Zapsaná u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 6027

Předmět podnikání

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán

Předseda představenstva:

Ing. Dalibor Lamka, dat. dnar. 16.10.1956

Místopředseda představenstva:

Ing. Alexej Veselý, dat. nar. 25.4.1976

Počet členů:

2

Způsob jednání:

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

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady:

Ing. Jan Kolařík, dat. nar. 5.2.1991

Počet členů:

1

Vlastnická struktura

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Ultimátní vlastník	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
			Podíl	tj. %
FINMASTER Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Dalibor Lamka	Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %
ASTERION CAPITAL s.r.o., IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	Ing. Alexej Veselý	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

Skupina překročila v uplynulém účetní období několik důležitých milníků, které jsou popsány níže.

Skupina zahájila výstavbu a prodej již 3. etapy projektu Ponavia Rezidence. K datu vydání této výroční zprávy je projekt zcela dokončen a zbývají poslední neprodané bytové jednotky a parkovací stání. K 30.6.2022 nechala Společnost zpracovat znalecký posudek na ocenění budoucího cashflow (zisku) z projektu po dokončení dle harmonogramu stavby a předpokladů, že projekt Ponavia Rezidence bude dokončený dle harmonogramu s generálním dodavatelem a zcela prodán do konce roku 2023. Dle znaleckého posudku společnosti KRESTON A&CE je hodnota diskontovaného budoucího zisku a vlastních zdrojů po dokončení projektu Ponavia Rezidence III, neboli po prodeji všech bytových a nebytových jednotek, k rozvahovému dni ve výši 175.949.000,-Kč. Jedná se tedy o částku kladného cashflow do Skupiny po dokončení projektu.

Projekt Čtvrť Pod Hády získal stavební povolení na 1. etapu projektu a zároveň byl změněn územní plán v této oblasti, která zajišťuje vyšší výstavbu v dané lokalitě.

Dále Skupina dokončila v září 2021 a v květnu 2022 rekonstrukci obchodního centra OC Řepy s významnými nájemníky jako je Policie České republiky, fitness studio Marly Tiner, Česka pošta, DM drogerie, maloobchodní řetězec Albert, Dr.Max a další. Po dokončení rekonstrukce obou budov došlo k jejich propojení a vznikla tak jedna budova obchodního centra s hlavní pasáží.

Projekt kancelářské budovy The Landmark Building, který je připraven v centru Brna získal stavební povolení.

V červenci 2022 byla dokončena rekonstrukce Obchodního centra Futurum v Brně s nájemníky jako je TESCO, DM drogerie, Pepco, KIK, SINSAY, DATART, KFC a další.

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

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

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

Výše uvedené závazky z neveřejné emise s názvem TAM 7,50/25 a TRIKAYA 7,90/24 byly vydáním nové neveřejné emise TRIKAYA 9,80/24 započteny proti vydání této nové emise.

Výše uvedené splacené emise i nově vydaná emise byly vydány primárně pro upisovatele společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV, který je převážným vlastníkem dluhopisů z této emise.

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2022

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

Dne 30. června 2022 byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 69 mil.Kč ve společnosti Mall Vienna Brno ze strany minoritního akcionáře ve formě kapitalizace/snížení stávajících pohledávek minoritního akcionáře vůči Mall Vienna Brno a.s.

V prosinci 2021 byl prodán 20% podíl ve společnosti The Landmark Building společnosti Real invest s.r.o. a následně v červnu 2022 bylo převedeno zbývajících 80 % podílu ve společnosti The Landmark Building pod společnost ve skupině, a to pod společnost Trikaya CRE.

Více informací o výše uvedených transakcích je uvedeno v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji společnosti

V oblasti rezidenčního byznysu probíhala výstavba v pořadí již třetí fáze úspěšného projektu Ponavia rezidence, jehož plánované dokončení bylo na jaře 2023. Projekt je zcela dokončen a probíhá prodej posledních jednotek a parkovacích stání. Následující 2 roky bude Skupina držet záruky vůči kupujícím.

Na podzim tohoto roku očekáváme, že zahájíme výstavbu dalších projektů společnosti, a to konkrétně kancelářské budovy Landmark v centru Brna a první etapy největšího rezidenčního projektu společnosti Čtvrť Pod Hády, která již má platné stavební povolení na I. etapu.

Do konce roku 2023 bude ještě probíhat obsazování posledních nájemních jednotek v obou centrech OC Řepy i OC Futurum, aby bylo dosaženo obsazenosti alespoň 95%.

Zpráva o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

V minulém období Společnost nevytvořila žádné náklady a neprovedla žádné činnosti v oblasti výzkumu a vývoje.

Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost se rozhodla, že na všech svých budoucích realitních projektech se bude snažit implementovat zelený standard developmentu natolik, aby co nejvíce minimalizovala negativní dopady stavebnictví do životního prostředí a dokázala realizovat svoje developerské projekty podle ESG standardu a EU taxonomie.

Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

1. Změny v dluhopisech

K datu 31.8.2022 byl snížen závazek Společnosti vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, který vznikl z titulu vydané neveřejné emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,80/24. Snížení bylo ve výši jistiny 24.900.000,-Kč + příslušenství na základě Dohody o započtení pohledávek ze dne 31.8.2022. Snížení vzniklo na základě pohledávky Společnosti vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV z titulu doplacení kupní ceny za převod 50% podílu v TRIKAYA, družstvo.

K datu 15.11.2022 společnost Trikaya RRE vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem Trikaya RRE 9,30/24, která slouží na financování rezidenčních projektů Skupiny. Nová emise má fixní kupón 9,30% p.a. vyplácený ročně a splatnost 15.11.2024.

K datu 30.12.2022 byly změněny emisní podmínky dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,8/24, které byly vydány Společností, a to ve změně fixního kupónu z 9,80% p.a. na 16,70% p.a. od data 1.1.2023. Přes 90% dluhopisů je vlastněno dceřinou společností Trikaya nemovitostní fond SICAV, která nevstupuje do konsolidačního celku.

K datu 1.2.2023 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů s názvem Železniční Komárov 5,00/23, která byla vydána na společnosti Železniční Komárov dne 1.2.2019. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 48.800.000,-Kč + příslušenství.

K datu 15.6.2023 byla kompletně splacena veřejná emise dluhopisů s názvem Trikaya Asset Management 2023, která byla vydána na společnosti Trikaya Asset Management dne 30.5.2019. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 263.500.000,-Kč + příslušenství. Společnost měla splatnost emise dluhopisů dne 30.5.2023, ale dle emisních podmínek prodloužila splatnost emise o 30 dní do 30.6.2023.

2. Změny v úvěrech

Projekt OC Futurum

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

Dne 10.10.2022 došlo k podpisu Úvěrové smlouvy č. 261 61 478 uzavřené mezi společností Euro Mall Brno Real Estate a Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 8' 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 2051, jako zástavním věřitelem. Poskytnutím úvěru ve výši 28 000 tis. EUR s fixní úrokovou sazbou ve výši 3,90 % p.a. garantovanou na dobu určitou dle podmínek uzavřené Úvěrové smlouvy došlo dne 15. listopadu 2022 k refinancování stávajícího úvěru poskytnutého společnosti Euro Mall Brno Real Estate na základě Smlouvy o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 ze dne 29.09.2020 ve znění pozdějších dodatků se společností J&T BANKA, a.s.

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2022

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 s 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.

Projekt Železniční Komárov

Dne 13.7.2022 byla uzavřena Smlouva o úvěrové lince mezi společností První Železniční Komárov, jako Dlužníkem, a společností Glamour Slovakia, a.s., akciová společnost založená podle práva Slovenské republiky, IČO: 36 024 244, se sídlem Sládkovičova 43, Banská Bystrica 974 05, zapsaná v obchodním registru vedeném Okresním soudem Banská Bystrica, vložka číslo: 453/S (dále jen „společnost Glamour Slovakia“), jako Věřitelem, na základě které byl poskytnut společnosti První Železniční Komárov úvěr až do výše 50.000.000,-Kč na refinancování závazku z titulu doplatku kupní ceny při akvizici pozemků a staveb v projektu Železniční Komárov a pro další projektové potřeby. Úvěr je se splatností 15.8.2023 a fixním úrokem 10,5% p.a.

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.

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2022

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, která je popsána v bodě 12.2.2, na nového věřitele, a to společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 1731.

Projekt Ponavia Residence 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 Residence 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.

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.

3. Převody podílů ve skupině

K datu 20.9.2022 byl převeden 100% podíl ve společnosti PONAVAL CENTRUM, který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management do dceřiné společnosti Trikaya RRE.

Nový organigram Skupiny po výše uvedeném převodu podílu ve společnosti PONAVAL CENTRUM je zobrazen níže:

Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
 Za období končící 30. června 2022



Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2022

Přílohy:

1. Konsolidovaná účetní závěrka
2. Zpráva nezávislého auditora společnosti

V Brně dne 23. června 2023



.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva



.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2022

Příloha č. 1
Konsolidovaná účetní závěrka

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2022

Název společnosti: Trikaya Asset Management a.s.
Sídlo: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno
Právní forma: akciová společnost
IČO: 292 02 078

Součástí konsolidované účetní závěrky:

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

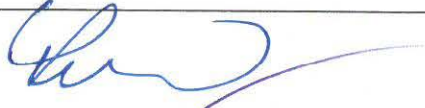

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30.6.2022

Konsolidovaný výkaz změn vlastním kapitálu za účetní období končící k 30.6.2022

Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období končící k 30.6.2022

Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena dne 23. června 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ing. Dalibor Lamka Předseda představenstva	
Ing. Alexej Veselý Místopředseda představenstva	

Trikaya Asset Management a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka

30. června 2022

Obsah

1.	Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a úplného výsledku za účetní období končící 30.6.2022.....	5
2.	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30.6.2022.....	6
3.	Konsolidovaný výkaz změn vlastním kapitálu za účetní období končící k 30.6.2022	7
4.	Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období končící k 30.6.2022.....	8
5.	Všeobecné informace.....	9
6.	Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod	10
7.	První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) v konsolidované účetní závěrce	16
8.	Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.....	20
9.	Účetní pravidla	22
10.	Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	41
11.	Komentáře ke konsolidovanému výkazu o úplném výsledku	42
11.1.	Čistý příjem z pronájmu nemovitostí	42
11.2.	Ostatní provozní výnosy.....	42
11.3.	Zisk/Ztráta z prodaných zásob	42
11.4.	Zisk/Ztráta z prodaného majetku	43
11.5.	Personální, administrativní náklady a mzdy	43
11.6.	Odpisy hmotného a nehmotného majetku.....	44
11.7.	Zisk/Ztráta z prodeje podílů v dceřiných společnostech	44
11.8.	Úrokové výnosy a náklady	44
11.9.	Finanční výnosy a náklady	44
11.10.	Čistá kapitalizace související s developerskou činností	44
11.11.	Daň z příjmů	45
12.	Komentáře ke konsolidovanému výkazu o finanční situaci	46
12.1.	Aktiva	46
12.1.1.	Nehmotná aktiva	46
12.1.2.	Investiční nemovitý majetek	46
12.1.3.	Pozemky, budovy a zařízení	48
12.1.4.	Aktiva z práva k užívání	48
12.1.5.	Ostatní dlouhodobá aktiva	49
12.1.6.	Zásoby	49
12.1.7.	Obchodní a jiné pohledávky.....	49
12.1.8.	Ostatní krátkodobá aktiva	50
12.1.9.	Peníze a peněžní ekvivalenty	50
12.2.	Závazky.....	51
12.2.1.	Emitované dluhopisy.....	51
12.2.2.	Úvěry.....	53
12.2.3.	Ostatní výpůjčky a závazky.....	57
12.2.4.	Odložené daňové závazky	58
12.2.5.	Obchodní a jiné závazky.....	59
12.2.6.	Splatné daně	60

12.3. Vlastní kapitál.....	61
12.3.1. Rozhodnutí o zrušení dividendy akcionářům Skupiny.....	62
12.3.2. Prodej podílu ve společnosti The Landmark Building.....	62
12.3.3. Prodej podílu v družstvu TRIKAYA	62
12.3.4. Kapitalizace závazků minoritního akcionáře	62
13. Transakce se spřízněnými stranami.....	63
14. Závazky nevykázané v rozvaze a jiné garance	64
15. Rizika Skupiny.....	65
15.1. Kreditní riziko (vysoké).....	65
15.1.1. Řízení kreditního rizika vyplývající z nájemních smluv.....	65
15.1.2. Řízení kreditního rizika vyplývající z kupních smluv při prodeji rezidenčních projektů	65
15.2. Riziko likvidity (vysoké)	65
15.2.1. Řízení rizika likvidity.....	66
15.2.2. Riziko závislosti na externím financování (vysoké).....	67
15.3. Tržní riziko (vysoké).....	67
15.3.1. Riziko změn úrokových sazeb (střední)	67
15.3.2. Riziko spojené se sekundárními závazky z úvěrových smluv (střední)	68
15.3.3. Cenové riziko (střední)	68
15.3.4. Riziko hospodářské recese (střední).....	69
15.3.5. Riziko nárůstu nákladů (vysoké)	69
15.3.6. Měnové riziko (střední).....	69
15.3.7. Riziko zhoršení stavu rezidenčního bydlení (vysoké).....	70
15.4. Ostatní rizika	70
15.4.1. Riziko nepředvídatelné události (nízké)	70
15.4.2. Riziko spojené s pojištěním majetku (nízké)	70
15.4.3. Riziko ztráty klíčových osob (vysoké).....	70
15.4.4. Riziko spojené s rozšířením podnikatelské činnosti Skupiny (nízké).....	70
15.4.5. Riziko zahájení insolvenčního řízení (nízké)	70
15.4.6. Riziko soudních a jiných řízení (nízké).....	71
15.4.7. Riziko ve vztahu k jednání třetích stran (nízké).....	71
15.4.8. Riziko související se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích (střední).....	71
15.4.9. Riziko finančního plánování (nízké)	71
15.4.10. Riziko spojené s realizací projektů skupiny (střední).....	72
15.4.11. Riziko výskytu záručních událostí jednotlivých projektů (střední).....	72
15.4.12. Riziko plynoucí ze zpoždění nebo zrušení realizace projektů (střední).....	72
15.4.13. Riziko plynoucí z nesprávných odhadů během realizace projektů (střední).....	72
15.4.14. Riziko spojeno s dosahováním stabilních příjmů (střední)	72
15.4.15. Riziko intervence České národní banky (střední).....	72
15.4.16. Riziko koncentrace (střední)	72
15.4.17. Riziko související s umístěním developerských projektů (střední)	73
15.4.18. Riziko související s akvizicí nemovitostí (střední).....	73
15.4.19. Riziko s developerskými aktivitami (střední)	73
15.4.20. Riziko schvalovacích procesů (střední).....	73
15.4.21. Riziko změn preferencí zákazníků (střední)	73

15.4.22. Riziko sporů v souvislosti s nájemními smlouvami (nízké).....	74
15.4.23. Riziko právní, regulatorní a daňové (nízké).....	74
15.4.24. Riziko protiepidemických opatření (nízké).....	74
16. Podmíněné závazky a soudní spory.....	75
17. Následné události po datu konsolidované účetní závěrky	76
17.1. Skupina	76
17.2. Změny v dluhopisech	76
17.3. Změny v úvěrech	76
17.4. Převody podílů ve skupině	77
18. Schválení účetní závěrky	79

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

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za účetní období končící 30. června 2022			
(v tis. Kč)	Poznámka	30. června 2022	30. června 2021
Výnosy z pronájmu nemovitostí	11.1	158 510	79 883
Provozní náklady	11.1	-91 104	-65 388
Výnosy z prodeje zásob	11.3	4 628	858 145
Náklady na prodané zásoby	11.3	-3 980	-703 082
Čistý výnos z provozní činnosti		68 054	169 558
Ostatní provozní výnosy	11.2	2 635	8 667
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	11.4	2 632	-
Náklady na zaměstnanecké požitky	11.5	-25 857	-20 620
Ostatní náklady	11.5	-29 685	-25 651
Čistá kapitalizace související s developerskou činností	11.10	35 169	18 488
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	11.6	-3 918	-3 278
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	12.1.2	190 123	-84 658
Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-)	11.8	-114 969	-52 395
Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-)	11.9	11 570	23 508
Čisté finanční náklady		-103 399	-28 887
		0	0
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním		135 754	33 620
Daň z příjmů	11.11	-50 852	-17 615
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění		84 902	16 005
Úplný výsledek hospodaření za období		84 902	16 005
Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající:			
(i) menšinovému podílu a		-4 084	-64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.		88 986	80 641
Úplný výsledek celkem za období připadající:			
(i) menšinovému podílu, a		-4 084	-64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.		88 986	80 641

2. Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30.6.2022

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

3. Konsolidovaný výkaz změn vlastním kapitálu za účetní období končící k 30.6.2022

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

(v tis. Kč)	Poznámka	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
Stav k 1.7.2020		2 000	13 177	179 855	-89 014	106 018	16 325	122 343
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30.6.2020 na účet nerozděleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let		0	0	-89 014	89 014	0	0	0
Překurzování podílu v cizí měně - TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation		0	-1	0	0	-1	0	-1
Jiné úpravy		0	0	-3 017	0	-3 017	-2	-3 019
Rozhodnutí o zrušení výplaty dividendy	12.3.1	0	0	4 000	0	4 000	0	4 000
Úplný výsledek hospodaření za období 1.7.2020 - 30.6.2021		0	0	0	80 641	80 641	-64 638	16 003
Stav k 30.6.2021		2 000	13 176	91 824	80 641	187 641	-48 315	139 326
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30.6.2021 na účet 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	12.3.2	0	0	8 303	0	8 303	2 197	10 500
Prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA	12.3.3	0	0	-1 614	0	-1 614	48 086	46 472
Kapitalizace závazku minoritních podílníků	12.3.4	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
Stav k 30.6.2022		2 000	13 210	179 553	88 986	283 749	65 171	348 920

4. Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období končící k 30.6.2022

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za účetní období k 30.6.2022				
(v tis. Kč)	Poznámka	30. června 2022	30. června 2021	
Úplný výsledek hospodaření za období		84 902	16 005	
Úpravy:				
Daň z příjmů		50 852	17 615	
Odpisy hmotného a nehmotného majetku		3 918	3 278	
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	-	190 122	84 659	
Zisk/ztráta z prodeje investičního majetku	-	2 632	-	
Úroky		114 971	52 395	
Vliv změn měnových kurzů na finanční závazky	-	12 554	-	453
Ostatní		35	-	4 000
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu		49 370	169 499	
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	-	127 587	710 096	
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-	10 916	21 351	
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	-	102 913	-	625 351
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		-	192 046	
Zaplacená daň z příjmů	-	36 756	2 542	
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-	228 802	
Investiční činnost:				
Přijaté úroky		69	0	
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku		27 623	-	
Výdaje na pořízení dlouhodobého majetku	-	95 082	-	610 484
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-	610 484	
Finanční činnost:				
Zaplacené úroky	-	111 615	-	44 908
Splacení úvěrů a půjček	-	242 391	-	770 211
Příjmy z úvěrů a půjček		684 266	1 204 827	
Splacení dluhopisů	-	109 033	-	351 600
Příjmy z emise dluhopisů		115 833	191 100	
Vyplacené dividendy		-	-	1 000
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		337 060	228 208	
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků		40 868	-	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		20 198	124 337	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		61 066	20 198	
- z toho peněžní prostředky s omezenou dispozicí		15 000	-	

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”.

Hlavním činností Společnosti je investice do nemovitostí a výstavba.

Identifikační číslo Společnosti je 292 02 078.

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

Účetní období Skupiny začíná 1.7 a končí 30.6.

Měna prezentovaných konsolidovaných výsledků Skupiny je česká koruna.

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

Akcionářská struktura

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

Představenstvo

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

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

Dozorčí rada

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

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

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

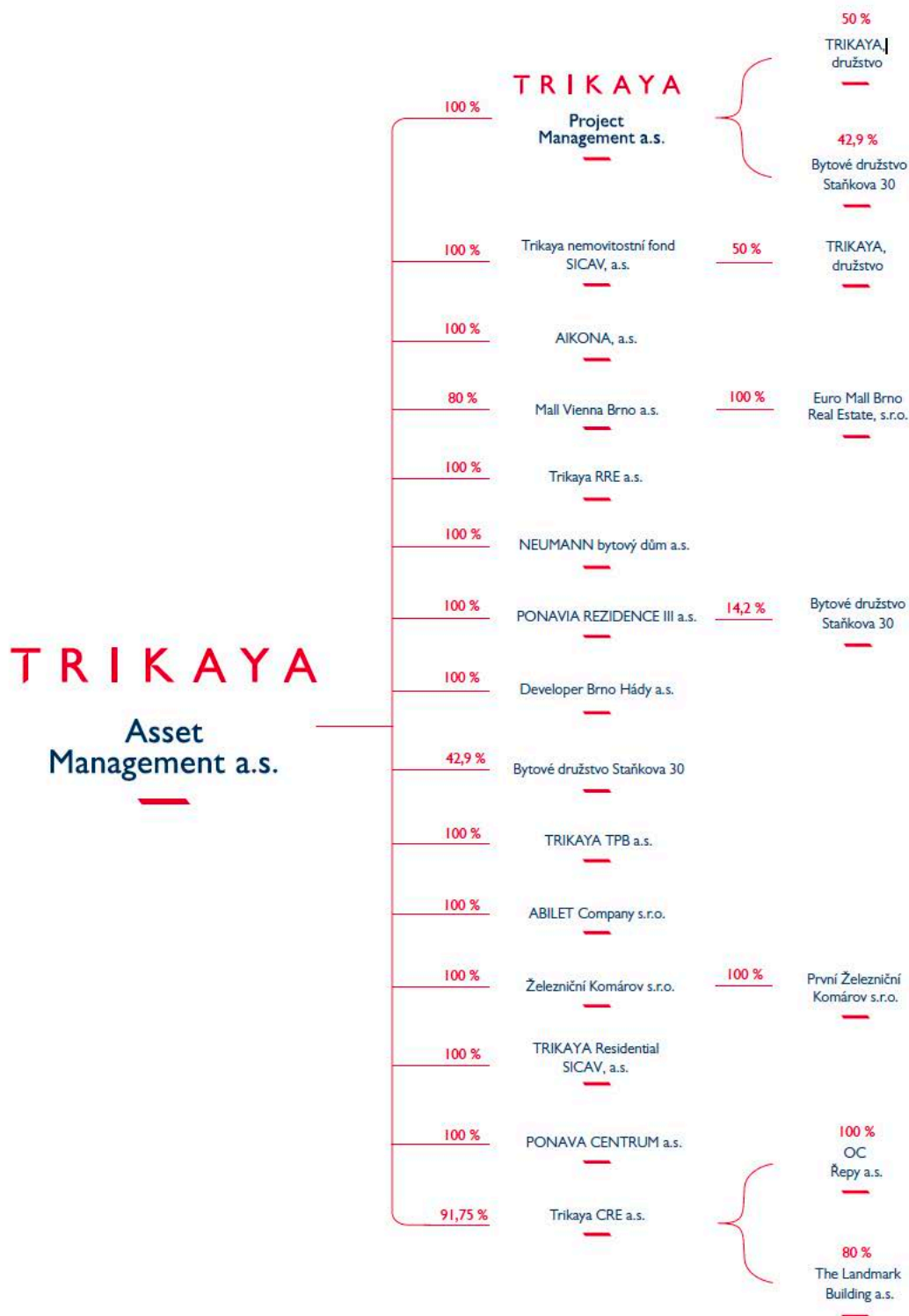
6. Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod

Organigram Skupiny k datu 30.6.2022

Následující organigram zobrazuje organigram skupiny a % vlastnictví, resp. % podíl na základním kapitálu 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.	PONAVIA REZIDENCE III	100,00%	100,00%
9.	PONAVA CENTRUM	100,00%	100,00%
10.	The Landmark Building	100,00%	100,00%
11.	Developer Brno Hády	100,00%	100,00%
12.	TRIKAYA, družstvo	100,00%	50,00%
13.	Bytové družstvo Staňkova 30	100,00%	100,00%
14.	TRIKAYA TPB	100,00%	100,00%
15.	ABILET Company	100,00%	100,00%
16.	Železniční Komárov	100,00%	100,00%
17.	Trikaya Residential	100,00%	100,00%
18.	Trikaya CRE	100,00%	91,75%*
19.	Euro Mall Brno Real Estate	80,00%	80,00%
20.	První Železniční Komárov	100,00%	100,00%
21.	OC fepy	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.



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“).

Změny v konsolidačním celku v období 1.7.2021 – 30.6.2022

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

Změny v konsolidačním celku po datu 30.6.2022

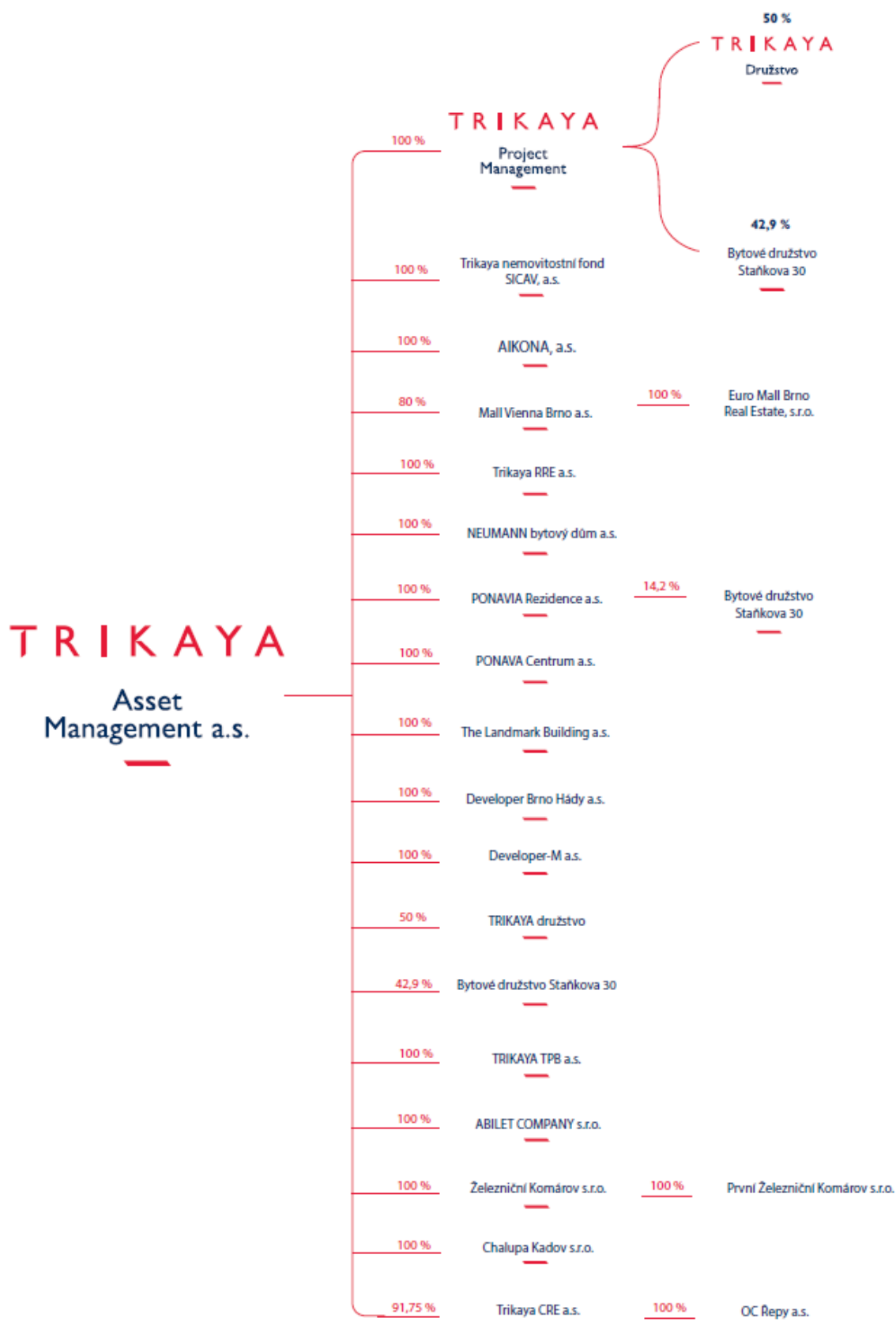
- K datu 20.9.2022 byl převeden 100% podíl ve společnosti PONAIVA CENTRUM , který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management do dceřině společnosti Trikaya RRE.
- K datu 3. 8. 2022 byla založena dceřiná společnost Čtvrť Pod Hády a.s., IČO: 173 92 357, se sídlem Šumavská 519/35, Brno, 602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

Organigram Skupiny k datu 30.6.2021

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

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



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

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

Rozvahový den společnosti Skupiny

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

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

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

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

Sesouhlasení konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 1. červenci 2020 (ČÚS vs IFRS)			
(v tis. Kč)	1.července 2020 (ČÚS)	Vliv přechodu na IFRS	1. července 2020 (IFRS)
Nehmotná aktiva	215 085	-	214 381
Investiční nemovitý majetek	-	-	1 888 737
Pozemky, budovy a zařízení	1 323 219	-	1 322 930
Aktiva z práva k užívání	-	-	1 947
Ostatní dlouhodobá aktiva	1 191	-	1 044
Dlouhodobá aktiva celkem	1 539 495	-	352 328
Zásoby	789 666	-	63 698
Obchodní a jiné pohledávky	60 622	-	16 528
Splatné daně	-	-	5 645
Ostatní krátkodobá aktiva	1 806	-	4 864
Peníze a peněžní ekvivalenty	124 337	-	0
Krátkodobá aktiva celkem	976 431	-	69 716
Aktiva celkem	2 515 926	-	282 612
Emitované dluhopisy	574 600	-	171 519
Úvěry	456 648	-	190 000
Obchodní a jiné závazky	13 465	-	1 738
Ostatní výpůjčky a závazky	91 397	-	16 721
Odložené daňové závazky	25 967	-	102 922
Dlouhodobé závazky celkem	1 162 077	-	139 861
Emitované dluhopisy	364 973	-	139 951
Úvěry	199 658	-	190 000
Obchodní a jiné závazky	761 103	-	2 824
Splatné daně	36 704	-	36 704
Ostatní výpůjčky a závazky	64 125	-	31 622
Krátkodobé závazky celkem	1 426 563	-	52 306
Pasíva celkem	2 588 640	-	87 555
Základní kapitál	2 000	-	2 000
Ostatní kapitálové fondy	-	-	40 762
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	-	-	197 750
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-	-	20 236
Podíl vlastníků mateřské společnosti	-	-	218 276
Minoritní podíly	-	-	23 220
Vlastní kapitál celkem	72 714	-	195 057
Pasíva a vlastní kapitál celkem	2 515 926	-	282 612

Trikaya Asset Management a.s.
Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

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
Dlouhodobá aktiva celkem	2 084 447		436 031	2 520 478
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	-	0	20 198
Krátkodobá aktiva celkem	205 219	-	140 158	65 061
Aktiva celkem	2 289 666		295 874	2 585 539
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
Dlouhodobé závazky celkem	1 587 712		199 964	1 787 676
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
Krátkodobé závazky celkem	784 342	-	125 806	658 536
Pasiva celkem	2 372 054		74 158	2 446 212
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
Vlastní kapitál celkem	82 388	-	221 715	139 327
Pasiva a vlastní kapitál celkem	2 289 666		295 873	2 585 539

Trikaya Asset Management a.s.
Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30.června 2022

Sesouhlasení konsolidovaného výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za účetní období končící 30. června 2021 (ČÚS vs IFRS)				
(v tis. Kč)	30. června 2021 (ČÚS)	Vliv přechodu na IFRS	30. června 2021 (IFRS)	
Výnosy z pronájmu nemovitostí	82 623	-	2 740	79 883
Provozní náklady	-	51 297	-	14 091
Výnosy z prodeje zásob	857 979	-	166	858 145
Náklady na prodané zásoby	-	700 000	-	3 082
Čistý výnos z provozní činnosti	189 305	-	19 747	169 558
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
Čisté finanční náklady	-	64 875	35 988	28 887
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním	25 992		7 628	33 620
Daň z příjmů	-	35 552	17 937	17 615
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění	-	9 560	25 565	16 005
Úplný výsledek hospodaření za období	-	9 560	25 565	16 005
Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající:				
(i) menšinovému podílu a	4 842		59 794	64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.	4 719		85 360	80 641
Úplný výsledek celkem za období připadající:				
(i) menšinovému podílu, a	4 842		59 794	64 636
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.	4 719		85 360	80 641

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

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

- Majetek, který skupina používá na leasing (převážně automobily a vybavení kanceláří) byl upraven dle IFRS 16 a zaúčtován dle tohoto standardu jako *Aktiva z práva k užívání*
- Dlouhodobý nemovitý majetek (pozemky a stavby), které Skupina vlastní za účelem investice a developmentu, byly upraveny dle IFRS na reálnou hodnotu dle ocenění znalce a 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 (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií

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

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

- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace – Odkaz na Koncepční 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Účetní pravidla

Východiska pro účetnictví

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

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

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

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

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo 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.

Východiska pro konsolidaci

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

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

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

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

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným 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.

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společností, 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 tito 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 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 nedořešené položky v prozatímním ocenění. Tyto prozatímní částky jsou během dokončovacího období upraveny (viz výše), nebo jsou zachycena dodatečná aktiva a závazky, aby tak byly zohledněny nově získané informace o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice a které by, pokud by byly známy, ovlivnily částky stanovené k tomuto datu.

Goodwill

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

Goodwill se neodepisuje, ale nejméně jednou ročně se provádí kontrola snížení jeho hodnoty. Pro účely testování snížení hodnoty je goodwill přiřazen každé 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 jakéhokoli goodwillu přiřazeného k jednotce a poté účetní hodnota ostatních aktiv jednotky poměrně na základě účetní hodnoty každého aktiva jednotky. Ztráta ze snížení hodnoty goodwillu není v následujícím období odúčtována.

Při prodeji příslušné 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 ovládnání ani spoulovládání takových politik.

Společný podnik je společně ujednání, v němž strany, které spoulovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoulovládání 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, vykazuje jako goodwill, který se zahrnuje do účetní hodnoty investice. Jakýkoliv přebytek podílu Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovacím nákladem akvizice se po opětovném posouzení vykáže okamžitě v hospodářském výsledku období, ve kterém byla investice pořízena.

Požadavky standardu IAS 36 se používají k určení, zda je nutné vykazovat ztrátu ze snížení hodnoty s ohledem na investici Skupiny do přidruženého nebo společného podniku. Je-li to nutné, testuje se celá účetní hodnota investice (včetně goodwillu) na snížení hodnoty v souladu se standardem IAS 36 jako jedno aktivum srovnáním jeho zpětně ziskatelné částky (vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s účetní hodnotou. Vykázané ztráty ze snížení hodnoty se nepřiznávají 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 ziskatelná 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 dceřiné společnosti realizující výstavbu této nemovitosti.

b) Výstavba, pronájem a správa vlastních nemovitostních projektů

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

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

Výstavba a pronájem rezidenčních nemovitostí

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

Výstavba a pronájem komerčních nemovitostí

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

c) Správa cizích nemovitostí

Skupina se dále zabývá správou nemovitostí, které již nejsou ve vlastnictví Skupiny, ale které Skupina dříve postavila a prodala. Může se jednat o obchodní centra, kancelářské budovy nebo převážně rezidenční projekty, které Skupina postavila a prodala konkrétním vlastníkům, kde Skupina zajišťuje po prodeji další správu budovy a služby spojené s řízením jednotlivých společenství 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 práva k užívání), pokud:

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

Skupina ve vykazovaných obdobích neprovedla žádné takové úpravy.

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

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

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

Jsou-li k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s variabilní sazbou a jsou zajištěny efektivním zajištěním peněžních toků s ohledem na úrokové riziko, efektivní část derivátu je vykázána v ostatním úplném výsledku a 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 utrpěné ztráty nebo za účelem poskytnutí okamžité finanční pomoci Skupině s žádnými budoucími souvisejícími náklady se vykazuje 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 vykázáný 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 vyplynou 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 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 opravěk 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.

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

Trikaya Asset Management a.s.

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

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

Finanční nástroje

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním 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 vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně emisního 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):

Trikaya Asset Management a.s.

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

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

Veškerá další finanční aktiva se automaticky oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Bez ohledu na výše uvedené může Skupina při 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 žádné finanční aktiva, které by se oceňovaly způsoby uvedenými výše.

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

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

Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená při prvotním vykázání), je taková míra, která přesně diskontuje odhadovanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii 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 vykázání. 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 vykázání.

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

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy 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, 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 vyazuje 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 zlepší natolik, že finanční aktivum již nebude úvěrově znehodnoceno.

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

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

Podnikové dluhopisy držené Skupinou jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Reálná hodnota se určuje způsobem popsaným na začátku kapitoly *Finanční nástroje*. Podnikové dluhopisy se při 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 vykázané 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 fond z přecenění investic. Jakmile jsou tyto podnikové dluhopisy odúčtovány, kumulativní zisky nebo ztráty v minulosti vykázané 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 oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Toto označení však není možné, pokud je kapitálová investice určena k obchodování nebo pokud jde o podmíněnou protihodnotu vykázanou nabyvatelem v podnikové kombinaci.

Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) jsou 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 části pořizovacích nákladů dané investice. Dividendy se vykazují ve výkazu zisků a ztrát na řádku „Finanční výnosy a náklady – ostatní“ (bod [11.9](#)).

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

Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

- byla pořízena především za účelem prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při 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 neoceníla 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*.

Přepočtení 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.

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

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

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvotního vykázání významně zvýšilo, Skupina porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykázání. Při posuzování Skupina zvažuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně zkušenosti z předchozích období a informací o budoucnosti, které jsou k dispozici bez nutnosti vynaložit nepřiměřené náklady nebo úsilí. Má se za to, že informace o budoucnosti zahrnují budoucí 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 vykázání, se zohledňují následující informace:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího (je-li k dispozici) či interního úvěrového ratingu finančního nástroje;
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj, např. významné zvýšení úvěrové marže, cen swapů úvěrového selhání u dlužníka či doby nebo rozsahu, kdy reálná hodnota finančního aktiva byla nižší než jeho naběhlá hodnota;
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky;
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka;
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka; a
- skutečná či očekávaná 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 vykázání 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 vykázání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

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

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

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

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

(ii) Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Skupina následující situace za případ selhání, protože na základě 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.

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

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

- K 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 jejíž způsob výpočtu je uveden výše v části *Stanovení a vykázání očekávaných úvěrových ztrát*. Pohledávky nabyté za úplat 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 nesplňuje kritéria pro odúčtování nebo pokud je pro něj třeba použít metodu přetrvávající angažovanosti, a smlouvy o finančních zárukách vydané Skupinou jsou oceněny podle specifických účetních zásad uvedených níže.

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

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při 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 premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Úvěry a úrokové náklady

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

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

Emitované dluhopisy

Vydané veřejně i neveřejně emitované dluhopisy jsou účtovány od data podpisu smlouvy o úpisu s upisovatelem a zaplacení upisovací ceny ve výši naběhlé hodnoty jako finanční závazek v kategorii *Dlouhodobé emitované dluhopisy* nebo *Krátkodobé emitované dluhopisy*. Dluhopisy, 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 držitele odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když určitý dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Závazky ze smluv o finančních zárukách se prvotně oceňují v reálné hodnotě a (pokud nejsou označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) a nevznikají v důsledku převodu aktiva) při následném ocenění 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 přeceňují 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 zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

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 vykazaného 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.

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.

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 probíhajícími rekonstrukcemi obchodních center Futurum a Řepy a i probíhající pandemií koronaviru COVID-19. 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. Nepřeúčtovatelné náklady (vyjádřené % z výnosu z pronájmu) také meziročně klesají a v následujícím období dojde k dalšímu výraznému poklesu. Skupina očekává, že by se v dlouhodobém horizontu měly nepřeúčtovatelné náklady dostat pod hranici 10%.

Výnosy z pronájmu nemovitostí za období 1.7.2021 - 30.6.2022

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

Služby za období 1.7.2021 - 30.6.2022

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

Výnosy z pronájmu nemovitostí za období 1.7.2020 - 30.6.2021

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

Služby za období 1.7.2020 - 30.6.2021

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

11.2. Ostatní provozní výnosy

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

11.3. Zisk/Ztráta z prodaných zásob

Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1.7.2021 - 30.6.2022

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

Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1.7.2020 - 30.6.2021

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

Projekt Neumanka bytové domy

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

Projekt Ponavia Rezidence I

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

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

Projekt Ponavia Rezidence II

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

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

11.4. Zisk/Ztráta z prodaného majetku

Zisk/ztráta z prodaného majetku za období 1.7.2021 - 30.6.2022

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

Prodej majetku OC Futurum

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

Prodej majetku Ponavia Rezidence II

Jedná se o prodej posledního volného majetku v dokončeném rezidenčním projektu Ponavia Rezidence II. V období 1.7.2021 – 30.6.2022 byly prodány 3 retailové jednotky v celkové částce 19,500 tis. Kč bez DPH. Vzhledem k pronajímání těchto jednotek a k odepisování účetní hodnoty je zůstatková účetní hodnota tohoto neprodaného majetku 13.846 tis. Kč a vygenerovaný zisk před zdaněním z této transakce ve výši 5.654 tis. Kč.

11.5. Personální, administrativní náklady a mzdy

Personální, administrativní náklady a mzdy

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

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, obcerstvení, drobný majetek, marketingové náklady apod.

11.6. Odpisy hmotného a nehmotného majetku

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

11.7. Zisk/Ztráta z prodeje podílů v dceřiných společnostech

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

Prodej podílu ve společnosti Chalupa Kadov

Více informací o této transakce je v bodě 13.

11.8. Úrokové výnosy a náklady

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

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

11.9. Finanční výnosy a náklady

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

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

11.10. Čistá kapitalizace související s developerskou činností

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

11.11. Daň z příjmů

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

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

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

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

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

* Jiné úpravy jsou úpravy vznikající z konsolidačních úprav

Detail k výpočtu odložené daně je v bodě 12.2.4.

12. Komentáře ke konsolidovanému výkazu o finanční situaci

12.1. Aktiva

12.1.1. Nehmotná aktiva

Skupina vlastní několik nehmotných aktiv, které jsou rozděleny níže:

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

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

12.1.2. Investiční nemovitý majetek

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

Projekt OC Futurum

Stavby a pozemky v projektu OC Futurum jsou zastaveny na základě Smlouvy o zástavním právu k věci nemovité reg. č. EUR 39/OAO/2020 – N1 uzavřené dne 29.09.2020 mezi společností J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. zn. B 1731 jako Bankou a společností Euro Mall Brno Real Estate jako Zástavcem.

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

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

Trikaya Asset Management a.s.

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

Projekt OC Řepy

Stavby a pozemky v projektu OC Řepy byly zastaveny na základě Smlouvy o zástavním právu k věci nemovité uzavřené dne 25.06.2020 mezi společnostmi J&T BANKA, a.s., IČ 471 15 378 se sídlem Sokolovská 700, 186 00 Praha 8 18600, zapsanou v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. Zn. B 1731 (dále jen J&T BANKA, a.s.) jako zástavním věřitelem a společností OC Řepy jako Zástavcem.

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

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

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

Projekt Železniční Komárov

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

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

Bytové družstvo Staňkova 30

Pozemky a stavby v bytovém 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 30.6.2022 porovnány s hodnotou dle posudku od externí znalecké kanceláře a korigovány na hodnotu posudku.

Projekt Čtvrť Pod Hády

Pozemky v projektu Čtvrť Pod Hády, které jsou ve vlastnictví společnosti Developer Brno Hády, jsou zastaveny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 8.11.2021 uzavřené mezi společností Developer Brno Hády, jako Poskytovatelem zajištění, a společností J&T AIF Fund SICAV PLC, jednající ve prospěch J&T LOAN FUND I, společností založenou a existující podle práva Maltské republiky, se sídlem Ewropa Business Center, Triq Dun Karm, Birkirkara, BKR 9034, Malta, LEI 315700CQZT9M3FG79B23, registrovanou Maltským úřadem pro finanční služby v rejstříku společností, registrační autorizační kód RAO00443, identifikátor SV 472 (dále jen „J&T AIF FUND SICAV PLC“), jako Zástavním věřitelem.

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

Účetní hodnota pozemků v projektu Čtvrť Pod Hády byla k 30.6.2022 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 majetky, které potřebuje ke své obchodní činnosti. Jedná se především o vlastní automobily, drobný elektronický majetek a vybavení kanceláří. V minulém období vlastnila retailové jednotky v dokončeném projektu Ponavia Rezidence II, které byly předmětem pronájmu do doby prodeje těchto jednotek v období 2021/2022.

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

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

12.1.4. Aktiva z práva k užívání

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

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

12.1.5. Ostatní dlouhodobá aktiva

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

Společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV

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

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

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

Společnost Chalupa Kadov

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

12.1.6. Zásoby

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

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

Projekt Ponavia Rezidence III

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

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

12.1.7. Obchodní a jiné pohledávky

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

Obchodní pohledávky

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

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

Obchodní zálohy

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

12.1.8. Ostatní krátkodobá aktiva

Ostatní krátkodobá aktiva

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

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

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

12.1.9. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

Hotovost a peníze na bankovních účtech

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

K 30.6.2022 společnost držela bankovní účet u společnosti Komerční banka, a.s. s omezenou dispozicí se zůstatkem 15.000 tis.Kč. tento zůstatek odpovídá zůstatku garantované částky ze strany Skupiny vůči Statutárnímu městu Brno 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.

12.2. Závazky

12.2.1. Emitované dluhopisy

Dlouhodobé emitované dluhopisy k 30.6.2022

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30.6.2022 (v tis. Kč)
Trikaya 9,8/24	Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV	CZK	9,80%	11,30%	25.03.2022	25.03.2024	129 800	117 053
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	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
Dlouhodobé emitované dluhopisy celkem k 30.6.2022								462 400	409 604

Dlouhodobé emitované dluhopisy k 30.6.2021

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

Dlouhodobé emitované dluhopisy k 1.7.2020

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

Trikaya Asset Management a.s.
Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30. června 2022

Krátkodobé emitované dluhopisy k 30.6.2022

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

Krátkodobé emitované dluhopisy k 30.6.2021

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

Krátkodobé emitované dluhopisy k 1.7.2020

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

Trikaya Asset Management a.s.

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

Společnost

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2.2. Úvěry

Projekt OC Futurum

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

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

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

Úvěrové smlouvy jsou zajištěny těmito zajišťovacími instrumenty:

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

Projekt OC Řepy

Dne 18.01.2021 byla podepsána nová úvěrová smlouva mezi společností OC Řepy a společností J&T BANKA, a.s., na základě které byl poskytnut provozní úvěr ve výši 190 000 tis. Kč s úrokem 3M PRIBOR + marže 5,2% p.a. jako tranše I. k refinancování původního úvěru od společnosti J&T BANKA, a.s. ze dne 25.06.2020 a po splnění dalších smluvních podmínek projektovo-provozní úvěr až do výše 330 000 tis. Kč s postupným čerpáním rozděleným jako tranše II. až do výše 260 000 tis. Kč s úrokem 3M PRIBOR + marže 5,2% p.a. a jako tranše III. až do výše 70 000 tis. Kč s úrokem 12M PRIBOR + marže 11,55% p.a. Ke dni 30.06.2022 není úvěr zcela načerpán ale pouze do výše 503 228 tis. Kč. Splacení nové úvěrové smlouvy byla stanovena na 20.07.2023. Tento úvěr je zajištěný zástavním právem na majetku společnosti OC Řepy.

Úvěrové smlouvy jsou zajištěny těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Směnečné prohlášení
- Zástava pohledávek z obchodních smluv
- Zástava pohledávek z bankovních účtů
- Zástava pohledávek z pojistné smlouvy
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek

Bytové družstvo Staňkova 30

Dne 6.1.2016 byla podepsána Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitém 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 26.5.2021 byla uzavřena Úvěrová smlouva mezi společnostmi Developer Brno Hády, jako Úvěrovaným 1, společností Developer-M, jako Úvěrovaným 2, a společností QI investiční společnost, a.s., IČO: 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Staré město, 110 05 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985, která jedná na účet podílníků: První realitní otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů (dále jen „společnost QI investiční společnost“), jako Úvěrujícím, na základě které může Úvěrovaný 1 a Úvěrovaný 2 čerpat úvěr až do výše 156.000.000,-Kč se splatností do 26.5.2023 a fixním úrokem ve výši 10% p.a. Úvěr byl během období 2021/2022 vyčerpan pouze do výše 80.000.000,-Kč.

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Zástava podílů
- Ručitelské prohlášení Společnosti
- Zástavní právo k projektovým právům
- Notářský zápis k přímé vykonatelnosti
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek

Dne 2. listopadu 2021 byla uzavřena Úvěrová smlouva mezi společností Developer Brno Hády, jako Dlužníkem 1, TRIKAYA, družstvem, jako Dlužníkem 2, a společností J&T AIF FUND SICAV PLC, jako Věřitelem, na základě byl Skupině poskytnut úvěr ve výši 350.000.000,-Kč se splatností 2.11.2023 a fixním úrokem 10% p.a.

Podpisem Úvěrové smlouvy se společností J&T AIF FUND SICAV PLC byl splacen a refinancován přechodí úvěr od společnosti QI investiční společnost.

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Zástav podílů
- Směnka vlastní
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek

Projekt Ponavia Rezidence III

Dne 24.3.2022 byla uzavřena Úvěrová smlouva mezi společností 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 bude 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.

K datu konsolidované účetní závěrky nebyl úvěr ještě čerpán.

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí
- Zástava podílů
- Zástava pohledávek z bankovních účtů
- Zástava pohledávek z budoucích kupních smluv a kupních smluv
- Zástava pohledávek ze Smlouvy o dílo s generálním dodavatelem
- Zástava pohledávek z bankovních záruk
- Zástava pohledávek z pojistných smluv
- Podřízenost vnitroskupinových pohledávek (včetně zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám)
- Záruka za více náklady ze strany Společnosti

Dne 24.5.2021 byla uzavřena Úvěrová smlouva mezi společností 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 může společnost PONAVAL CENTRUM čerpat úvěr až do výše 41.000.000,-Kč se splatností 30.11.2025 a fixním úrokem 7,5% p.a.

K datu konsolidované účetní závěrky je vyčerpáno 35.280.000,-Kč a další úvěr již nebude čerpán.

Úvěr je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Notářský zápis k přímé vykonatelnosti

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nesplacené jistiny k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Zůstatek nesplaceného 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	Převod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou Zápis vlasnického práva Poskytovatele k předmětu financování
Bytové družstvo Staňkova 30	Statutární město Brno		1,52%	CZK	31.12.2035	2 138	0	2 138	2 138	0	Nákup nemovitých věcí	Zástava nemovité věci
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	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	Směnka vlastní 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
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	511 515	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
						1 521 522	42 796	1 564 317	1 520 310	44 007		

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nesplacené jistiny k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Zůstatek nesplaceného úroku k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Zůstatek celkem k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Účel	Zajištění
Trikaya Project Management	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.			CZK	27.10.2024	1 333	0	1 333	969	364	Úvěr na pořízení automobilu Tesla	Převod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou Zápis vlasnického práva Poskytovatele k předmětu financování
Bytové družstvo Staňkova 30	Statutární město Brno		1,52%	CZK	31.12.2035	2 274	0	2 274	2 274	0	Nákup nemovitých věcí	Zástava nemovité věci
Developer Brno Hády	QI investiční společnost, a.s.		10,00%	CZK	26.05.2023	50 000	417	50 417	50 000	417	Akvizice	Zástavní právo k nemovitostem Zástava pohledávek
Ponava Centrum	upvest s.r.o.		7,50%	CZK	30.11.2025	30 318	37	30 355	30 355	0	Výstavba	Notářský zápis k přímé vykonatelnosti
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	302 957	2 312	305 269	302 957	2 312	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	634 319	6 684	653 716	634 319	19 397	Provoz, výstavba	Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Podřízení pohledávek
Mall Vienna Brno	IMOS Brno, a.s.		4,5% (částka do 100 MCZK); 8 % (částka nad 100 MCZK)	CZK	31.10.2021	139 000	1 053	140 053	0	140 053	Výstavba	Zástavní právo k nemovitostem
						1 160 201	10 503	1 183 417	1 020 874	162 543		

Trikaya Asset Management a.s.Příloha konsolidované účetní závěrky dle IFRS
za období 1. července 2021 - 30. června 2022

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nesplacené jistiny k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Zůstatek nesplaceného úroku k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Zůstatek celkem k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Účel	Zajištění
Bytové družstvo Staňkova 30	Statutární město Brno		1,52%	CZK	31.12.2035	2 407	0	2 407	2 407	0	Nákup nemovitých věcí	Zástava nemovité věci
OC Řepy	J&T Banka a.s.	3M PRIBOR	6,00%	CZK	20.07.2023	190 000	0	190 000	190 000	0	Provoz	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	463 899	0	463 899	454 241	9 658	Provoz, výstavba	Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Podřízení pohledávek
						656 306	0	656 306	646 648	9 658		

12.2.3. Ostatní výpůjčky a závazky

Ostatní výpůjčky k 30.6.2022

Dlužník	Věřitel	Měna	Úrok	Efektivní úroková míra	Splatnost	Reálná dlouhodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Reálná krátkodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Reálný zůstatek k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2022 celkem (v tis. Kč)
Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,5% - 6,0%	6,8%	05-10/2025	90 000	894	90 894	82 211	5 976	88 187
Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,5% - 6,5%	6,55%	02-07/2025	15 450	147	15 597	14 438	1 012	15 450
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionáři společnosti Trikaya CRE (prioritní akcie)	CZK	5,50%		10/2023 - 04/2024	18 536	0	18 536	18 536	0	18 536
Euro Mall Brno Real Estate	Privátní investor	CZK	9,00%		31.07.2024	40 000	0	40 000	40 000	1 647	41 647
Trikaya Asset Management	CODYA investiční společnost, a.s.	CZK	7,50%		15.08.2022	0	6 450	6 450	0	6 450	6 450
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	EUR	9,00%		01.04.2024	32 430	0	32 430	32 430	0	32 430
První Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	0,00%		07/2022		19 500	19 500	0	19 500	19 500
Ostatní výpůjčky celkem k 30.6.2022						196 416	26 991	223 407	187 615	34 585	222 200

Ostatní výpůjčky k 30.6.2021

Dlužník	Věřitel	Měna	Úrok	Efektivní úroková míra	Splatnost	Reálná dlouhodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Reálná krátkodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Reálný zůstatek k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2021 celkem (v tis. Kč)
Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,5% - 6,0%	6,8%	05-10/2025	28 900	172	29 072	26 942	1 958	28 900
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionáři společnosti Trikaya CRE (prioritní akcie)	CZK	5,50%		10/2023 - 04/2024	17 628	0	17 628	17 628	0	17 628
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	EUR	9,00%		01.04.2024	32 460	0	32 460	32 460	0	32 460
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	CZK	9,00%		01.04.2024	16 202	0	16 202	16 202	0	16 202
Mall Vienna Brno	Support Universal a.s.	EUR	9,00%		01.04.2024	46 081	0	46 081	46 081	0	46 081
Trikaya Asset Management	CODYA investiční společnost, a.s.	CZK	7,50%		15.08.2022	0	6 000	6 000	0	6 000	6 000
První Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	0,00%		07/2022	0	25 500	25 500	0	25 500	25 500
Trikaya, družstvo	Privátní investoři	CZK	5,0% - 6,0%		10/2021	0	33 226	33 226	0	33 226	33 226
Ostatní výpůjčky celkem k 30.6.2021						141 271	64 898	206 169	139 313	66 684	205 997

Ostatní výpůjčky k 1.7.2020

Dlužník	Věřitel	Měna	Úrok	Efektivní úroková míra	Splatnost	Reálná dlouhodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Reálná krátkodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Reálný zůstatek k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 1.7.2020 (v tis. Kč)	Zůstatek k 1.7.2020 celkem (v tis. Kč)
Trikaya Asset Management	Privátní investoři	CZK	5,20% - 5,50%	5,20% - 5,50%	07/2019 - 08/2020		10 989	10 989		10 989	10 989
Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	5,20% - 5,50%	5,20% - 5,50%	07/2020 - 01/2021		16 079	16 079		16 079	16 079
První Železniční Komárov	Privátní investoři	CZK	0,00%	0,00%	07/2020		26 500	26 500		26 500	26 500
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	EUR	9,00%		01.04.2024	2 555		2 555	2 555		2 555
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	CZK	9,00%		01.04.2024	43 957		43 957	43 957		43 957
Mall Vienna Brno	Support Universal a.s.	EUR	9,00%		01.04.2024	44 885		44 885	44 885		44 885
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionáři společnosti Trikaya CRE (prioritní akcie)	CZK	5,50%		10/2023 - 04/2024	16 721		16 721	16 721		16 721
Ostatní výpůjčky celkem k 1.7.2020						108 118	53 567	161 685	108 118	53 568	161 686

Ostatní krátkodobé závazky			
(v tis. Kč)	30.06.2022	30.06.2021	01.07.2020
Zaměstnanci	1 466	1 548	836
Statní instituce	793	862	263
Závazky k akcionářům při rozdělování zisku	0	0	5 000
Ostatní daně	1240	-1383	33 238
Ostatní krátkodobé závazky	43	112	2 842
Celkem	3 542	1 139	42 179

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

Ostatní krátkodobé závazky

K 1.7.2020 byl nejvýznamnější krátkodobý závazek ostatní daně ve výši 33.238 tis. Kč, který se skládal převážně ze závazku z titulu daně z přidané hodnoty na dokončeném projektu Ponavia Rezidence II ve výši 20.968 tis. Kč a na dokončeném projektu Neumanka bytové domy ve výši 14.116 tis. Kč.

Ostatní daně obsahují splatné daně, které lze rozdělit do následujících kategorií - daň z přidané hodnoty a ostatní daně. Všechny tyto daně vzhledem k činnosti Skupiny pouze v České republice jsou v konsolidaci účtovány na jednotný účet.

Splatné daně z příjmů jsou účtovány na řádku *Splatné daně* do krátkodobých závazků (bod 12.2.6).

Projekt OC Futurum

Do projektu OC Futurum, konkrétně do dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate, byla poskytnuta půjčka na základě Smlouvy o zápůjčce peněz uzavřené dne 26.8.2021 mezi společností Euro Mall Brno Real Estate, jako vydlužitelem, 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 vydlužitelem, 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.

Projekt Landmark Building

Soukromí investoři poskytli společnosti v období 05-10/2021 a v období 02-07/2022 zápůjčky do společnosti The Landmark building na financování projektu výstavby kancelářské budovy Landmark Building.

Projekt Železniční Komárov

Na základě Kupní smlouvy na koupi pozemků a staveb ze dne 11.7.2019, Dohody o narovnání ohledně kupní smlouvy ze dne 22.6.2022 a Druhé dohody o narovnání ohledně kupní smlouvy ze dne 18.5.2021 mezi prodávající stranou a společností První Železniční Komárov vznikl společnosti První Železniční Komárov závazek na doplacení kupní ceny k datu 17.7. 2022.

Závazek je zajištěn těmito zajišťovacími instrumenty:

- Zástava nemovitostí

Tento závazek byl refinancován novým úvěrem. Více o novém úvěru v projektu První Železniční Komárov v bodě [17](#).

12.2.4. Odložené daňové závazky

Odložené daňové závazky a pohledávky vznikají Skupině pouze z přecenění nemovitého majetku na reálnou hodnotu.

Odložené daňové pohledávky a závazky se započítávají, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení krátkodobých daňových pohledávek vůči krátkodobým daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů vybíraným stejným daňovým úřadem a Skupina hodlá vypořádat své krátkodobé daňové pohledávky a závazky na „netto“ bázi.

Níže uvádíme analýzu odložených daňových pohledávek/závazků pro účely finančního výkaznictví:

Odložené daňové závazky a pohledávky								
(v tis. Kč)	Bytové družstvo Staňkova 30	OC Futurum	OC Řepy	Projekt Železniční Komárov	Ponavia Rezidence III	Landmark Building	Čtvrť Pod Hády	Celkem
	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	
Stav k 1. červenci 2020	356	18 393	40 142	-	4 460	3 447	62 091	12 8 889
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	23	-36 376	-26 366	643	4 374	1 925	37 095	-18 682
Stav k 30. červnu 2021	379	-17 983	13 776	643	8 834	5 372	99 186	110 207
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	1 521	-7 535	14 470	3 763	-	-8 794	43 066	46 491
Stav k 30. červnu 2022	1 900	-25 518	28 246	4 406	8 834	-3 422	142 252	156 698

Odložené daňové závazky a pohledávky			
(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Odložené daňové závazky	-185 638	-128 190	-128 889
Odložené daňové pohledávky	28 940	17 983	-
Odložené daňové závazky a pohledávky celkem	-156 698	-110 207	-128 889

12.2.5. Obchodní a jiné závazky

Obchodní a jiné závazky			
(v tis. Kč)	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 1.7.2020
Krátkodobé závazky - obchodní závazky	80 372	121 588	56 140
Krátkodobé závazky - smluvní závazky	49 028	423	87 802
Krátkodobé závazky - obchodní zálohy	7 629	3 753	22
Krátkodobé závazky - leasingy	3 184	2 940	589
Krátkodobé závazky - časové rozlišení	42 170	10 418	619 374
Celkem krátkodobá část	182 383	139 122	763 927
Dlouhodobé závazky - obchodní závazky	6 293	15 103	-
Dlouhodobé závazky - leasingy	6 988	9 823	1 524
Dlouhodobé závazky - kauce	16 951	14 793	13 679
Celkem dlouhodobá část	30 232	39 719	15 203
Obchodní a jiné závazky celkem	212 615	178 841	779 130

Nejvýznamnější obchodní závazek k 30.6.2022 představuje závazek společnosti IMOS Brno, a.s., IČ: 25322257 se sídlem Olomoucká 704/174, Černovice, 627 00 Brno, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2211 (dále jen „IMOS Brno, a.s.“) ve výši cca 54,5 mil. Kč v dceřiné společnosti OC Řepy v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí obchodního centra OC Řepy.

Nejvýznamnější obchodní závazek k 30.6.2021 představuje

- závazek společnosti IMOS Brno, a.s. ve výši cca 43 mil. Kč v dceřiné společnosti OC Řepy v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí obchodního centra OC Řepy a
- závazek společnosti IMOS Brno, a.s. ve výši cca 38,9 mil. Kč v dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí obchodního centra OC Futurum.

Nejvýznamnější zůstatek smluvních závazků k 30.6.2022 představují přijaté zálohy jako zálohy na kupní cenu ve výši cca 49 mil. Kč od budoucích kupujících v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu Ponavia Rezidence III.

Nejvýznamnější závazek z časového rozlišení k 30.6.2022 představuje závazek společnosti IMOS Brno, a.s. ve výši cca 17,2 mil. Kč v dceřiné společnosti OC Řepy v souvislosti s výstavbou a rekonstrukcí obchodního centra OC Řepy.

Smluvní závazky z roku 2020 - v období 2020/2021 byla vykázána do tržeb celá částka krátkodobých smluvních závazků ve výši 87.802 tis. Kč. Konkrétně ve výši 41.533 tis. Kč pro dokončený projekt Ponavia Rezidence II a 46.269 tis. Kč pro dokončený projekt Neumanka bytové domy.

Smluvní závazky z roku 2021 - v období 2021/2022 byla vykázána do tržeb celá částka krátkodobých smluvních závazků ve výši 423 tis. Kč. Konkrétně se tato částka týká projektu dokončeného projektu Ponavia Rezidence II.

Tabulka níže zobrazuje závazky z leasingů splatné v jednotlivých letech.

Splatné závazky z finančního leasingu v čase						
(v tis. Kč)	K 30.6.2022		K 30.6.2021		K 1.7.2020	
Typ nákladu	Odpis	Úrokový náklad	Odpis	Úrokový náklad	Odpis	Úrokový náklad
2020/2021					602	169
2021/2022			3 087	1 019	602	122
2022/2023	3 115	812	3 022	784	538	71
2023/2024	2 782	557	2 689	536	204	23
2024/2025	2 436	312	2 343	299		
2025/2026	812	88	759	83		
Splatné závazky celkem	9 145	1 769	11 900	2 721	1 946	385

12.2.6. Splatné daně

K datu 30.6.2022 byl zůstatek splatných daní ve výši 3.896 tis. Kč (k datu 30.6.2021 ve výši 32.383 tis. Kč).

Splatné daně obsahují veškeré splatné daně z příjmů ve Skupině. Všechny daně z příjmů vzhledem k činnosti Skupiny pouze v České republice jsou v konsolidaci účtovány na jednotný účet.

12.3. Vlastní kapitál

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu													
(v tis. Kč)	Poznámka	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy - Ostatní	Ostatní kapitálové fondy - Oceňovací rozdíly	Ostatní kapitálové fondy - Rozdíly z přeměn	Ostatní kapitálové fondy - Rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy - Statutární fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk (-)/ Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl Vlastníků mateřské společnosti	Minoritní podíly	Celkový vlastní kapitál
Stav k 1.7.2020		2 000	10 260	2 872	0	19	26	13 177	179 855	-89 014	106 018	16 325	122 343
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30.6.2020 na účet nerozděleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let		0	0	0	0	0	0	0	-89 014	89 014	0	0	0
Překurzování 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	0	0	0	0	-3 017	0	-3 017	-2	-3 019
Rozhodnutí o zrušení výplaty dividendy	12.3.1	0	0	0	0	0	0	0	4 000	0	4 000	0	4 000
Úplný výsledek hospodaření za období 1.7.2020 - 30.6.2021		0	0	0	0	0	0	0	0	80 641	80 641	-64 636	16 005
Stav k 30.6.2021		2 000	10 260	2 871	0	19	26	13 176	91 824	80 641	187 641	-48 314	139 327
Přeúčtování 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
Překurzování 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	0	35	0	35	399	0	434	-1 762	-1 328
Prodej 20% podílu ve společnosti The Landmark Building	12.3.2	0	0	0	0	0	0	0	8 303	0	8 303	2 197	10 500
Prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA	12.3.3	0	0	0	0	0	0	0	-1 614	0	-1 614	48 086	46 472
Kapitalizace závazku minoritních podílníků	12.3.4	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
Stav k 30.6.2022		2 000	10 260	2 870	0	54	26	13 210	179 553	88 986	283 749	65 171	348 920

Základní kapitál

Základní kapitál se skládá z 10 ks kmenových akcií v listinné podobě na jméno ve výši 200 tis. Kč každé jedné akcie. Základní kapitál byl splacen ze 100%.

Ostatní kapitálové fondy

Nejvýznamnější položkou ostatních kapitálových fondů je částka 10.214 tis. Kč, která odpovídá příplatku mimo základní kapitál, který složili akcionáři Skupiny.

Oceňovací rozdíly

Nejvýznamnější položkou oceňovacích rozdílů je částka 1.823 tis. Kč, která vznikla při akvizici společnosti PONA VIA REZIDENCE III (dříve Ponavia Residence a.s.).

12.3.1. Rozhodnutí o zrušení dividendy akcionářům Skupiny

Dne 31.03.2021 bylo valnou hromadou rozhodnuto, že mění svoje rozhodnutí o rozdělení podílu na zisku ze dne 30.11.2019 tak, že částka 4 000 tis. Kč určená k rozdělení mezi akcionáře Skupiny formou dividendy vyplacena nebude a zůstane na účtu nerozděleného zisku minulých let.

12.3.2. Prodej podílu ve společnosti The Landmark Building

Skupina prodala podíl v dceřiné společnosti The Landmark Building na základě Smlouvy o převodu akcií uzavřené dne 3.12.2021 mezi Společností, jako převodcem, a právnickou osobou, jako nabyvatelem, na základě které došlo k převodu 20% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu dceřiné společnosti The Landmark Building. Principem této transakce byl prodej minoritního podílu partnerovi, který pro developerský projekt kancelářské budovy Landmark a pro dceřinou společnost The Landmark Building bude obstarávat dodatečný juniorní kapitál.

Přehled základních finančních informací o této transakci uvádí následující tabulka:

(v tis. Kč)	Prodej podílu The Landmark Building
Prodaný podíl	20%
Prodaný podíl na čistých aktivech zvyšující nekontrolní podíly	-2 197
Přímý dopad do vlastního kapitálu z prodeje nekontrolního podílu	10 500
Realizovaný Zisk/Ztráta z transakce	8 303

12.3.3. Prodej podílu v družstvu TRIKAYA

Společnost uzavřela dne 30.6.2022 Smlouvu o převodu družstevního podílu mezi Společností, jako prodávajícím, a společností Trikaya nemovitostní fond SICAV, jako kupujícím, na základě které byl převeden 50% podíl v družstvu TRIKAYA. Cílem této transakce bylo dodržení deklarované strategie zakladatele fondu, což je Společnost, že fond bude investovat prostředky do projektu Čtvrť Pod Hády, jehož III. Etapa je vlastněná právě v družstvu TRIKAYA. Dalším záměrem této transakce byl i částečný zápočet závazku Společnosti vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV z titulu neveřejné emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,8/24. Společnost vlastnila před touto transakcí 100% podíl a po této transakci zůstalo ve vlastnictví Společnosti 50% podíl v družstvu Trikaya.

Přehled základních finančních informací o této transakci uvádí následující tabulka:

(v tis. Kč)	Prodej podílu TRIKAYA družstvo
Prodaný podíl	50%
Prodaný podíl na čistých aktivech zvyšující nekontrolní podíly	-48 086
Přímý dopad do vlastního kapitálu z prodeje nekontrolního podílu	46 472
Realizovaný Zisk/Ztráta z transakce	-1 614

12.3.4. Kapitalizace závazků minoritního akcionáře

K datu 30.6.2022 byl poskytnut ze strany minoritního akcionáře dceřiné společnosti Mall Vienna Brno příplatek mimo základní kapitál ve výši 69.047 tis. Kč.. Minoritní akcionář poskytl příplatek formou započtení proti pohledávce minoritní akcionáře za dceřinou společností Mall Vienna Brno ve stejné výši.

13. Transakce se spřízněnými stranami

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

Výnosy se spřízněnými stranami

(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Prodej podílu Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	20	-
Prodej majetku	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	207	2 624
Výnosy celkem		227	2 624

Náklady se spřízněnými stranami

(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	1.7.2021 - 30.6.2022	1.7.2020 - 30.6.2021
Režijní náklady	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	1 900	1 000
Režijní náklady	FINMASTER MANAGEMENT (Akcionář)	2 688	1 323
Náklady celkem		4 588	2 323

Pohledávky za spřízněnými stranami

(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	30.6.2022	30.06.2021	01.07.2020
Převod podílu ve společnosti Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	20	-	-
Postoupení pohledávka za společností Chalupa Kadov	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	2 600	-	-
Prodej majetku	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	845	595	50
Pohledávky celkem		3 465	595	50

Závazky za spřízněnými stranami

(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	30.6.2022	30.06.2021	01.07.2020
Finanční závazek	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	43	43	43
Finanční závazek - koupě podílu v Developer Brno Hády	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	-	-	12
Finanční závazek - koupě podílu v Developer Brno Hády	Dalibor Lamka (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	-	-	12
Závazky k akcionářům při rozdělování zisku	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	-	-	2 500
Závazky k akcionářům při rozdělování zisku	FINMASTER MANAGEMENT (Akcionář)	-	-	2 500
Finanční závazek	FINMASTER MANAGEMENT (Akcionář)	-	-	1 751
Závazky celkem		43	43	6 818

Dne 19.5.2022 byla podepsána Smlouva o převodu 100% podílu ve společnosti Chalupa Kadov mezi Společností, jako prodávajícím, a společností ASTERION CAPITAL, jako kupujícím, za částku nominální hodnoty podílu, a to za částku 20.000,-Kč.

Dne 19.5.2022 byla podepsána Smlouva o postoupení pohledávky za společností Chalupa Kadov mezi Společností, jako postupitelem, a společností ASTERION CAPITAL, jako postupníkem, na základě které došlo k postoupení pohledávky ve výši nesplacené jistiny v částce 2.600.000,-Kč, která vznikla na základě Smlouvy o úvěru podepsané dne 1.2.2020 mezi Společností, jako věřitelem, a společností Chalupa Kadov, jako dlužníkem. Pohledávka byla postoupena za její nominální hodnotu.

Dne 30.6.2022 byl převeden 50% podíl v TRIKAYA, družstvo, který vlastnila Společnost do dceřiné společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV. V rámci této transakce byl převodem podílu v TRIKAYA, družstvo snížen závazek, který měla Společnost vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV z titulu vydané nové neveřejné emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,80/24 z titulu Dohody o započtení ze dne 30.6.2022. Snížení závazku bylo ve výši jistiny 45.300.000,-Kč + příslušenství.

14. Závazky nevykázané v rozvaze a jiné garance

Dne 29. září 2021 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřené mezi Bankou a Klientem (dále jen „**Ručitelské prohlášení EMBRE**“).

Dne 10. března 2022 uzavřela společnost Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051, jako Bankou, se Společností a společností PONAVAL CENTRUM, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace projektu Ponavia Rezidence III nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřené mezi Bankou a Klientem.

Společnost ručí za závazky společnosti Trikaya CRE, do výše 90 000 tis. Kč, jestliže Trikaya CRE nesplní svůj platný a splatný dluh na zápůjčce, kterou společnosti Trikaya CRE poskytli věřitelé v podobě fyzických osob podle smluv o zápůjčce. K datu účetní závěrky je zůstatek těchto ručitelských prohlášení ve výši 36.450.000,-Kč.

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 nízké 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 kreditní rizika z kupních smluv u rezidenčních projektů je postupováno tak, že je se zájemcem o bytovou jednotku podepsána budoucí kupní smlouva, na základě které musí klient zaplatit zálohu ve výši 10%-20%. Po dokončení výstavby a kolaudace je všem odeslána výzva k doplacení kupní ceny. Jakmile je kupní cena uhrazena, tak se podepisuje kupní smlouva, která se podává na katastr nemovitostí a přepisuje se vlastnické právo k dané nemovitosti na kupujícího. Než je zaplacen 100% kupní ceny, tak je nemovitosti 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 prodlužení 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, 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 popsáným v bodě 15.3.2.

Níže uvedená tabulka zobrazuje jednotlivé druhy likvidního rizika v čase:

Profil likvidního rizika v čase k 30.6.2022

(v tis. Kč)	do 12 měsíců	v období 12-24 měsíců	v období 24-36 měsíců	v období 36-48 měsíců	v období 48-60 měsíců	v období 60-72 měsíců	nad 72 měsíců	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky*	5 007							5 007
Obchodní závazky	130 171	726	726	726	726	726	2 662	136 463
Úvěrové závazky	91 371	1 059 248	608 499	36 418	171	171	1 366	1 797 244
Dluhopisové závazky	367 227	210 735	255 554					833 516
Závazky z leasingů	3 927	3 339	2 748	899				10 913
Jiné finanční závazky	10 263	121 342	93 782	68 119				293 506
Celkem	607 966	1 395 390	961 309	106 162	897	897	4 028	3 076 649

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

Profil likvidního rizika v čase k 30.6.2021

(v tis. Kč)	do 12 měsíců	v období 12-24 měsíců	v období 24-36 měsíců	v období 36-48 měsíců	v období 48-60 měsíců	v období 60-72 měsíců	nad 72 měsíců	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky*	11 616	0	0	0	0	0	0	11 616
Obchodní závazky	135 759	15 103	0	0	0	0	0	150 862
Úvěrové závazky	232 049	251 392	567 657	615 962	40 802	171	1 536	1 709 569
Dluhopisové závazky	331 533	367 128	28 436	387 736	0	0	0	1 114 833
Závazky z leasingů	4 106	3 806	3 225	2 642	842	0	0	14 621
Jiné finanční závazky	45 565	21 574	80 636	68 922	7 410	0	0	224 107
Celkem	760 628	659 003	679 954	1 075 262	49 054	171	1 536	3 225 608

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

Profil likvidního rizika v čase k 1.7.2020

(v tis. Kč)	do 12 měsíců	v období 12-24 měsíců	v období 24-36 měsíců	v období 36-48 měsíců	v období 48-60 měsíců	v období 60-72 měsíců	nad 72 měsíců	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky*	2 729	0	0	0	0	0	0	2 729
Obchodní závazky	63 281	0	0	0	0	0	0	63 281
Úvěrové závazky	24 320	54 941	64 376	290 376	174 615	171	1 707	610 506
Dluhopisové závazky	254 354	327 715	354 145	15 452	215 904	0	0	1 167 570
Závazky z leasingů	771	724	609	227	0	0	0	2 331
Jiné finanční závazky	28 428	0	0	0	0	0	0	28 428
Celkem	373 883	383 380	419 130	306 055	390 519	171	1 707	1 874 845

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

Ukazatele likvidity			
(v tis. Kč)	30.06.2022	30.06.2021	01.07.2021
Běžná likvidita*	42%	10%	66%
Pohotová likvidita**	13%	7%	13%
Peněžní likvidita***	6%	3%	9%

* Běžná likvidita je vypočítána jako poměr krátkodobých pohledávek vůči krátkodobým závazkům

** Pohotová likvidita je vypočítána 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 vypočítána jako poměr peněz a peněžních prostředků (po nezahrnutí prostředků s omezenou dispozicí) vůči krátkodobým závazkům

Skupina může být vystavena podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění nebo naopak neposkytnutí úvěru, což může vést k neplánované potřebě finančních prostředků dříve než k datu původní splatnosti. Více o porušení podmínek úvěrových smluv v kapitole 15.3.2.

15.2.2. Riziko závislosti na externím financování (vysoké)

Externí financování společností ve Skupině je zajištěno prostřednictvím neveřejných i veřejných emisí dluhopisů, privátních úvěrů a 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. Společnost ručí např. za vícenáklady za společnosti PONA VA CENTRUM v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu Ponavia Residence III. Dále ručí za závazky společnosti Trikaya CRE v souvislosti se smlouvami o zápůjčkách do projektu The Landmark building v celkové výši 25,8 milionů Kč bez příslušenství k datu 30.6.2022. Zápůjčky jsou splatné postupně v období od května až července roku 2025. 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 zprostředkované přes dodávku materiálu. Cílem řízení tržního rizika je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow. Tržní rizika převážně vycházejí z otevřených pozic úročených dluhů. Více informací o těchto otevřených pozicích je obsaženo ve specifických rizikových faktorech Riziko likvidity a Riziko změn úrokových sazeb.

15.3.1. Riziko změn úrokových sazeb (střední)

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i 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. 2022 (v tis. Kč):

Úvěry s plovoucí úrokovou sazbou						
Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže	Měna úvěru	Splatnost	Zůstatek úvěru k 30.6.2022
OC 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

1 142 519

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Skupiny.

Projekty rezidenční výstavby a kancelářských a obchodních prostor jsou financovány prostřednictvím krátkodobých a střednědobých úvěrů. U dlouhodobých projektů investičního charakteru (například nákup pozemků pro budoucí výstavbu) používá Skupina financování vlastním kapitálem.

Riziko změny úrokových sazeb působí u rezidenčních projektů i ve formě možné snížené poptávky po hypotečních úvěrech a tím nižší poptávky po rezidenčním bydlení.

Následující tabulka ukazuje vliv změny pohyblivé úrokové sazby o $\pm 0,5\%$ na výsledek hospodaření a vlastní kapitál k datu 30.6.2022 a k 30.6.2021:

Vliv změn úrokové sazby na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření				
Dlužník	Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2022		Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2021	
	Změna o +0,5% p.a.	Změna o -0,5% p.a.	Změna o +0,5% p.a.	Změna o -0,5% p.a.
OC Řepy	2 038	-2 038	783	-783
Euro Mall Brno Real Estate	2 465	-2 465	2 569	-2 569
Celkem	4 503	-4 503	3 352	-3 352

K 30.6.2022 by byl z důvodu změny úrokové sazby o $\pm 0,5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 1,38\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 4,3\%$.

K 30.6.2021 by byl z důvodu změny úrokové sazby o $\pm 0,5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 2,2\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 17\%$.

Skupina nicméně po datu účetní závěrky refinancovala oba výše zmíněné úvěry s plovoucí úrokovou sazbou a riziko plovoucí úrokové sazby, tak zůstalo pouze na seniorním úvěru od Raiffeisenbank v projektu Ponavia rezidence III, který k datu účetní závěrky nebyl čerpán. Více o nových úvěrech v bodě 17.3.

15.3.2. Riziko spojené se sekundárními závazky z úvěrových smluv (střední)

Úvěrové smlouvy uzavřené mezi financujícími bankami a jednotlivými společnostmi ze Skupiny umožňují stanovení dodatečných závazků či omezení pro jednotlivé společnosti Skupiny, případně stanovení dalších zvláštních podmínek a závazků, jejichž porušení může vést ke zvýšení úrokové sazby, nebo za určitých okolností, i k 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 prostavenost 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. 2022:

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 1,1	nejméně 1,1	menší než 70%
Čtvrť Pod Hády	J&T Banka			menší než 75%
Ponavia Rezidence III	UpVest			menší než 90%
	Raiffeisenbank			menší než 70%

15.3.3. Cenové riziko (střední)

Skupina podniká v segmentu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájmu. 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 zprostředkovaně 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 projektech Skupiny, což může mít nepříznivý dopad na výsledky (rovněž viz Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení). Výsledkem hospodářské recese mohou být dále neočekávané změny hospodářské, regulatorní, správní či jiné politiky, nad kterými Skupina nemá kontrolu a nedokáže je predikovat (typicky změny daňové zátěže a struktury daní, rovněž viz Riziko právní, regulatorní nebo daňové).

Na pracovní trh v segmentu stavebnictví dopadá negativně ruská invaze na Ukrajinu, vlivem které přichází stavební společnosti v České republice o část pracovníků původem z Ukrajiny, na něž se vztahuje mobilizace. Vyloučit nelze ani problémy s dodávkami některých materiálů, což se společně může projevit posunutím termínů jednotlivých realizovaných projektů Skupiny či poklesem jejich ziskovosti.

15.3.5. Riziko nárůstu nákladů (vysoké)

Skupina pojišťuje jednotlivé projekty proti běžným rizikům, tedy proti živelným katastrofám, přerušení provozu či vandalismu. Nicméně existuje riziko budoucích nákladů spočívající v nepojištěných rizicích, především ve vícepracích či neočekávaných opravách stavebních strojů. Takové náklady mohou vést k výpadku cash flow a poklesu zisku.

Výsledek developerského projektu záleží i na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Skupiny plnit dluhy z dluhopisů.

Riziko zvýšeného růstu dodavatelských cen existuje především u výše uvedených developerských projektů. U komerčních projektů je zmírněno existencí inflačních doložek v nájemních smlouvách.

Zvláště v posledním období se projevuje riziko zvýšených cen energií jako je elektřina a zemní plyn. To může působit jednak 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 (střední)

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 30.6.2022 a k 30.6.2021:

Citlivost měnového kurzu k datu 30.6.2022							Citlivost měnového kurzu k datu 30.6.2021	
Cizí měna	Kurz ČNB	Změna o +0,5%	Změna o -0,5%	Kurz ČNB	Změna o +0,5%	Změna o -0,5%		
EUR	24,74	23,50	25,98	25,49	24,21	26,76		

Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2022					Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30.6.2021	
Cizí měna	Změna o +0,5%	Změna o -0,5%	Změna o +0,5%	Změna o -0,5%		
EUR	18 686	- 18 686	26 620	- 26 620		
Celkem	18 686	- 18 686	26 620	- 26 620		

K 30.6.2022 by byl z důvodu změny měnových kurzů o $\pm 5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 7,1\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 22\%$.

K 30.6.2021 by byl z důvodu změny měnových kurzů o $\pm 5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 21,6\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 166,3\%$.

15.3.7. Riziko zhoršení stavu rezidenčního bydlení (vysoké)

Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájmeného 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 nájmeného 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 nábořem 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 jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli v zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že podle českého práva se omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude na Skupinu podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podle jakéhokoliv práva, tyto budou omezeny po neurčitou dobu v disponování se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Skupiny, respektive jednotlivé společnosti ze Skupiny a jejich podnikatelských výsledcích, a tedy i na možnosti dostát svým závazkům.

15.4.6. Riziko soudních a jiných řízení (nízké)

K datu vydání konsolidované účetní závěrky není Skupina účastníkem soudních ani rozhodčích řízení, která by významně souvisela s finanční nebo provozní situací Skupiny. K datu vydání konsolidované účetní závěrky nejsou vedeny žádné spory, jichž by byla Skupina účastníkem, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Skupiny. Skupina si není vědoma žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

15.4.7. Riziko ve vztahu k jednání třetích stran (nízké)

Podnikání Skupiny může být narušeno neočekávanými událostmi, např. teroristickými útoky, sabotážemi, narušením bezpečnosti či jinými úmyslnými činy či trestnými činy, které mohou poškodit majetek Skupiny nebo jinak nepříznivě ovlivnit 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 tito 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.

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 či archeologických komplikací, mohou nastat prodlení během výstavby způsobená nepřízní počasí, případně prodlení plynoucí z překážek způsobených vyšší mocí. V takovýchto případech existuje riziko, že prodej daného projektu bude opožděn, což bude mít za následek výpadek v příjmech. Všechny výše uvedené faktory mohou mít výrazný negativní dopad na aktiva, případně na finanční a ziskovou pozici.

15.4.13. Riziko plynoucí z nesprávných odhadů během realizace projektů (střední)

Riziko působí 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. Poslední dva projekty obsahovaly nákup obchodních center (OC Řepy, OC Futurum), míra koncentrace budoucích tržeb s růstem Skupiny klesá. Obchodní centra byla koupena právě za účelem snížení koncentrace tržeb v jednom segmentu. Koncentrace zůstává vysoká geograficky, v současné době je Skupina silně vystavena riziku nepříznivého vlivu na trhu rezidenčního bydlení v Brně, kde jsou všechny její projekty kromě OC Řepy, které se nachází v Praze, a připravovaného rezidenčního projektu v Blansku. Riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Skupiny plnit své závazky.

15.4.17. Riziko související s umístěním developerských projektů (střední)

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné byty a obchodní prostory výhodně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu potenciálních zákazníků tak může být Skupina nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované prodejní či nájemní ceny bytů a obchodních ploch může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Skupiny a jeho schopnosti plnit dluhy z ručení.

15.4.18. Riziko související s akvizicí nemovitostí (střední)

Kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Skupina není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, po uplatnění všech možností práva na obranu bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak v takovém sporu bude Skupina žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za 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 nabyté 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 prodloužení 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.

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 odeznívání 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

Společnosti Euro Mall Brno Real Estate (Žalovaný) hrozí soudní spor se společností Párty svět s.r.o., společnost vedená u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 168189 (Žalobce), která byla nájemníkem v obchodním centru Futurum na základě Nájemní smlouvy uzavřené stranami dne 18.6.2015 ve znění pozdějších dodatků. Žalobce žaluje Žalovanou stranu o částku škody ve výši 927.706,-Kč za nemožnost užívat nájemní jednotku v období od 31.5.2020 do 21.10.2020, tedy v období, kdy probíhala rekonstrukce obchodního centra Futurum a kdy probíhala pandemie koronaviru COVID-19. Rekonstrukce obchodního centra probíhala v letech 2020 a 2021. Skupina nevytvořila pro tento spor žádnou rezervu a nárok neuznává.

Skupina v současné chvíli nevede, ani si není vědoma žádných dalších potenciálních soudních sporů, které by vedly k budoucím závazkům, které nejsou uvedeny ve výkazech k datu konsolidované účetní závěrky.

17. Následné události po datu konsolidované účetní závěrky

17.1. Skupina

Ručení za společnost Trikaya CRE se postupně snižuje, kdy se ruší ručitelské prohlášení s věřiteli. Ke dni sestavení přílohy činí hodnota, za kterou Trikaya Asset Management a.s. ručí, 25 800 tis. Kč.

17.2. Změny v dluhopisech

K datu 31.8.2022 byl snížen závazek Společnosti vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, který vznikl z titulu vydané neveřejné emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,80/24. Snížení bylo ve výši jistiny 24.900.000,-Kč + příslušenství na základě Dohody o započtení pohledávek ze dne 31.8.2022. Snížení vzniklo na základě pohledávky Společnosti vůči společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV z titulu doplacení kupní ceny za převod 50% podílu v TRIKAYA, družstvo. Více o této transakci v bodě 13.

K datu 15.11.2022 společnost Trikaya RRE vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem Trikaya RRE 9,30/24, která slouží na financování rezidenčních projektů Skupiny. Nová emise má fixní kupón 9,30% p.a. vyplácený ročně a splatnost 15.11.2024.

K datu 30.12.2022 byly změněny emisní podmínky dluhopisů s názvem TRIKAYA 9,8/24, které byly vydány Společností, a to ve změně fixního kupónu z 9,80% p.a. na 16,70% p.a. od data 1.1.2023. Přes 90% dluhopisů je vlastněno dceřinou společností Trikaya nemovitostní fond SICAV, která nevstupuje do konsolidačního celku.

K datu 1.2.2023 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů s názvem Železniční Komárov 5,00/23, která byla vydána na společnosti Železniční Komárov dne 1.2.2019. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 48.800.000,-Kč + příslušenství.

K datu 15.6.2023 byla kompletně splacena veřejná emise dluhopisů s názvem Trikaya Asset Management 2023, která byla vydána na společnosti Trikaya Asset Management dne 30.5.2019. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 263.500.000,-Kč + příslušenství. Společnost měla splatnost emise dluhopisů dne 30.5.2023, ale dle emisních podmínek prodloužila splatnost emise o 30 dní do 30.6.2023.

17.3. Změny v úvěrech

Společnost

Dne 15.8.2022 byl splacen úvěr společnosti CODYA investiční společnost, a.s. v hodnotě 6 000 tis. Kč včetně úroků.

Dne 22.9.2022 byla podepsána smlouva o úvěru se společností CODYA investiční společnost, a.s. Částka čerpání činila 3 000 tis. Kč, splatnost byla stanovena k 30.10.2022 s úrokem 10,5 % a dne 30.10.2022 byl úvěr i s úroky splacen.

Projekt OC Futurum

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

Dne 10.10.2022 došlo k podpisu Úvěrové smlouvy č. 261 61 478 uzavřené mezi společností Euro Mall Brno Real Estate a Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 8 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 2051, jako zástavním věřitelem. Poskytnutím úvěru ve výši 28 000 tis. EUR s fixní úrokovou sazbou ve výši 3,90 % p.a. garantovanou na dobu určitou dle podmínek uzavřené Úvěrové smlouvy došlo dne 15. listopadu 2022 k refinancování stávajícího úvěru poskytnutého společností Euro Mall Brno Real Estate na základě Smlouvy o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 ze dne 29.09.2020 ve znění pozdějších dodatků se společností J&T BANKA, a.s.

Projekt OC Řepy

Dne 04. srpna 2022 byla podepsána nová úvěrová smlouva mezi společností OC Řepy a společností Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782 se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsanou v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, sp. Zn. B 1171 jako zástavním věřitelem, na základě které byl poskytnut provozní úvěr ve výši 20,8 mil. EUR se splatností 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 splatností 31.10.2027 a fixním úrokem 14,50% p.a. Úvěr je podřízen úvěrové smlouvě se společností Česká spořitelna, a.s.

Poskytnutím obou výše zmíněných úvěrů byl refinancován původní provozně-projektový úvěr ze dne 18.01.2021, který byl uzavřen se společností J&T BANKA, a.s.

Trikaya Asset Management a.s.

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

Dne 30.09.2022 byly veškeré závazky s generálním dodavatelem IMOS Brno, a.s., které vznikly na základě Smlouvy o dílo ze dne 01. října 2020 a souvisejících dodatků, splaceny.

Projekt Železniční Komárov

Dne 13.7.2022 byla uzavřena Smlouva o úvěrové lince mezi společností První Železniční Komárov, jako Dlužníkem, a společností Glamour Slovakia, a.s., akciová společnost založená podle práva Slovenské republiky, IČO: 36 024 244, se sídlem Sládkovičova 43, Banská Bystrica 974 05, zapsaná v obchodním registru vedeném Okresním soudem Banská Bystrica, vložka číslo: 453/S (dále jen „společnost Glamour Slovakia“), jako Věřitelem, na základě které byl poskytnut společnosti První Železniční Komárov úvěr až do výše 50.000.000,-Kč na refinancování závazku z titulu doplatku kupní ceny při akvizici pozemků a staveb v projektu Železniční Komárov a pro další projektové potřeby. Úvěr je se splatností 15.8.2023 a fixním úrokem 10,5% p.a.

Dne 13.7.2022 byla uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem mezi společností První Železniční Komárov, jako Zástavcem, a společností Glamour Slovakia, jako Zástavním věřitelem, na základě které byly zastaveny pozemky a stavby v projektu Železniční Komárov v souvislosti s výše uvedenou Smlouvou o úvěru.

Poskytnutím výše uvedeného úvěru byl zcela splacen poslední závazek, který vznikl při akvizici pozemků a staveb v projektu Železniční Komárov z titulu Kupní smlouvy na koupi pozemků a staveb ze dne 11.7.2019, Dohody o narovnání ohledně kupní smlouvy ze dne 22.6.2022 a Druhé dohody o narovnání ohledně kupní smlouvy ze dne 18.5.2021 mezi prodávající stranou a společností První Železniční Komárov. Poskytnutím výše uvedeného úvěru bylo také zrušeno zástavní právo, které vzniklo v souvislosti se závazkem doplacení kupní ceny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 12.7.2019.

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, která je popsána v bodě 12.2.2, na nového věřitele, a to společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 1731.

Projekt Ponavia Rezidence III

Dne 18.5.2023 byly zcela splaceny veškeré závazky z Úvěrové smlouvy uzavřené mezi společností 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.

Projekt Landmark

Dne 7. června 2023 byla uzavřena Smlouva o úvěrové lince mezi společností The Landmark Building, jako úvěrovaným, a společností Glamour Slovakia, jako úvěrujícím, na základě které byl společností The Landmark Building poskytnut úvěr ve výši 80 mil. Kč se splatností 6 měsíců a úrokem 15% p.a.

Dne 7. června 2023 byla uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem mezi společností The Landmark Building, jako Zástavcem, a společností Glamour Slovakia, jako Zástavním věřitelem, na základě které byly zastaveny pozemky v projektu Landmark v souvislosti s výše uvedenou Smlouvou o úvěrové lince.

17.4. Převody podílů ve skupině

K datu 20.9.2022 byl převeden 100% podíl ve společnosti PONAVAL CENTRUM, který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management do dceřině společnosti Trikaya RRE.

Nový organigram Skupiny po výše uvedeném převodu podílu ve společnosti PONAVA CENTRUM je zobrazen níže:



18. Schválení účetní závěrky

Představenstvo Společnosti schválilo tuto konsolidovanou účetní závěrku dne 23.6.2023

Dozorčí rada Společnosti schválila tuto konsolidovanou účetní závěrku dne 23.6.2023

Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2022

Příloha č. 2
Zpráva nezávislého auditora společnosti

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trikaya Asset Management a.s. a jejich dceřiných společností („skupina“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 30. červnu 2022, konsolidovaného výkazu úplného výsledku hospodaření, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za účetní období končící k tomu datu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice skupiny Trikaya Asset Management a.s. k 30. červnu 2022 a její konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za účetní období končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 7 přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že pro sestavení této účetní závěrky aplikovala Skupina poprvé mezinárodní standardy účetního výkaznictví. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a 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.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, 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 23. června 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180

