

Výroční zpráva 2023–2024



TRIKAYA





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

Jsme Trikaya.

Dokonalou rovnováhu hledáme v každém našem projektu.

Slovo předsedy představenstva	8
Trikaya v kostce	10
Naše vize	11
Strategie skupiny	12
Historie společnosti	14
Firemní struktura skupiny	16
Vedení společnosti	17
ESG – naše závazky udržitelnosti	18
Analýza trhu novostaveb	22
Naše projekty	24
Rezidence Erasmus	26
Ponavia residence I	27
Ponavia residence II	28
Bytové domy Neumanka	29
Ponavia residence III	30
Čtvrť Pod Hády	32
Ponavia residence IV	38
Rezidence Písky Blansko	40
Obchodní centrum Futurum Brno	42
Obchodní centrum Řepy Praha	46
Landmark Office Building	47
Firemní události	48
Komentář finančního ředitele	56
Hlavní finanční ukazatele	60
Konsolidovaná účetní závěrka	62
Komentáře ke konsolidované účetní závěrce	70
Zpráva nezávislého auditora	158





01

**Představení
skupiny**

D

Dámy a pánové,

naše skupina oslavila 15 let na trhu. Za dobu své existence realizovala v Brně ve spolupráci s významnými architekty kvalitní městotvorné projekty a další rezidenční projekty jsou ve výstavbě a v přípravě. Trikaya má zdravé finance a je v excelentní kondici pro další dynamickou expanzi.

Jaké bylo období, které pokrývá tato výroční zpráva? V oblasti rezidenční výstavby se brněnský trh v roce 2024 výrazně probudil z letargie způsobené hlavně inflací a dražšími hypotékami. Odkládaná poptávka se začala realizovat a výsledkem je téměř 1300 prodaných bytů v Brně. To je trend, který bude zřejmě pokračovat navzdory stále horší cenové dostupnosti nových bytů. Jeden příklad za všechny: Naše první byty v Brně jsme prodávali v roce 2010 za 36 tis. Kč/m², přičemž průměrná mzda byla necelých 24 tis. Kč. Dnes se v Brně prodávají byty za 130 tis. Kč/m² při průměrné mzdě necelých 44 tis. Kč. Za dobu existence naší skupiny se počet ročních platů potřebných ke koupi bytu zdvojnásobil! Trikaya pracuje na tom, aby byty, které dává na trh, byly co nejdostupnější pro všechny, kteří řeší otázku

bydlení. V projektu Čtvrť Pod Hády jsme část bytů nabídli formou družstevního bydlení. V projektu Rezidence Pisky v Blansku budeme stavět částečně na městských pozemcích. Spolupráce privátního sektoru a samospráv s podporou státu je jistě jednou z cest, jak učinit bydlení dostupnějším. Další cesta je notoricky známá: stavět více a povolovat rychleji, to se ale zatím neděje. Trikaya má připravenou výstavbu stovek nových bytů, které čekají na stavební povolení. Nová stavební legislativa žádné zrychlení povolovacích procesů zatím nepřinesla a uspěchaná digitalizace vše zkomplikovala jak developerům, tak úředníkům.

V oblasti obchodních center jsme dokončili prodej pražského kompletně zrekonstruovaného OC Řepy a na brněnském Futuru jsme naplánovali a započali další kolo investic s cílem dotvořit nejmodernější OC brněnského jihu. Retailovému sektoru věříme a sledujeme případné oportunity naše portfolio rozšířit. Kancelářský segment jsme prozatím opustili prodejem dlouho připravované a konečně povolené Landmark Building v centru Brna.

V oblasti financí jsme pokračovali ve snižování celkové zadluženosti skupiny. Cílem zůstává posílení a diverzifikace ekvitních zdrojů, ale jsme připraveni našim investorům stále nabízet i atraktivní investiční a dluhové nástroje sloužící k juniornímu financování našich konkrétních projektů.

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

**DALIBOR
LAMKA**
předseda
představenstva



Trikaya v kostce

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

387
dokončených
a prodaných
bytů

Více než 1 400 nových
bytů v přípravě.

Skupina Trikaya stojí například za realizací projektů Rezidence Erasmus, Bytové domy Neumanka nebo za třemi etapami Ponavia rezidence. Trikaya je také vlastníkem OC Futurum v Brně, které v uplynulých letech kompletně zrekonstruovala. Aktuálně největším projektem skupiny je výstavba nové bytové Čtvrti Pod Hády, která Brnu přinese celkem přes tisíc nových bytů v bytových domech.

Momentálně je v prodeji první etapa projektu, ve které vyroste celkem 167 bytů a bezmála 200 podzemních parkovacích stání. Kolaudace 1. etapy je naplánována na konec roku 2025.

Dalším připravovaným projektem je rezidenční projekt Písky Blansko, který počítá s výstavbou více než 400 bytů.

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

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

Dlouhodobým cílem společnosti Trikaya je setrvalý růst a postupné posouvání standardů ve všech segmentech jejího působení. Nestavíme jednotlivé stavby, ale uvědomujeme si, že pomáháme budovat město. Jednotný funkční celek. Na projektech spolupracujeme s renomovanými architekty, mezi které patří například studia

Kuba & Pilař, RAW, KOGAA, A69 architekti či Zdeněk Makovský & partneři. Klientům z řad kupujících se zájmem o rezidenční nemovitosti i nájemníkům v retailových projektech nabízíme nové příležitosti a možnosti investic do bydlení či vlastního podnikání. I díky tomu se k nám klienti často vrací a opakovaně oceňují inovativní řešení, která v projektech implementujeme.

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

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

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

33 200
m²

Pronajimatelné
plochy v našem
portfoliu.

Naše vize

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

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

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

ARCHITEKTURA

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

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

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

KVALITA

Jsme přesvědčeni, že chceme-li dosáhnout špičkového výsledku, musí kvalita provázet každý

krok projektu. Tento přístup se prolíná všemi etapami naší práce, od prvotního nápadu přes přípravu po konečnou realizaci.

Na vysokou kvalitu dbáme také při výběru stavebních materiálů. Vápenopískové cihly, které v řadě našich staveb používáme, vyhovují nejvyšším nárokům na kvalitu pasivních a nízkoenergetických domů.

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

LOKALITA

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

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

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

3

Naše vize se opírá o tři stěžejní pilíře.



Hlavní strategické cíle pro roky 2025–2027

Naše strategie pro nadcházející tříleté období vychází z osvědčených principů, které nám umožnily úspěšně růst a budovat silnou značku v developmentu. Klíčovými pilíři zůstávají udržitelnost, inovace a efektivita, přičemž se stále více soustředíme na technologické přístupy, digitalizaci a odpovědnost vůči širšímu ekosystému – od investorů a klientů až po místní komunity a životní prostředí.

Jedná se o odvážné, ale realistické kroky, které nám umožní nejen udržet silnou pozici na trhu, ale také se stát lídrem v oblasti udržitelného a technologicky vyspělého developmentu. Naše zaměření na inovace, efektivitu a udržitelný rozvoj nás povede k dalšímu růstu a odpovědné expanzi.

1. TRANSFORMACE PORTFOLIA A OPTIMALIZACE KAPITÁLOVÉ STRUKTURY

Pokračujeme v identifikaci příležitostí pro zvyšování hodnoty našich aktiv prostřednictvím modernizace a adaptace nemovitostí na aktuální požadavky trhu.

Nový důraz na flexibilitu portfolia – cílem je mít vyvážený mix dlouhodobých a krátkodobých investic, který nám umožní rychle reagovat na měnící se ekonomické podmínky.

Postupné snižování závislosti na externím financování a budování finanční stability skrze efektivnější řízení kapitálových toků.

2. STRATEGICKÁ PARTNERSTVÍ A NOVÉ MODEL Y SPOLUPRÁCE

Posilujeme spolupráci s municipalitami, investory a dalšími developery za účelem vytváření chytrých a udržitelných městských celků.

Nové formy společných podniků – využíváme modely co-developmentu a spolufinancování u vybraných projektů s cílem diverzifikovat rizika a přístup k financím.

Posilování vztahů s technologickými firmami a startupy pro integraci inovací do našich projektů.

3. POSUN K UHLÍKOVÉ NEUTRALITĚ A KLIMATICKY POZITIVNÍ VÝSTAVBĚ

Od udržitelných projektů k uhlíkově neutrálním a klimaticky pozitivním budovám – zaměříme se na implementaci nejmodernějších technologií s cílem dosáhnout maximální efektivity v oblasti energetické náročnosti budov.

Využití oběhového hospodářství ve stavebnictví – důraz na recyklaci materiálů, minimalizaci stavebního odpadu a efektivní využívání obnovitelných zdrojů.

Další rozvoj zelených střech, vodních retencí a chytrých fasád pro zlepšení mikroklimatu městských oblastí.

4. INTELIGENTNÍ DIVERZIFIKACE PORTFOLIA

Pokračujeme v rozšiřování našeho portfolia napříč různými segmenty (rezidenční, komerční, smíšené využití), ale přidáváme nový důraz na flexibilní bydlení a multifunkční prostory s možností přizpůsobení podle aktuálních trendů.

Vývoj projektů zaměřených na senior living a co-living koncepty, které reflektují změny demografie a životního stylu.

Vstup do segmentu brownfield developmentu a regenerace zanedbaných městských lokalit.

ALEXEJ VESELÝ
místopředseda
představenstva



5. NOVÉ PŘÍSTUPY K MARKETINGU A BRANDINGU

Datově řízený marketing – využití pokročilé analytiky a AI pro cílené kampaně a personalizovanou komunikaci s klienty.

Rozšíření přímé komunikace se zákazníky a komunitou prostřednictvím interaktivních platforem a virtuální reality.

Vytváření prémiového zákaznického zážitku – od prvního kontaktu až po správu nemovitosti.

6. ŘÍZENÍ RIZIK A ODOLNOST VŮČI TRŽNÍM VÝKYVŮM

Rozšíření nástrojů pro predikci tržních změn s využitím big data a analytiky v reálném čase.

Budování flexibilních obchodních modelů, které umožní adaptaci v období ekonomických cyklů a změn na trhu.

Ochrana investic prostřednictvím větší geografické diverzifikace a zajištění proti makroekonomickým rizikům.

7. DIGITALIZACE A PROPTech INOVACE

Rozšiřujeme využití digitálních dvojčat budov, což umožní efektivnější správu nemovitostí, snižování provozních nákladů a zlepšení uživatelského komfortu.

Automatizace stavebních procesů a využití modulární výstavby pro rychlejší realizaci projektů.

Větší propojení projektů s PropTech technologiemi, jako jsou chytré senzory, IoT a blockchain pro správu smluv.

8. ODPOVĚĎ NA DEMOGRAFICKÉ TRENDY A ZMĚNY VE SPOLEČNOSTI

Vývoj projektů zaměřených na dostupné bydlení ve spolupráci s městy a neziskovými organizacemi.

Inovativní komunitní koncepty – důraz na propojení bydlení, pracovního prostředí a volnočasových aktivit v jednom ekosystému.

Rozvoj patnáctiminutových měst, kde mají obyvatelé vše potřebné na dosah do čtvrt hodiny chůze nebo na kole.

9. POSÍLENÍ ZÁKAZNICKÉ ZKUŠENOSTI A POST-SALES SLUŽEB

Individuální přístup k zákazníkům – rozšíření možností přizpůsobení interiérů a flexibilního financování.

Nové služby v oblasti správy nemovitostí včetně chytrých rezidenčních aplikací pro lepší interakci mezi majiteli a správci objektů.

Digitalizace zákaznické podpory a interaktivní platformy pro hladký průběh celého procesu developmentu.

10. NOVÉ SMĚRY V INOVACÍCH A TECHNOLOGICKÝCH TRENDECH

Experimentální a pilotní projekty – testování nových technologií v malém měřítku před širším zavedením.

Využití umělé inteligence a strojového učení pro prediktivní údržbu budov a optimalizaci provozu.

Investice do startupů v oblasti realitních technologií s cílem být na čele inovací v oboru.

Historie společnosti

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

15
let na trhu

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

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

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

Z těchto významných akvizic byl jako první realizován projekt Ponavia rezidence na místě bývalého brownfieldu v Králově Poli. V první etapě revitalizace této lokality vznikl moderní bytový dům s 80 byty. Inovativní systém zdění pomocí vápenopískových cihel a kvalitní projektování objektu umožnily dosažení energetické třídy A, a Ponavia rezidence se tak stala prvním projektem obdobného rozsahu s tímto energetickým hodnocením v Brně. Projekt měl také komerční úspěch a všechny byty byly prodány již tři měsíce před kolaudací na konci roku 2016. Na první etapu úspěšně navázala realizace druhé etapy Ponavia rezidence se 104 byty, sedmi obchodními jednotkami a šesti townhousy. Všechny byty a obchodní jednotky byly vyprodány ještě před kolaudací.

V mezičase se Trikaya osamostatnila od původních zahraničních investorů a v roce 2015 se pod názvem Trikaya Asset Management a. s.

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

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

Vzhledem k dlouhotrvající nejistotě při přípravě rezidenčních projektů, jejichž povolovací proces trvá v poslední době standardně až osm let, bylo rozhodnuto o diverzifikaci firemního portfolia a společnost Trikaya v roce 2017 realizovala dvě velké akvizice – nákup OC Řepy v Praze a nákup OC Futurum v Brně. Cílem těchto akvizic bylo získat stabilní příjem z pronájmu nemovitostí, které jsou méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, a také uplatnit know-how developerské





společnosti. V červnu 2020 byla zahájena rozsáhlá rekonstrukce obchodního centra Futurum, která zahrnovala kompletní změnu exteriéru i interiéru centra spolu s rozšířením o 4000 metrů čtverečních prodejních ploch. V říjnu 2020 byla zahájena rekonstrukce Obchodního centra Řepy v Praze. I přes složitou situaci v souvislosti s koronavirovou pandemií nebyly práce na obchodních centrech přerušeny a rekonstrukce byly dokončeny v letech 2021 a 2022.

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

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

V roce 2022 se realizovala výstavba třetí etapy úspěšného projektu Ponavia rezidence. Samotná kolaudace projektu, který na brněnský trh přinesl

72 bytových jednotek, proběhla v prvním čtvrtletí roku 2023.

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

Aktuálně je v prodeji první etapa projektu, která přináší 167 bytů v 8 domech a 186 parkovacích míst umístěných v podzemních garážích. Většina bytů má vlastní balkon, terasu nebo předzahrádku navrženou na klíč. Kolaudace první etapy je v plánu na konec roku 2025.

Na konci února 2024 prodala Trikaya projekt na výstavbu moderní administrativní budovy Landmark Office Building. Novým vlastníkem pozemku s platným stavebním povolením se stala společnost SUDOP Real a.s.

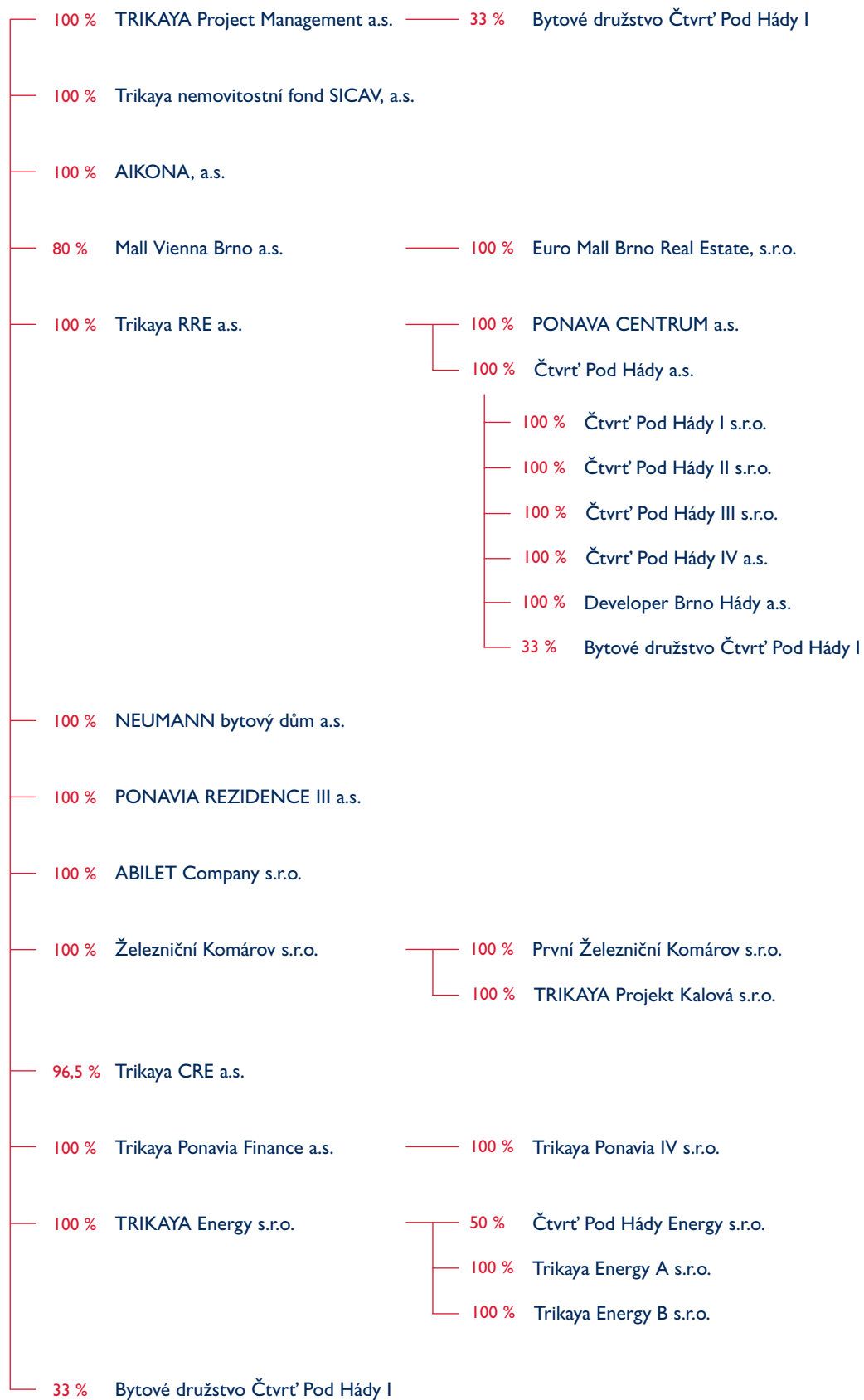
Následoval prodej obchodního centra Řepy, ke kterému došlo na začátku července 2024. OC Řepy bylo prodáno investičnímu fondu PRAGORENT.

5
mld. Kč

Předpokládaná
investice do aktuálně
připravovaných projektů.

TRIKAYA

Asset
Management a.s.



Aktuální k datu 30. 6. 2025.

Dalibor Lamka

VÝKONNÝ ŘEDITEL A PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA



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

Alexej Veselý

VÝKONNÝ ŘEDITEL A MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA



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

ESG – naše závazky udržitelnosti

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

2030

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

33,6 m³

Tolik dešťové vody bylo využito v letech 2023–2024 v OC Futurum.

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

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

„Přijali jsme závazek klimatické neutrality do roku 2050. Máme spočítané emise skleníkových plynů spojené s naším podnikáním a na jejich základě stanovujeme dílčí cíle pro postupné snižování emisí v následujících letech,“ řekl Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya. Naše kompletní strategie v oblasti udržitelnosti je obsažena v ESG reportu, ze kterého předkládáme výběr několika konkrétních řešení a cílů napříč všemi třemi pilíři.





OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A KLIMATU

Energetická účinnost budov

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

Obnovitelné zdroje energie (OZE)

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

Nízkoemisní výstavba

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

Nízkoemisní doprava

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

B

Veškeré nové budovy stavíme v kategorii energetické náročnosti B a lepší.

10

Tolik dobíjecích stanic je k dispozici pro obyvatele rezidenčního domu Ponavia III. Další desítky dobíjecích stanic vybudujeme také ve všech našich připravovaných projektech, spolu se stovkami stojanů na kola.

71 %

Podíl plánovaných
staveb na
brownfieldech.

Prevence a omezování znečištění

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

Podpora zachování biologické rozmanitosti

Při výběru lokalit upřednostňujeme výstavbu na brownfieldech a mimo biologicky cenná území. V případě, že stavíme v blízkosti biodiverzitně cenného území, realizujeme konkrétní opatření pro minimalizaci dopadů na biodiverzitu založená na odborném posouzení místní situace. V souladu s dobrou praxí co nejvíce využíváme zelené střechy a terasy a sázíme zeleň, což kromě pozitivního dopadu na biodiverzitu pomáhá chránit budovy před přehříváním a udržovat příjemné klima pro obyvatele. Naším cílem je přispívat k ochraně vodních zdrojů v blízkém okolí nových i stávajících nemovitostí.

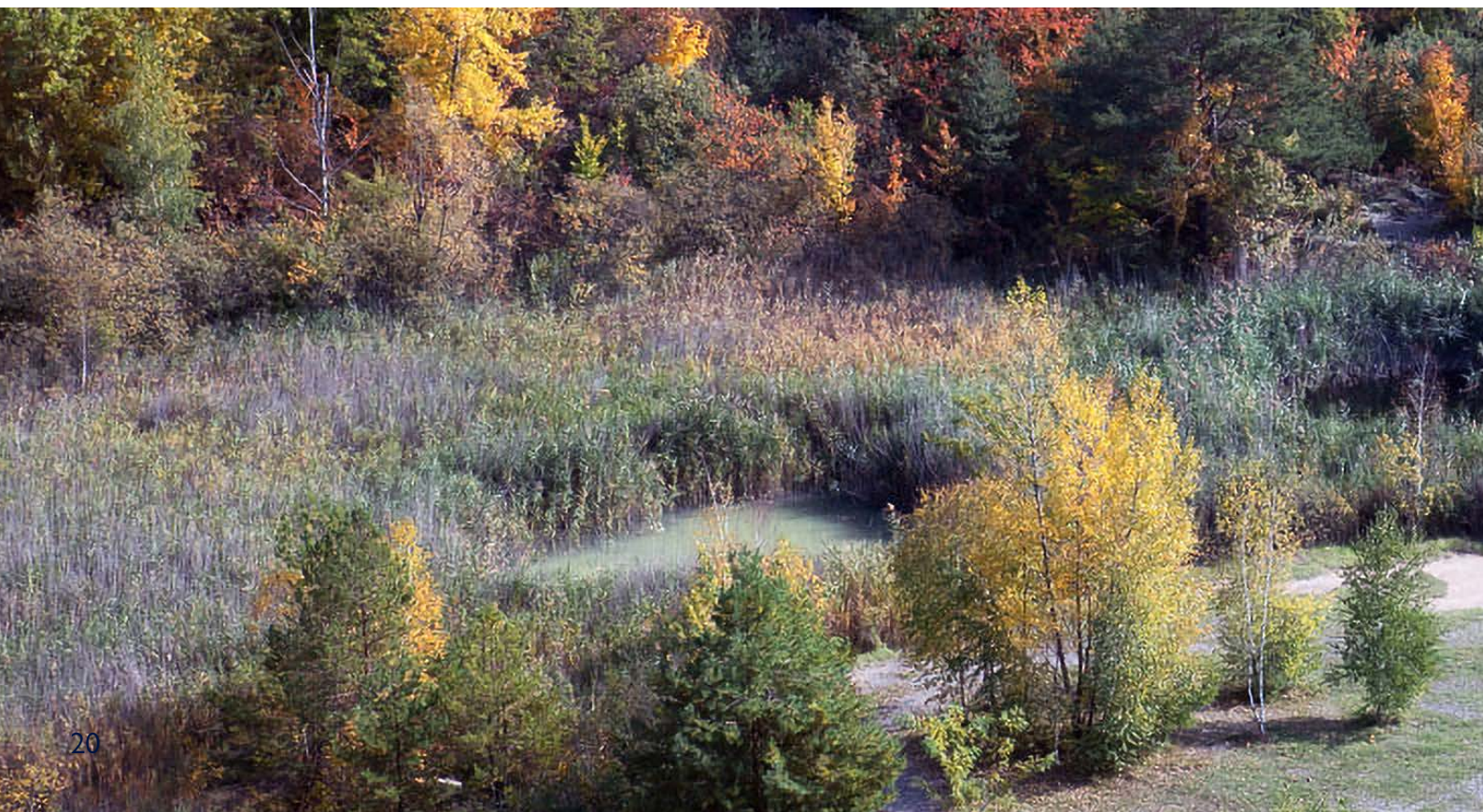
Efektivní nakládání s odpady

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

DOTČENÉ KOMUNITY A KONCOVÍ UŽIVATELÉ

Rozvoj měst a zvyšování uživatelského komfortu

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



Firemní etika

Máme nulovou toleranci ke korupci a úplatkářství a podporujeme etické obchodní jednání, což jasně vymezujeme v naší zaměstnanecké politice a ve smlouvách s dodavateli.

FÉROVÁ ZAMĚSTNANECKÁ POLITIKA

Pracovní podmínky

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

Bezpečnost a ochrana zdraví

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

Naslouchání potřebám zaměstnanců

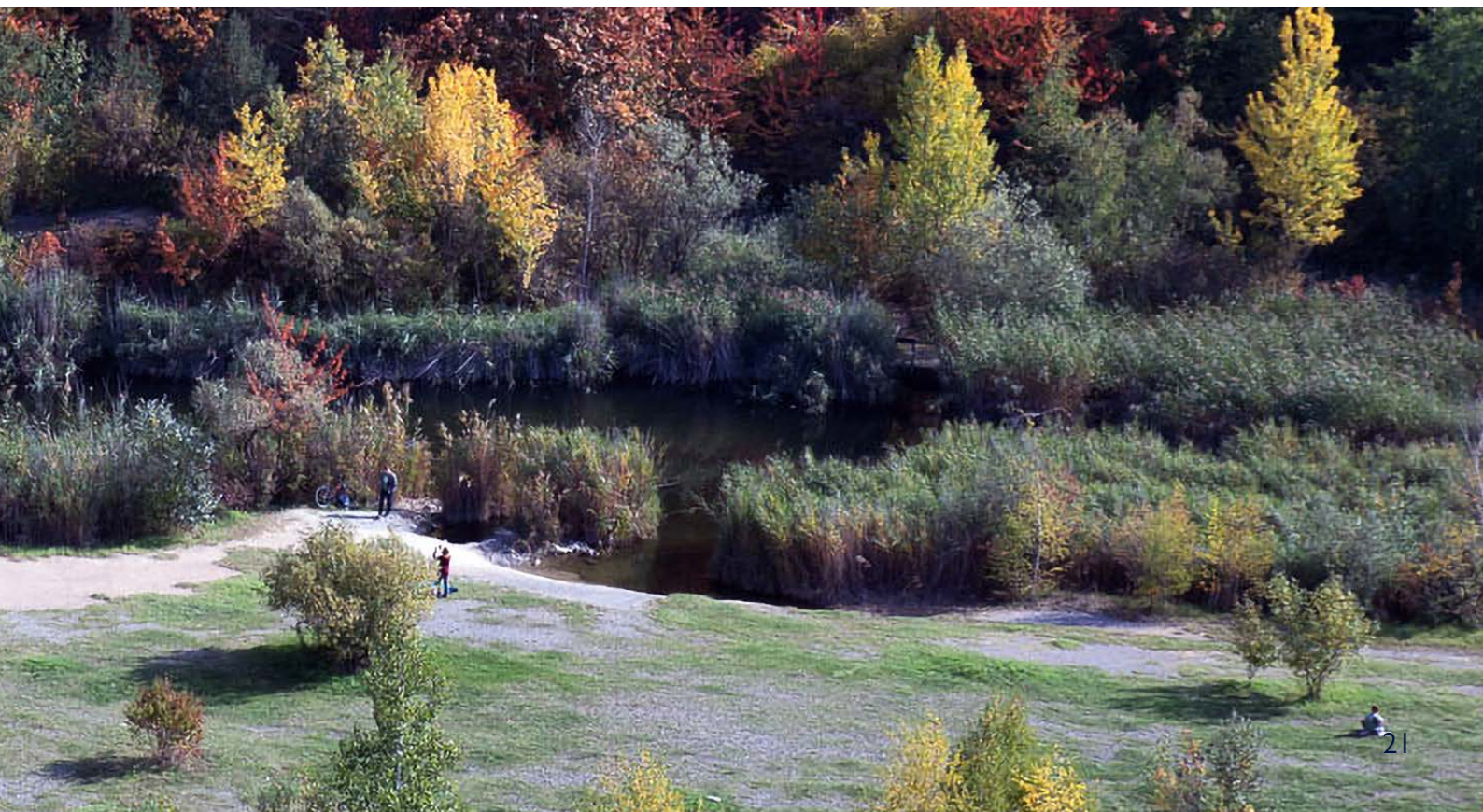
S našimi zaměstnanci vedeme pravidelný dialog a podporujeme politiku otevřených dveří. Dvakrát měsíčně pořádáme meeting pro všechny stálé zaměstnance, na kterém mohou vznášet libovolná témata, požadavky a podněty pro zlepšování pracovního prostředí. V roce 2024 jsme navíc zavedli mechanismus pro podávání a vyřizování stížností. Zaměstnanci mohou hlásit porušení práv či neférové zacházení přímo nadřízenému nebo HR oddělení. Pokud nejsou s řešením spokojeni, mají možnost obrátit se na představenstvo.

Etický rámec a firemní hodnoty

V únoru 2024 jsme přijali nový etický kodex, který detailně stanovuje zásady férového a odpovědného chování ve vztahu k obchodním partnerům, veřejné správě i mezi kolegy navzájem. Kodex definuje pravidla v oblastech střetu zájmů, úplatkářství a darů, ochrany osobních údajů či rovného zacházení.

Rovné odměňování

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



Analýza trhu novostaveb

PRAVIDELNÉ KVARTÁLNÍ ANALÝZY

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

Tři klíčové parametry jsou sledovány nepřetržitě od roku 2013 – je to počet prodaných novostaveb, průměrná nabídková cena za m² bytu a průměrná prodejní cena za m² bytu. Analýza se v detailu zaměřuje primárně na trh s rezidenčními novostavbami v Brně, v některých parametrech pak částečně sleduje i další velká města – Hodonín, Boskovice, Vyškov, Adamov a Znojmo.

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

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

Standardní čtvrtletní zprávy o stavu brněnského trhu rozšířil na jaře roku 2023 speciální web www.analzy.trikaya.cz, který byl spuštěn u příležitosti první dekády monitorování trhu. Zájemci na něm naleznou kromě aktuálních dat a archivu publikovaných analýz také interaktivní graf, který nejdůležitější parametry zachycuje ve více než desetiletém horizontu.

BRNĚNSKÝ TRH V ROCE 2023

Od roku 2013, odkdy vydáváme pravidelné analýzy trhu, zaznamenal rok 2023 vůbec nejmenší objem prodaných novostaveb, konkrétně 492. Oproti roku předcházejícímu, kdy se prodalo 618 bytů, šlo o 20% pokles. A při srovnání s velmi úspěšným rokem 2021 s 1 192 prodanými byty dosáhl útlum v roce 2023 dokonce 59 %. Statistiky z roku 2022,

kdy trh zpomalil nejvíce, však držely nad vodou především prodeje v prvním čtvrtletí. Jen během ledna se tehdy prodalo 188 bytů, více než za celou druhou polovinu roku dohromady.

Kdybychom tedy srovnali pouze druhé pololetí v letech 2022 a 2023, byl na tom rok 2023 naopak o 61 % lépe. Oživení trhu v závěru roku 2023 bylo možné sledovat i na měsíčních prodejích, s výjimkou listopadu se v druhé polovině roku prodalo každý měsíc více bytů než v měsíci předchozím. Začala se tak postupně vracet odložená poptávka z dřívějších důvodů problematického financování a nejistoty kupujících. Cena novostaveb však zůstala v průběhu roku 2023 stabilní. Nabídkové ceny se celý rok držely v průměru v rozmezí 125 000 až 127 000 Kč za m². Standardní nový brněnský byt s dispozicí 2+kk tak v roce 2023 vyšel na zhruba 6,5 milionu korun.

BRNĚNSKÝ TRH V ROCE 2024

Rok 2024 přinesl na brněnský rezidenční trh zásadní obrat. Zatímco rok 2023 byl nejslabším obdobím za poslední dekádu, o rok později se situace výrazně změnila. I přes růst cen se v roce 2024 prodalo 1 298 novostaveb, o bezmála 200 jednotek více než za celé předchozí dva roky dohromady a nejvíce od roku 2016. Jen ve čtvrtém kvartále došlo k 405 prodejům, což z něj činí historicky nejúspěšnější čtvrté čtvrtletí a zároveň třetí nejsilnější kvartál v celé sledované historii.

Oživení poptávky přišlo navzdory pokračujícímu růstu cen. Průměrná prodejní cena nového bytu dosáhla 126 000 Kč za m², zatímco průměrná nabídková cena překročila hranici 129 800 Kč za m². Poprvé v historii tak průměrná cena novostavby v Brně přesáhla osm milionů korun. Zatímco v lednu 2024 bylo v nabídce téměř 1 900 nových bytů, do konce roku se jejich počet snížil na přibližně 1 400. Nejvýraznější pokles zaznamenaly menší dispozice 1+kk a 2+kk, jejichž dostupnost klesala v průběhu celého roku. Naopak u bytů 3+kk a větších zůstala nabídka stabilní. Nejvíce nových jednotek se do nabídky dostalo v září.

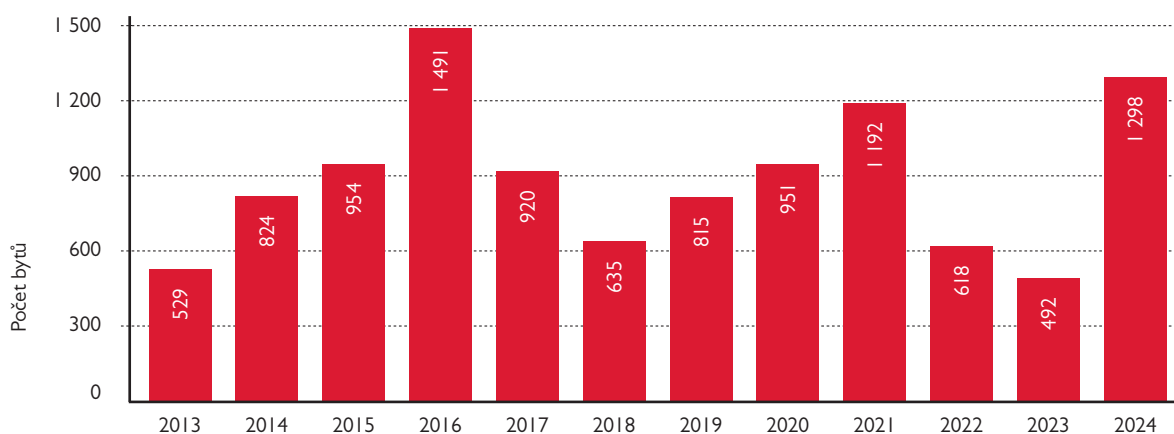
Rok 2024 tak lze označit za zásadní obrat ve vývoji trhu – jak z hlediska objemu prodeje, tak z hlediska návratu poptávky, a to i přes historicky nejvyšší cenové hladiny.



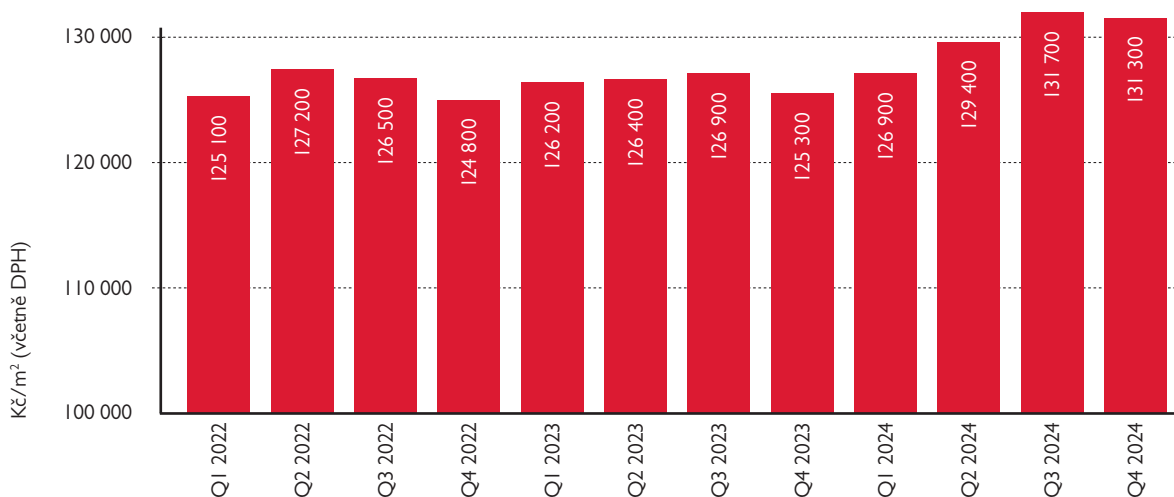
160 %

V roce 2024
v meziročním
srovnání narostl
prodej novostaveb
o 160 %.

Počet prodaných bytů v Brně (2013–2024)



Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně





02

Naše projekty

Klidné bydlení v blízkosti historického centra

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

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

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





První etapa úspěšného projektu v Králově Poli

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

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

městského parku Lužánky. Okolí má veškerou občanskou vybavenost i dopravní obslužnost. Projekt Ponavia residence získal ocenění Realitní projekt roku 2015 Jihomoravského kraje. Důkazem kvality projektu je také jeho komerční úspěch – všechny byty byly prodány již několik měsíců před kolaudací v prosinci 2016.



Rezidenční projekt doplněný o exkluzivní řadové domy

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

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

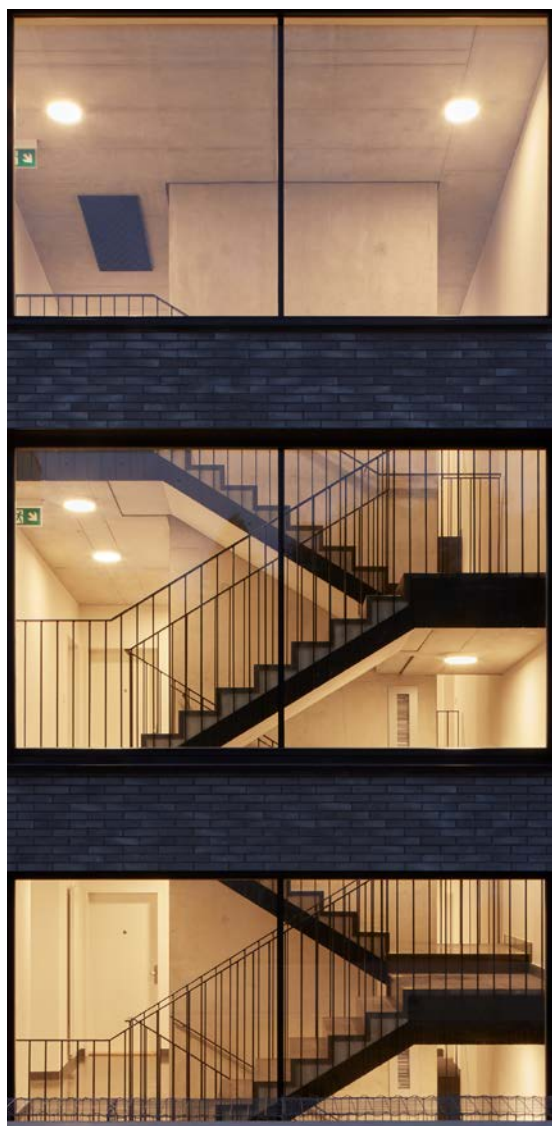
slunného bydlení. Součástí projektu jsou také retailové prostory včetně samostatně stojící budovy s kavárnou a obchodními jednotkami na piazzettě mezi první a druhou etapou. Všechny 104 bytů v osmipatrové domě bylo vyprodáno několik měsíců před kolaudací v dubnu 2020.

Luxusní bydlení ve čtvrti s tradicí

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

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

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



Skvělá lokalita s centrem města na dosah

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



V třetí etapě projektu Ponavia měli zájemci o bydlení možnost výběru ze 72 bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk. Pro zachování kontinuity vzhledu je i ve třetí etapě zachována výška budovy o osmi patrech. Většina bytových jednotek má lodžii, v nejvyšších patrech zase budoucí obyvatelé ocení prostorné terasy. Při výstavbě byly použity osvědčené vápenopískové cihly, které nabízejí vysoký akustický i tepelný komfort bydlení. Fasáda je částečně obložena panely Silbonit, poskytujícími budově ojedinělý vzhled s dekory dřeva.





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

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

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

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

72

Tolik bytů vzniklo
v rámci projektu
Ponavia rezidence III.

262

Tolik bytových
jednotek přinesly
na trh všechny tři
etapy projektu.



Tam, kde si město podává ruku s přírodou

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



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

Při přípravě projektu byl kladen důraz na ekologicky udržitelná řešení, dostatek zeleně a možnost aktivního využití volného času. Podstatným prvkem navržené lokality je proto maximální potlačení automobilové dopravy. Auta se v lokalitě pohybují pouze po nejnutnějších obvodových komunikacích a v převážné většině se umísťují v podzemních garážích. Díky tomu vzniká centrální prostor se zelení a pěšími uličkami. Dalším významným prvkem je nakládání s dešťovou vodou. Obytný soubor nebude napojen





1000

Čtvrť Pod Hády
přinese více než
1 000 nových bytů.

na dešťovou kanalizaci, ale dešťová voda bude udržována v místní zeleni nebo vsakována do podzemních vod. Systém retenčních nádrží pomůže udržet vodu přímo v oblasti a vytvoří příjemné pobytové prostředí.

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

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

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

Mimořádný zájem potvrzuje i skutečnost, že více jak půl roku před dokončením byly dvě třetiny jednotek v první etapě vyprodány. První etapa nabízí jak možnost koupě bytu do osobního vlastnictví, tak pořízení formou družstevního bydlení. Zahájení výstavby druhé etapy s více než 400 byty je plánováno na konec roku 2025.

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





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

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

VYSVĚDČENÍ UDRŽITELNOSTI

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

UDRŽITELNÁ VÝSTAVBA

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

ŠETRNÉ ZACHÁZENÍ S ENERGETICKÝMI ZDROJI

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

ROZVOJ LOKALITY

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

PŘÍVĚTIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

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

100 %

Tolik odpadního betonu a cihel z demolice továrny znovu využíváme.



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

Městské bydlení nové generace

Moderní design, promyšlené dispozice a šetrné technologie. Čtvrtá etapa projektu **Ponavia rezidence** pokračuje s novým architektonickým přístupem.

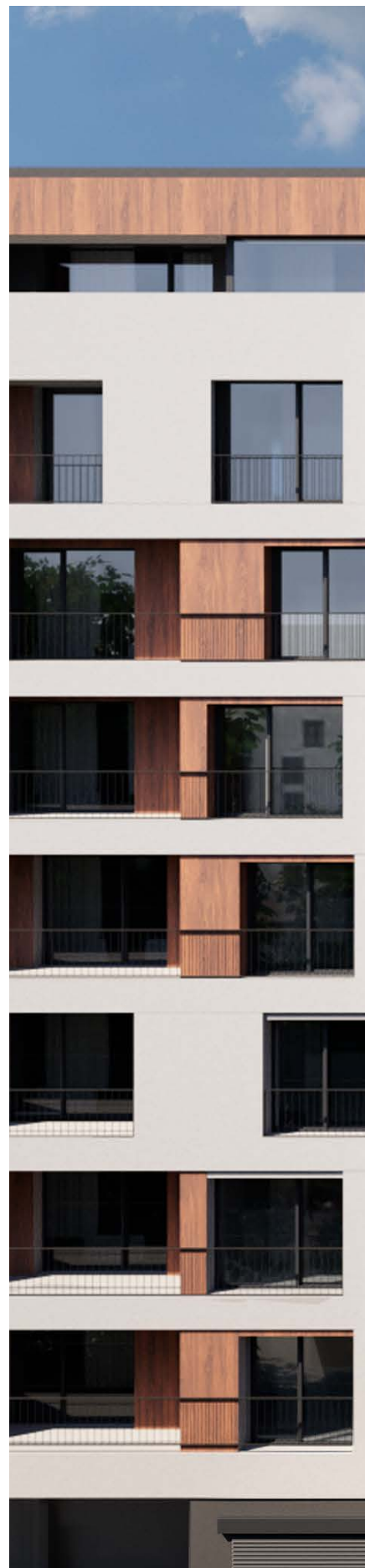
Nová etapa získala v březnu 2025 pravomocné stavební povolení a představuje další krok v přeměně brownfieldu na místě bývalé továrny UP závodů v blízkosti centra Brna. Ponavia rezidence IV přinese 71 jednotek v dispozicích od 1+kk až po prostorné 4+kk.

Oproti předchozím etapám se vyznačuje změnou nejen v architektonickém pojetí, ale také v ještě větším důrazu na udržitelnost a moderní technologie. Místo dosavadního horizontálního členění nyní dominují čisté vertikální linie, které dávají celému objektu modernější a dynamičtější charakter. Tento posun v přístupu pochází z návrhu renomovaného architektonického studia A69 architekti.

Důraz je kladen také na soukromí a kvalitu života obyvatel. Tři byty nabídnou zahradu, všechny ostatní budou disponovat balkonem nebo lodžii. Ve čtvrté etapě počítáme i s instalací fotovoltaických panelů, které přinesou významné energetické úspory a přispějí k ekologické hodnotě celé budovy. Energetická efektivita projektu je zároveň podpořena zařazením do nejvyšší energetické třídy A.

71

Počet nových jednotek.





Rodinné bydlení nedaleko Moravského krasu

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

P

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

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

433

S výstavbou
tolika nových
bytů v Blansku
počítáme.

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



Zahájení výstavby projektu Rezidence Písky v Blansku je plánováno v průběhu roku 2026.



Součástí projektu bude také přes šest stovek nových parkovacích míst, z nichž většina bude umístěna v podzemí. V rámci projektu byla vypracována nová točna a koncová zastávka MHD na ploše na jižním konci ulice Nad Čertovkou.

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





Nejmodernější obchodní centrum v Brně

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



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

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

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



výkladce obchodních jednotek. Důležitou roli sehrává přirozené sluneční světlo a přírodní prvky, jako je dřevo a zeleň. Stávající nízké stropy u severního vstupu jsou odhaleny a doplněny o světlíky přes celou šířku obchodní pasáže.

Modernizace Futura byla rozdělena do několika etap. V březnu 2020 byly započaty práce na prostorách převzatých od hypermarketu Tesco, kde byly vybudovány nové obchodní jednotky a nový vstup s pasáží. Proběhla výměna technologií, požárních systémů, stavební úpravy v obchodních jednotkách a výměna dlažby. Součástí

rekonstrukce jsou nové vstupní prostory na severní i jižní straně centra, fasáda a zpevněné plochy okolo budovy. Celková rekonstrukce včetně exteriéru byla dokončena v červnu 2021.

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

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

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

Za zvláštní zmínku stojí otevření první prodejny v Brně mezinárodní módní značky Sinsay na ploše 1700 m². Během druhé poloviny roku 2022 otevřely své provozovny také parfumerie Fann či na ploše 1500 m² jedinečný fitness koncept FitPeople. Jídelní zóna se rozšířila o značky Döner Kebab, Prima Bašta a Bella Pizza, aktuálně tak návštěvníci v centru najdou 18 foodových konceptů.

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

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

33,2
tisíce
čtverečních
metrů

Celková pronajímatelná
plocha obchodního
centra Futurum.

80

Celkový počet
nájemních jednotek.

Oceněné modernizované centrum v Praze

Obchodní centrum Řepy je situováno v přirozeném centru stejnojmenné pražské městské části. V letech 2017–2024, kdy společnost Trikaya obchodní centrum vlastnila, prošel celý objekt rozsáhlou rekonstrukcí a celkovou modernizací.

14,5
tisíce m²

Celková pronajímatelná plocha obchodního centra nabízí 70 nájemních jednotek.

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

Pronajímatelná plocha se zvýšila z 11 800 m² na 14 500 m², k čemuž kromě optimalizace stávajících prostor přispěla i nástavba na budově A. Nový vzhled objektu a bezpečnější prostředí potěší zejména zákazníci. Celý objekt je totiž nově zastřešený s možností uzavření. Nové jednotky s moderními technologiemi oceňují zase nájemci a správa centra. V objektu byly vyměněny veškeré

instalace vzduchotechniky, elektroinstalace, byla opravena fasáda a objekt byl také kompletně zateplen. Schodiště a výtahy doplnily eskalátory, které komfortně propojují jednotlivá podlaží nové obchodní pasáže. Oranžovou a modrou barvu exteriéru vystřídal moderní barevná kombinace – bílá a antracit.

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

Velmi pestrý je nájemní mix, kde se vedle obchodů a supermarketu nachází široká paleta restaurací, kavárna, nonstop posilovna, vybrané banky a bankomaty, pobočka České pošty, ale i služebna Policie ČR.

Na začátku července 2024 Trikaya úspěšně završila proces celkové modernizace Obchodního centra Řepy a celý projekt prodala investičnímu fondu PRAGORENT.



OC Řepy získalo certifikát udržitelnosti BREEAM s nadstandardní známkou EXCELLENT.

Nové zelené centrum byznysu v Brně

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

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

Projektovaná kancelářská budova nabídne sedm podlaží kancelářských ploch. Ve dvou podzemních patrech budou umístěny garáže. V přízemí se budou nacházet obchodní prostory, ze kterých budou profitovat nejen nájemci, ale i okolní návštěvníci a rezidenti. Dominantou budovy bude prostorná střešní terasa se zelení a úchvatným výhledem na město Brno a hrad Špilberk. Celková hrubá plocha pronajímatelných prostor bude 7880 m².

Budova je navržena v nejvyšším standardu a bude splňovat požadavky environmentální certifikace LEED GOLD. Certifikát LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) je mezinárodně uznávaný standard v oblasti navrhování a výstavby environmentálně šetrných a udržitelných budov. Hodnoceny jsou kategorie jako lokalita, kvalita vnitřního prostředí, inovace nebo materiály a zdroje.



Dispozice budovy je navržena jako otevřená administrativní budova typu open space s centrálním jádrem pro komunikace se sociálním zázemím. Díky umístění schodiště, výtahu a sociálního zařízení ve středu patra lze patro rozdělit až na čtyři samostatně pronajímatelné jednotky. Ty lze dále dle potřeby upravovat a dělit formou lehkých konstrukčních příček.

Problematické parkování v centru města vyřeší podzemní garáž s šesti nabíječkami pro elektromobily o kapacitě 68 parkovacích míst. V projektu se myslelo i na cyklisty, pro které bude vybudováno zázemí v uzavřeném a zastřešeném vnitrobloku.

Autorem architektonického návrhu je architektonická kancelář A53 Architekti.

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

V samém centru města vyroste kancelářská budova standardu AAA.

7,9
tisíce m²

Celková pronajímatelná plocha Landmark Office Building.



03

Firemní události

2023



Září

POKLEPÁNÍ NA ZÁKLADNÍ KÁMEN ČTVRTI POD HÁDY

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



Říjen

TEAMBUILDING – KURZ PRVNÍ POMOCI

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



Říjen

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ PRO II. ETAPU PROJEKTU ČTVRT' POD HÁDY

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

Listopad

OCENĚNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY 5. MÍSTEM V SOUTĚŽI CZECH TOP 100

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



Prosinec

VÁNOČNÍ VEČÍREK SE SBÍRKOU NA DŮM PRO JULII

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

2024



Leden

REALITNÍ PROJEKT ROKU PRO ČTVRT' POD HÁDY

První etapa projektu Čtvrť Pod Hády získala v konkurenci dalších 54 nominovaných developerských projektů z celé České republiky Cenu odborné poroty za Realitní projekt roku 2023 v Jihomoravském kraji.

Únor

PRODEJ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY LANDMARK OFFICE BUILDING

Na konci února 2024 jsme prodali projekt na výstavbu moderní administrativní budovy Landmark Office Building na nároží ulic Koliště a Milady Horákové v bezprostřední blízkosti centra Brna. Vlastníkem pozemku s platným stavebním povolením se stala společnost SUDOP Real a. s.





Květen

TEAMBUILDING NA PŘEHRADĚ

Skvělý den plný pohody a dobrého jídla a pití v té nejlepší společnosti! Užili jsme si plavbu parníkem, pěší výlet přírodou a zasloužený odpočinek na zahrádce u Princezny. Díky všem za skvělou atmosféru – těšíme se na další společné akce!

Červen

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ PRO PROJEKT REZIDENCE PÍSKY

Rozhodli jsme se rozšířit naše aktivity za hranice města Brna, do 20 kilometrů vzdáleného Blanska. Ve spolupráci se společností HOPA Group pracujeme na projektu Rezidence Písky, který má od června 2024 platné územní rozhodnutí.



Červen

PARTNERSTVÍ V RÁMCI TURNAJE GOLF TOUR KOŘENEC

Stali jsme se partnerem jednoho z turnajů Kořenec Open Tour 2024 v krásném prostředí golfového rezortu uprostřed Dražanské vrchoviny.



Červen

ÚČAST NA KONFERENCI RETAILCON

V rámci konference RetailCon jsme měli možnost se zúčastnit jednoho z největších setkání odborníků v retailu, kde nechyběl ani zajímavý doprovodný program a především networking.



Červenec

PRODEJ OBCHODNÍHO CENTRA ŘEPY

Obchodní centrum Řepy v Praze bylo našim prvním projektem mimo Brno. Po téměř sedmi letech, během kterých se nám podařilo ze zanedbané stavby vytvořit atraktivní nákupní a společenské centrum, jsme objekt s klidným svědomím předali do nových rukou. Tento strategický krok nám umožnil plně se soustředit na naše současné a plánované záměry, zejména na výstavbu našeho dosud největšího projektu – Čtvrti Pod Hády.



Září

ÚČAST NA KONFERENCI MORAVIAN REAL ESTATE DATE

V rámci dalšího ročníku konference Moravian Real Estate Date jsme s lidry českého byznysu, odborníky na realitní trh a zástupci města diskutovali o budoucím rozvoji moravské metropole, nových dostupných bytech, příležitostech a aktuálních problémech. Primárně jsme se zaměřili na téma brněnských stavebních předpisů pro efektivnější výstavbu, rychlejší návratnost a větší výnosnost investic. Dále jsme pokryli problematiku centralizace stavebních úřadů pro povolování staveb a diskuzi zakončili tématem plánovaných stavebních projektů města Brna do roku 2050.

Říjen

DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ VE ČTVRTI POD HÁDY

V rámci první etapy rozsáhlého projektu Čtvrť Pod Hády v brněnské městské části Maloměřice a Obřany jsme se rozhodli spustit prodej bytů určených pro družstevní bydlení. Touto nabídkou jsme reagovali na zvyšující se nedostupnost bydlení a rostoucí poptávku po alternativních formách financování.



Listopad

VEČÍREK TRIKAYA K 15 LETŮM NA TRHU

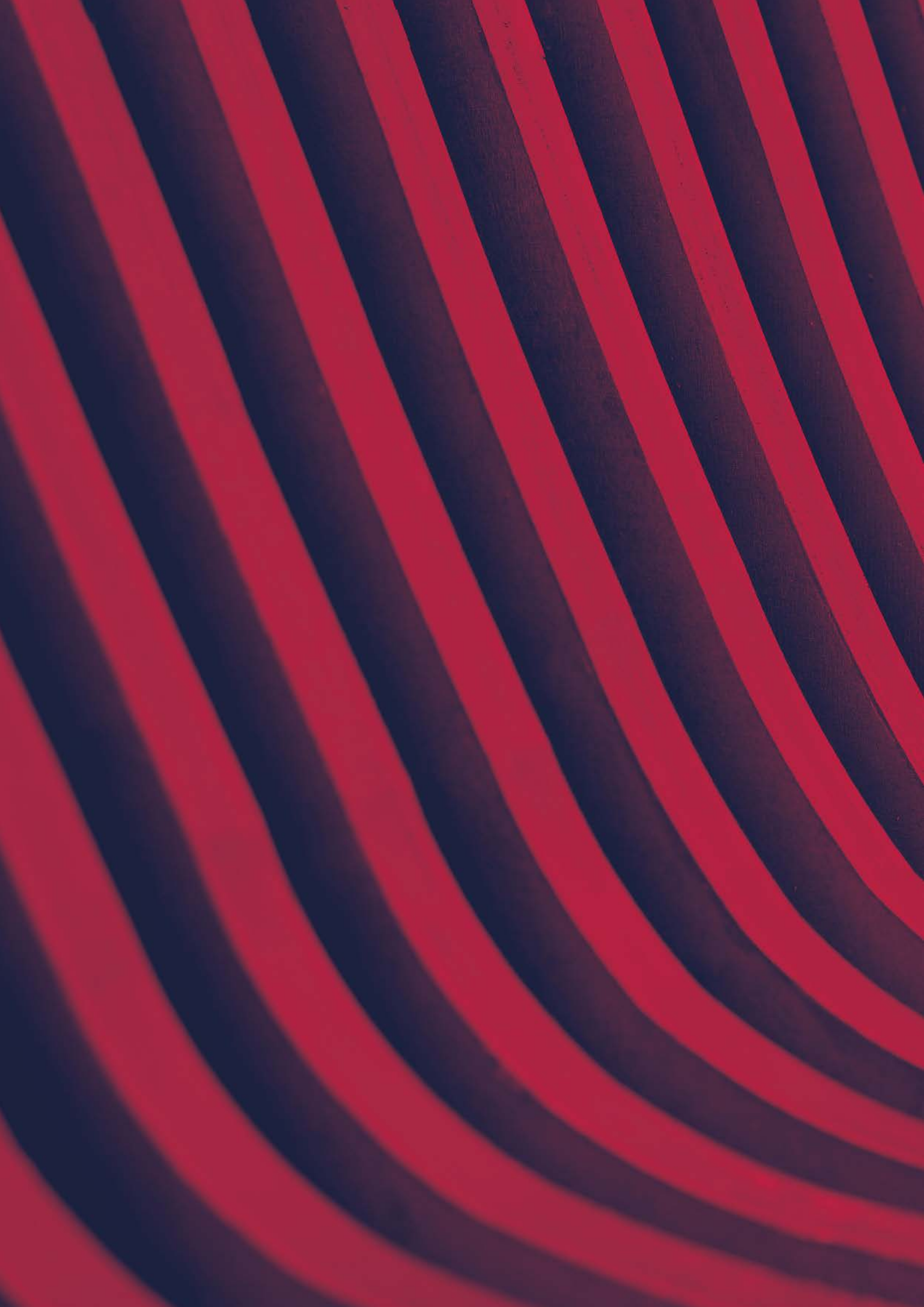
Na Staré radnici v Brně jsme oslavili 15 let na trhu – s vděčností za minulost a vizí pro budoucnost. Děkujeme všem, kdo nám věří a kdo s námi tvoří místa, kde se dobře žije i pracuje.



Listopad

PRVNÍ BRANDOVÉ VIDEO TRIKAYA

Vytvořili jsme první brandové video v historii společnosti Trikaya, na které jsme opravdu pyšní. Video mapuje naši patnáctiletou cestu, na které jsme proměnili spoustu míst v domovy a pracovní příležitosti a stali se plnohodnotnou součástí města Brna. Ať nám jde od ruky i ta další „patnáctka“.



04

Komentář finančního ředitele

Komentář finančního ředitele



Vážení partneři, investoři, kolegové,

za uplynulé účetní období došlo ke stabilizaci vybraných makroekonomických ukazatelů, zatímco některé výzvy na realitním a finančním trhu přetrvávají. Skupina Trikaya i v tomto kontextu prokázala odolnost, schopnost efektivního řízení aktiv a kapitálu a udržela silnou finanční pozici, která tvoří pevný základ pro další období.

Hospodářský výsledek skupiny za období do 30. června 2024 ve výši 38 mil. Kč odráží kombinaci stabilních provozních výsledků, realizovaných divestic a pokračujícího růstu hodnoty klíčových aktiv. Čistý výnos z provozní činnosti ve výši 118 mil. Kč byl tažen zejména vyššími příjmy z pronájmu, především v OC Futurum, kde došlo k meziročnímu růstu o přibližně 11 %, a také úspěšným doprodáním bytových jednotek projektu Ponavia rezidence III, které vygenerovaly zisk 32,5 mil. Kč. Pozitivní roli v celkovém výsledku sehrály rovněž uskutečněné divestice, konkrétně prodej projektů OC Řepy, Landmark a Bytové družstvo Staňkova 30, které měly pozitivní vliv na celkový výsledek skupiny a zároveň přispěly k optimalizaci portfolia a uvolnění kapitálu pro nové projekty. Zisk z přecenění investičních nemovitostí ve výši 99,5 mil. Kč pak odráží zlepšující se výkonnost majetku a stabilizaci výnosových měr v segmentu retailových nemovitostí. Provozní výsledek byl zároveň zatížen vysokými úrokovými náklady, které podle výkazu zisků a ztrát dosáhly 187,7 mil. Kč a zůstávají klíčovým nákladovým faktorem.

Konsolidovaná aktiva skupiny dosáhla hodnoty 3,7 mld. Kč, což představuje nárůst o 11,4 % oproti předchozímu roku. Nejvýznamnější položku i nadále tvoří investiční nemovitosti v reálné hodnotě 2,38 mld. Kč. Z pohledu kapitálové struktury je cílem nadále snižovat zadlužení. Poměr čistého dluhu k hodnotě nemovitostního majetku (LTV) se aktuálně nachází na úrovni přibližně 82 %. Skupina nadále usiluje o postupné snižování tohoto ukazatele prostřednictvím refinancování a optimalizace kapitálové struktury. Očekáváme, že pokračující snižování úrokových sazeb Českou národní bankou, které bylo zahájeno již koncem roku 2023 a dále zesílilo v průběhu roku 2024, pozitivně ovlivní finanční náklady skupiny v dalších obdobích.

Na pozadí oživení hypotečního trhu Trikaya zaznamenala výrazný růst poptávky po novém bydlení, který byl patrný již od července 2023 a naplno se projevil v roce 2024. Mezi červnem 2023 a červnem 2024 se počet prodaných bytů v Brně více než ztrojnásobil a trh tak zaznamenal jeden z největších meziročních růstů za poslední roky. Tento vývoj odráží nejen postupný pokles úrokových sazeb, ale také ochotu klientů uzavírat obchody i v prostředí stále vysokých cen. V první etapě projektu Čtvrť Pod Hády se tento pozitivní tržní vývoj promítl do konkrétních výsledků – k 30. 6. 2024 bylo prodáno 55 bytových jednotek, což odpovídá přibližně třetině celkové kapacity projektu. Prodejní aktivita zůstala silná i v následujících měsících, což potvrzuje trvalý zájem o novostavby. Díky rozšíření nabídky o družstevní formu bydlení se skupině nyní daří oslovovat širší spektrum klientů i přes přetrvávající výzvy v oblasti dostupnosti bydlení.



Z pohledu strategie se bude skupina v letech 2025–2027 více orientovat na flexibilitu kapitálové struktury, optimalizaci výstavby (včetně zvažování modularity), využití nových technologií v řízení výstavby a správě nemovitostí a na hledání nových forem spolupráce s investory i municipalitami. Prioritou nadále zůstává zajištění návratnosti investic v kontextu stále proměnlivého prostředí.

Děkuji všem kolegům a partnerům za jejich důvěru, profesionalitu a společné úsilí. Věřím, že Trikaya je dobře připravena na další etapu svého rozvoje – odpovědně, stabilně a se zřetelem na dlouhodobou udržitelnost.

MARTIN NEVÍDAL
finanční ředitel

2023–2024: **118 226** tis. Kč

2022–2023: **200 009** tis. Kč

Čistý výnos z provozní činnosti

2023–2024: **99 524** tis. Kč

2022–2023: **–3 452** tis. Kč

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

2023–2024: **38 010** tis. Kč

2022–2023: **–1 984** tis. Kč

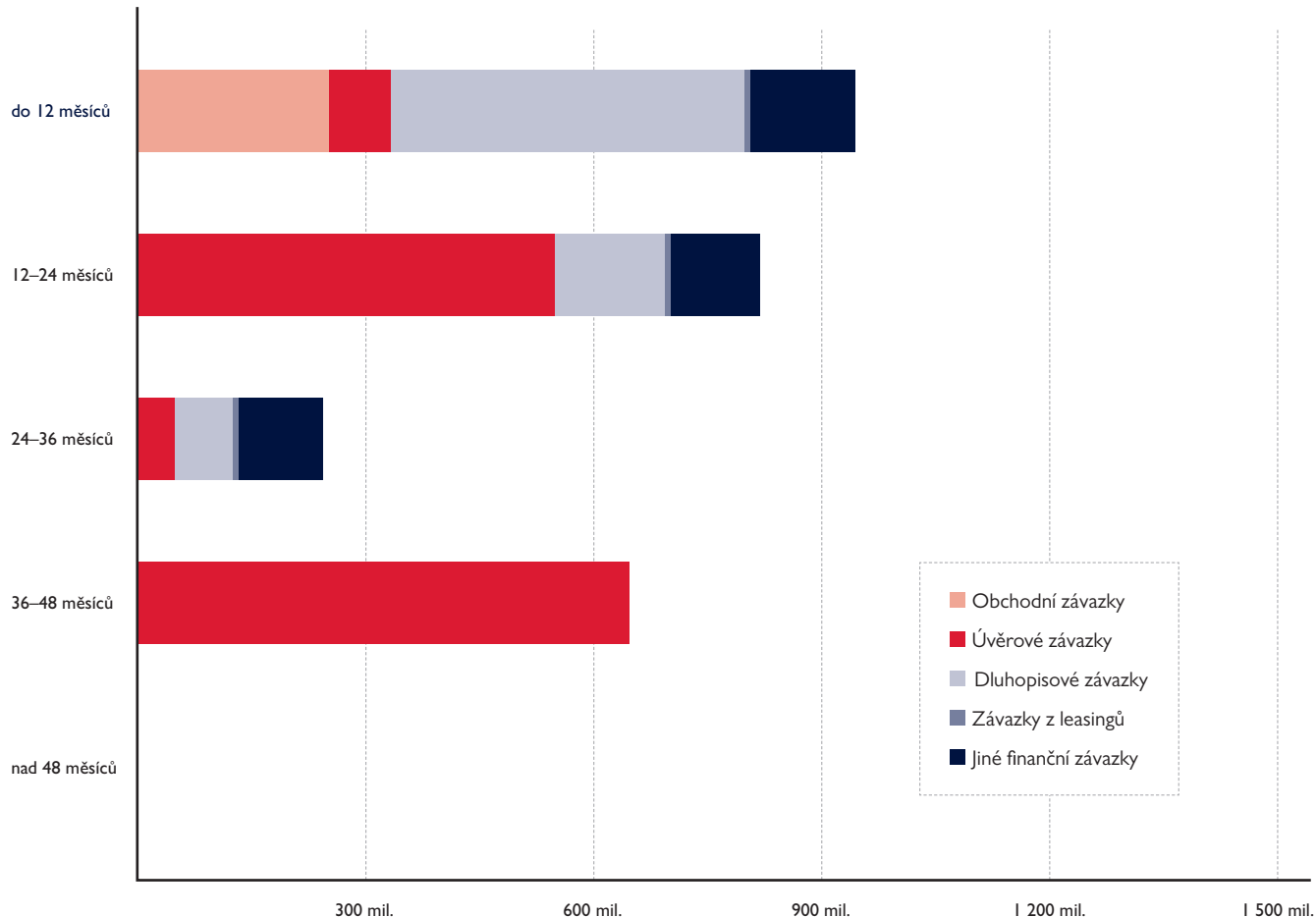
Úplný výsledek hospodaření

2023–2024: **3 662 137** tis. Kč

2022–2023: **3 288 133** tis. Kč

Celková aktiva

Struktura závazků dle splatnosti



2023–2024: **141** %

2022–2023: **102** %

Úrokové krytí

2023–2024: **82** %

2022–2023: **79** %

Loan to Value

2023–2024: **8,7** %

2022–2023: **8,0** %

Průměrný náklad na externí zdroje financování

2023–2024: **3,9** %

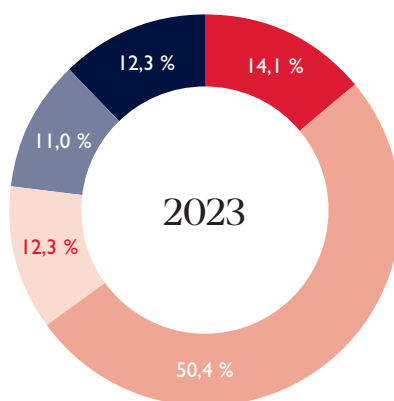
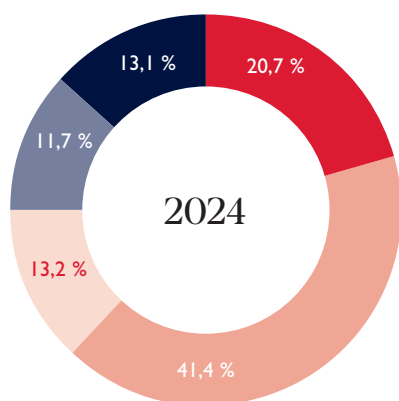
2022–2023: **5,8** %

Průměrný náklad na externí seniorní zdroje financování

2023–2024: **12,8** %

2022–2023: **9,9** %

Průměrný náklad na externí juniorní zdroje financování

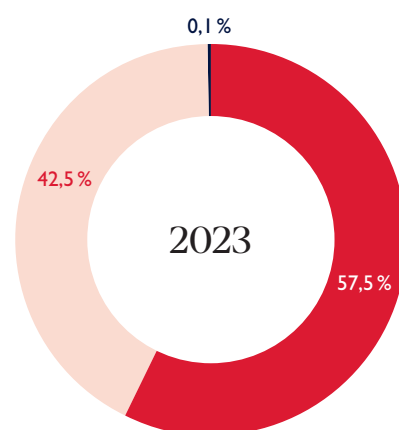
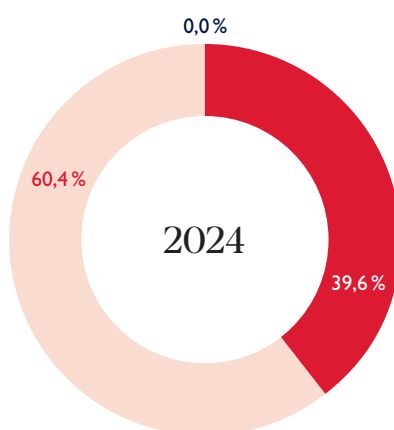


Struktura kapitálu

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

Struktura nemovitostí

- Obchodní centra a kanceláře
- Rezidenční projekty
- Ostatní





05

Konsolidovaná účetní závěrka

Obsah konsolidované účetní závěrky

1.	Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a úplného výsledku za účetní období končící 30. 6. 2024	66
2.	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2024	67
3.	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za účetní období k 30. 6. 2024	68
4.	Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období k 30. 6. 2024	69
5.	Všeobecné informace	72
6.	Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod	73
7.	Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (účetních standardů IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií	81
8.	Účetní pravidla	83
9.	Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	110
10.	Komentáře ke konsolidovanému výkazu o úplném výsledku	111
10.1.	Čistý příjem z pronájmu nemovitostí	111
10.2.	Ostatní provozní výnosy	112
10.3.	Zisk/Ztráta z prodaných zásob	112
10.4.	Zisk/Ztráta z prodeje majetku	112
10.5.	Náklady na zaměstnanecké požitky a ostatní náklady	113
10.6.	Odpisy hmotného a nehmotného majetku	114
10.7.	Úrokové výnosy a náklady	114
10.8.	Finanční výnosy a náklady	114
10.9.	Čistá aktivace související s developerskou činností	115
10.10.	Daň z příjmů	115
10.11.	Ukončené činnosti	116
10.11.1.	Prodej The Landmark Building a.s.	116
10.11.2.	Prodej Bytového družstva Staňkova 30	116
10.11.3.	Prodej OC Řepy a.s.	117
11.	Komentáře ke konsolidovanému výkazu o finanční situaci	118
11.1.	Aktiva	118
11.1.1.	Nehmotná aktiva	118
11.1.2.	Investiční nemovitý majetek	119
11.1.3.	Pozemky, budovy a zařízení	121
11.1.4.	Aktiva z práva k užívání	122
11.1.5.	Ostatní dlouhodobá aktiva	122
11.1.6.	Zásoby	123
11.1.7.	Obchodní a jiné pohledávky	123
11.1.8.	Ostatní krátkodobá aktiva	124
11.1.9.	Peníze a peněžní ekvivalenty	124
11.2.	Závazky	125
11.2.1.	Emitované dluhopisy	125
11.2.2.	Úvěry	129
11.2.3.	Ostatní výpůjčky a závazky	131
11.2.4.	Odložené daňové závazky	133
11.2.5.	Obchodní a jiné závazky	135
11.2.6.	Splatné daně	136
11.3.	Vlastní kapitál	137
11.3.1.	Prodej dceřiného podniku	138
11.3.2.	Nabytí dceřiných podniků	139
12.	Transakce se spřízněnými stranami	140
13.	Závazky nevykázané v rozvaze a jiné garance	141

14.	Rizika Skupiny	141
14.1.	Kreditní riziko (vysoké)	141
14.1.1.	Řízení kreditního rizika vyplývající z nájemních smluv	141
14.1.2.	Řízení kreditního rizika vyplývající z kupních smluv při prodeji rezidenčních projektů	142
14.2.	Riziko likvidity (vysoké)	142
14.2.1.	Řízení rizika likvidity	143
14.2.2.	Riziko závislosti na externím financování (vysoké)	144
14.3.	Tržní riziko (vysoké)	144
14.3.1.	Riziko změn úrokových sazeb (nízké)	144
14.3.2.	Riziko spojené se sekundárními závazky z úvěrových smluv (střední)	146
14.3.3.	Cenové riziko (střední)	146
14.3.4.	Riziko hospodářské recese (střední)	147
14.3.5.	Riziko nárůstu nákladů (vysoké)	147
14.3.6.	Měnové riziko (vysoké)	147
14.3.7.	Riziko zhoršení stavu rezidenčního bydlení (vysoké)	148
14.4.	Ostatní rizika	148
14.4.1.	Riziko nepředvídatelné události (nízké)	148
14.4.2.	Riziko spojené s pojištěním majetku (nízké)	149
14.4.3.	Riziko ztráty klíčových osob (vysoké)	149
14.4.4.	Riziko spojené s rozšířením podnikatelské činnosti Skupiny (nízké)	149
14.4.5.	Riziko zahájení insolvenčního řízení (nízké)	149
14.4.6.	Riziko soudních a jiných řízení (nízké)	150
14.4.7.	Riziko ve vztahu k jednání třetích stran (nízké)	150
14.4.8.	Riziko související se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích (střední)	150
14.4.9.	Riziko finančního plánování (nízké)	150
14.4.10.	Riziko spojené s realizací projektů skupiny (střední)	151
14.4.11.	Riziko výskytu záručních událostí jednotlivých projektů (střední)	151
14.4.12.	Riziko plynoucí ze zpoždění nebo zrušení realizace projektů (střední)	151
14.4.13.	Riziko plynoucí z nesprávných odhadů během realizace projektů (střední)	151
14.4.14.	Riziko spojeno s dosahováním stabilních příjmů (střední)	151
14.4.15.	Riziko intervence České národní banky (střední)	152
14.4.16.	Riziko koncentrace (střední)	152
14.4.17.	Riziko související s umístěním developerských projektů (střední)	152
14.4.18.	Riziko související s akvizicí nemovitostí (střední)	152
14.4.19.	Riziko s developerskými aktivitami (střední)	152
14.4.20.	Riziko schvalovacích procesů (střední)	153
14.4.21.	Riziko změn preferencí zákazníků (střední)	153
14.4.22.	Riziko sporů v souvislosti s nájemními smlouvami (nízké)	153
14.4.23.	Riziko právní, regulatorní a daňové (nízké)	153
14.4.24.	Riziko protiepidemických opatření (nízké)	154
15.	Podmíněné závazky a soudní spory	154
16.	Následné události po datu konsolidované účetní závěrky	154
16.1.	Změny v držených obchodních podílech	154
16.2.	Projekty	154
16.3.	Emitované dluhopisy	155
16.4.	Úvěry a zápůjčky	156

1. Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a úplného výsledku za účetní období končící 30. 6. 2024

(v tis. Kč)	Poznámka	30. června 2024	30. června 2023
Výnosy z pronájmu nemovitostí	10.1	151 207	216 804
Provozní náklady	10.1	-65 524	-110 933
Výnosy z prodeje zásob	10.3	126 539	308 311
Náklady na prodané zásoby	10.3	-93 996	-214 173
Čistý výnos z provozní činnosti		118 226	200 009
Ostatní provozní výnosy	10.2	11 822	2 477
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	10.4	270	-1 126
Náklady na zaměstnanecké požitky	10.5	-36 842	-30 917
Ostatní náklady	10.5	-338 136	-107 782
Čistá aktivace související s developerskou činností	10.9	380 854	157 191
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	10.6	-4 394	-4 000
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku, netto	11.1.2	99 524	-3 452
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění ukončovaných činností	10.11	33 768	-
Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-), netto	10.7	-187 726	-208 325
Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-), netto	10.8	-39 504	19 734
Čisté finanční náklady		-227 230	-188 591
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním		37 862	23 409
Daň z příjmů	10.10	-1 788	-25 393
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění		36 074	-1 984
Zisk (+) / Ztráta (-) z ukončovaných činností před zdaněním		-18 143	-
Daň z příjmů	10.10	20 079	-
Zisk (+) / Ztráta (-) z ukončovaných činností po zdanění		1 936	-
Úplný výsledek hospodaření za období		38 010	-1 984
Zisk (+) / Ztráta (-) za období připadající:	11.3		
(i) menšinovému podílu a		10 473	-10 359
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.		45 681	8 375
Úplný výsledek celkem za období připadající:	11.3		
(i) menšinovému podílu, a		10 473	-10 359
(ii) vlastníkům mateřské společnosti.		45 681	8 375

2. Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2024

(v tis. Kč)	Poznámka	30. června 2024	30. června 2023
Nehmotná aktiva	II.1.1	3 711	362
Investiční nemovitý majetek	II.1.2	2 377 047	2 980 833
Pozemky, budovy a zařízení	II.1.3	2 128	4 277
Aktiva z práva k užívání	II.1.4	4 096	7 335
Ostatní dlouhodobá aktiva	II.1.5	131	133
Dlouhodobá aktiva celkem		2 387 113	2 992 940
Zásoby	II.1.6	307 864	200 514
Obchodní a jiné pohledávky	II.1.7	14 404	19 667
Ostatní krátkodobá aktiva	II.1.8	47 787	25 687
Peníze a peněžní ekvivalenty	II.1.9	95 194	49 325
Aktiva držená k prodeji	10.II.3	809 775	–
Krátkodobá aktiva celkem		1 275 025	295 193
Aktiva celkem		3 662 137	3 288 133
Emitované dluhopisy	II.2.1	176 604	285 782
Úvěry	II.2.2	1 183 180	1 203 351
Obchodní a jiné závazky	II.2.5	34 381	32 132
Ostatní výpůjčky a závazky	II.2.3	213 931	284 938
Odložené daňové závazky	II.2.4	93 040	121 932
Dlouhodobé závazky celkem		1 701 136	1 928 135
Emitované dluhopisy	II.2.1	425 982	177 082
Úvěry	II.2.2	22 532	453 051
Obchodní a jiné závazky	II.2.5	305 324	184 746
Splatné daně	II.2.6	–	21 927
Ostatní výpůjčky a závazky	II.2.3	169 504	118 826
Závazky držené k prodeji	10.II.3	657 588	–
Krátkodobé závazky celkem		1 580 930	955 632
Závazky celkem		3 282 066	2 883 767
Základní kapitál	II.3	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	II.3	13 156	13 182
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	II.3	316 350	318 772
Ukončované činnosti	II.3	–41 720	–
Výsledek hospodaření běžného účetního období	II.3	45 681	8 375
Výsledek hospodaření běžného účetního období – ukončované činnosti	II.3	–18 143	–
Podíl vlastníků mateřské společnosti		317 324	342 329
Minoritní podíly	II.3	62 747	62 037
Vlastní kapitál celkem		380 071	404 366
Pasiva celkem		3 662 137	3 288 133

3. Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za účetní období k 30. 6. 2024

(v tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk (-)/ Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl Vlastníků mateřské společnosti	Vlastní kapitál – ukončované činnosti	Výsledek hospodaření běžného účetního období – ukončované činnosti	Minoritní podíly	Celkový vlastní kapitál
Stav k 30. 6. 2022		2 000	13 210	179 553	88 986	283 749			65 171	348 920
Oprava chyb minulých období	9			0	28 136	28 136			7 034	35 170
Stav k 30. 6. 2022 opravené		2 000	13 210	179 553	117 122	311 885			72 205	384 090
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30. 6. 2022 na účet nerozděleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let		0	0	117 122	-117 122	0			0	0
Překurzování podílu v cizí měně – TRIKAYA FUND S. C. A., SICAV–FIS, in liquidation		0	7	0	0	7			0	7
Jiné úpravy		0	-35	-886	0	-920			2	-918
Jiný výsledek hospodaření minulých let		0	0	-2 982	0	-2 982			190	-2 792
Dorovnání kupní ceny za prodej 50% podílu v družstvu TRIKAYA		0	0	25 964	0	25 964			0	25 964
Úplný výsledek hospodaření za období I. 7. 2022–30. 6. 2023		0	0	0	8 375	8 375			-10 359	-1 984
Stav k 30. 6. 2023		2 000	13 182	318 772	8 375	342 329			562 037	404 366
Přeúčtování úplného výsledku hospodaření k 30. 6. 2023 na účet nerozděleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let		-	-	8 375	-8 375	-	-	-	-	-
Převod ostatních kapitálových fondů na účet nerozděleného zisku / neuhrazené ztráty minulých let – Developer Brno Hády		-	-26	26	-	-	-	-	-	-
Jiné úpravy		-	-	4 107	-	4 107	-	-	-2 036	2 071
Prodej 80% podílu The Landmark Building		-	-	17 377	-	17 377	-	-	5 195	22 572
Prodej 100% podílu Bytového družstva Staňkova 30		-	-	4 762	-	4 762	-	-	-	4 762
Akvizice 50% podílu Čtvrt' pod Hády III		-	-	-66 958	-	-66 958	-	-	-12 922	-79 880
Jiný výsledek hospodaření minulých let		-	-	-11 831	-	-11 831	-	-	-	-11 831
Ukončované činnosti – OC Řepy		-	-	41 720	-	41 720	-41 720	-18 143	-	-18 143
Zaúčtování výsledku hospodaření 30. 6. 2024		-	-	-	45 681	45 681	-	-	10 473	56 154
Stav k 30. 6. 2024		2 000	13 156	316 350	45 681	377 187	-41 720	-18 143	62 747	380 071



4. Konsolidovaný výkaz o cashflow za účetní období k 30. 6. 2024

(v tis. Kč)	30. června 2024	30. června 2023
Úplný výsledek hospodaření za období	38 010	-1 984
Úpravy:		
Daň z příjmů	-18 291	25 393
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	4 394	4 401
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	-99 524	38 855
Zisk/ztráta z přecenění ukončovaných činností	-33 768	-
Zisk/ztráta z prodeje investičního majetku	-270	1 126
Úroky	187 726	154 336
Vliv změn měnových kurzů na finanční závazky	60 825	-
Ostatní	-	-2 506
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu	139 102	219 621
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	-119 701	36 319
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-37 355	-10 276
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	147 477	277 961
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	129 523	523 625
Zaplacená daň z příjmů	-32 048	-6 395
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	97 475	517 230
Investiční činnost:		
Přijaté úroky	3	47
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	112 554	226
Výdaje na pořízení dlouhodobého majetku	-133 578	-452 852
Dotace na investice	-	11 440
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-21 021	-441 139
Finanční činnost:		
Zaplacené úroky	-105 602	-58 898
Splacení úvěrů a půjček	-218 661	-1 336 557
Příjmy z úvěrů a půjček	187 126	1 500 557
Splacení dluhopisů	-73 900	-313 434
Příjmy z emise dluhopisů	195 800	120 500
Vyplacené dividendy	-	-
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-15 237	-87 832
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků	61 217	-11 741
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	49 325	61 066
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	95 194	49 325
- z toho peněžní prostředky s omezenou dispozicí	15 000	15 000
Peněžní prostředky v ukončovaných činnostech	15 348	-



06

**Komentáře
ke konsolidované
účetní závěrce**

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, Veverí, 602 00 Brno.
- Všechny společnosti včetně společnosti Trikaya Asset Management a.s., které spadají do konsolidačního celku popsaného v bodě 6, budou dále označeny jako "Skupina".
- Hlavní činností Společnosti je investice do nemovitostí a výstavba.
- Identifikační číslo Společnosti je 292 02 078.
- Společnost se podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. dne 21. května 2014.
- Účetní období Skupiny začíná 1. 7. a končí 30. 6. Od 1. 1. 2025 došlo ke změně na účetní období začínající 1. 1. a končící 31. 12. Období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 je samostatným účetním obdobím Skupiny.
- Konsolidační měna prezentovaných konsolidovaných výsledků Skupiny je česká koruna, stejně jako funkční měna jednotlivých společností konsolidačního celku.
- 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	Šumavská 519/35, Veverí, 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, Veverí, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50 %

PŘEDSTAVENSTVO

- Ing. Dalibor Lamka, předseda představenstva
- Ing. Alexej Veselý, místopředseda představenstva
- Ing. Jan Kolařík, člen představenstva (od 21. 11. 2023)

Za představenstvo jednají členové představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad 3 000 000 Kč (slovy: tři miliony korun českých), kdy v těchto případech zastupují společnost vždy 2 (dva) členové představenstva společně.

DOZORČÍ RADA

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

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

Společnost má vydáno celkem 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 Kč každé jedné akcie.

6. Definice konsolidačního celku, systému konsolidace a konsolidačních metod

ORGANIGRAM SKUPINY K DATU 30. 6. 2024

Následující organigram zobrazuje organigram skupiny a % vlastnictví, resp. % podíl na základním kapitálu společností v konsolidačním celku k datu 30. 6. 2024.

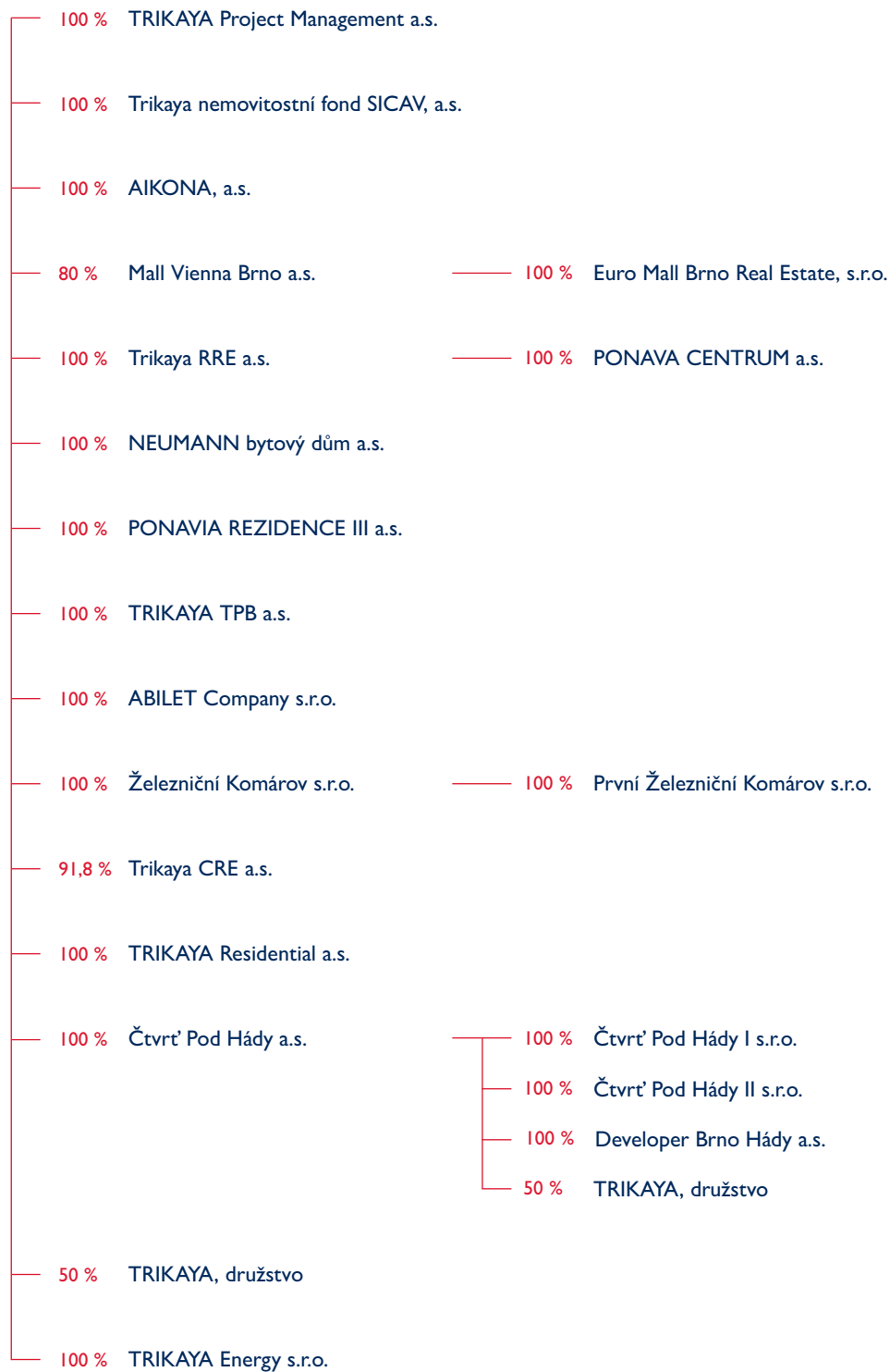
30. 6. 2024

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.	Developer Brno Hády	100,00	100,00
11.	Čtvrť Pod Hády III (do 15.3.2024 TRIKAYA, družstvo)	100,00	100,00
12.	TRIKAYA TPB	100,00	100,00
13.	ABILET Company	100,00	100,00
14.	Železniční Komárov	100,00	100,00
15.	Trikaya Residential	100,00	100,00
16.	Trikaya CRE	100,00	92,25*
17.	Euro Mall Brno Real Estate	80,00	80,00
18.	První Železniční Komárov	100,00	100,00
19.	Čtvrť pod Hády	100,00	100,00
20.	Čtvrť pod Hády I	100,00	100,00
21.	Čtvrť Pod Hády II	100,00	100,00
22.	Trikaya Energy	100,00	100,00
23.	OC Řepy	100,00	91,75*

* 7,75% podíl na základním kapitálu je tvořen prioritními akciemi na společnosti Trikaya CRE. Vzhledem k tomu, že emitent i držitelé mají právo na odkup, jsou klasifikovány jako závazek.

TRIKAYA

Asset
Management a.s.



NÁZVY A ADRESY OVLÁDANÝCH SPOLEČNOSTÍ ZAHRNUTÝCH DO KONSOLIDAČNÍHO CELKU K DATU 30. 6. 2024

- 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. PONA VIA 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. PONA VA 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 PONA VA CENTRUM“)
- i. 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“)
- j. Čtvrť Pod Hády III (do 15. 3. 2024 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 „společnost Čtvrť Pod Hády III“)
- k. 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“)
- l. 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“)

m. 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“)

n. 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“)

o. 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“)

p. 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“)

q. 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“).

r. Trikaya Residential a.s.,

IČO: 141 42 929, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8657 (dále jen „společnost Trikaya Residential“).

s. Čtvrť Pod Hády a.s.,

IČO: 173 92 357, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8732 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády“).

t. Čtvrť Pod Hády I s.r.o.,

IČO: 192 75 188, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 133843 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády I“).

u. Čtvrť Pod Hády II s.r.o.,

IČO: 210 80 691, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 137429 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády II“)

v. Trikaya Energy s.r.o.,

IČO: 180 24 955 se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 132624 (dále jen „společnost Trikaya Energy“).

ZMĚNY V KONSOLIDAČNÍM CELKU V OBDOBÍ I. 7. 2023 – 30. 6. 2024

- K datu 5. 1. 2024 byla založena dceřiná společnost Čtvrť Pod Hády II s.r.o., IČO: 210 80 691, se sídlem Šumavská 519/35, Brno, 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 137429.
- K datu 29. 2. 2024 byl prodán 80% podíl ve společnosti The Landmark Building společnosti SUDOP Real a.s. V souvislosti s prodejem došlo ke splacení Smlouvy o úvěrové lince se společností Glamour Slovakia, a.s. ze dne 7. 6. 2023 ve výši 50 mil. Kč + příslušenství.
- K datu 2. 4. 2024 byl převeden 100% podíl ve společnosti Čtvrť Pod Hády I s.r.o., který vlastnila mateřská společnost Trikaya Asset Management, a.s. do dceřiné společnosti Čtvrť Pod Hády s.r.o.
- K datu 17. 4. 2024 bylo společnosti Real invest point s.r.o. prodáno družstvo Bytové družstvo Staňkova 30, a to ze společností Trikaya Project Management, a.s. (42,86 %), Trikaya Asset Management, a.s. (42,86 %) a PONA VIA REZIDENCE III a.s. (14,29 %),
- K datu 10. 8. 2024 byl pořízen 50% podíl ve společnosti Čtvrť Pod Hády III s.r.o. (do 15. 3. 2024 TRIKAYA, družstvo) od Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ORGANIGRAM SKUPINY K DATU 30. 6. 2023

Následující organigram zobrazuje organigram skupiny a % vlastnictví, resp. % podíl na základním kapitálu společností v konsolidačním celku k datu 30. 6. 2023.

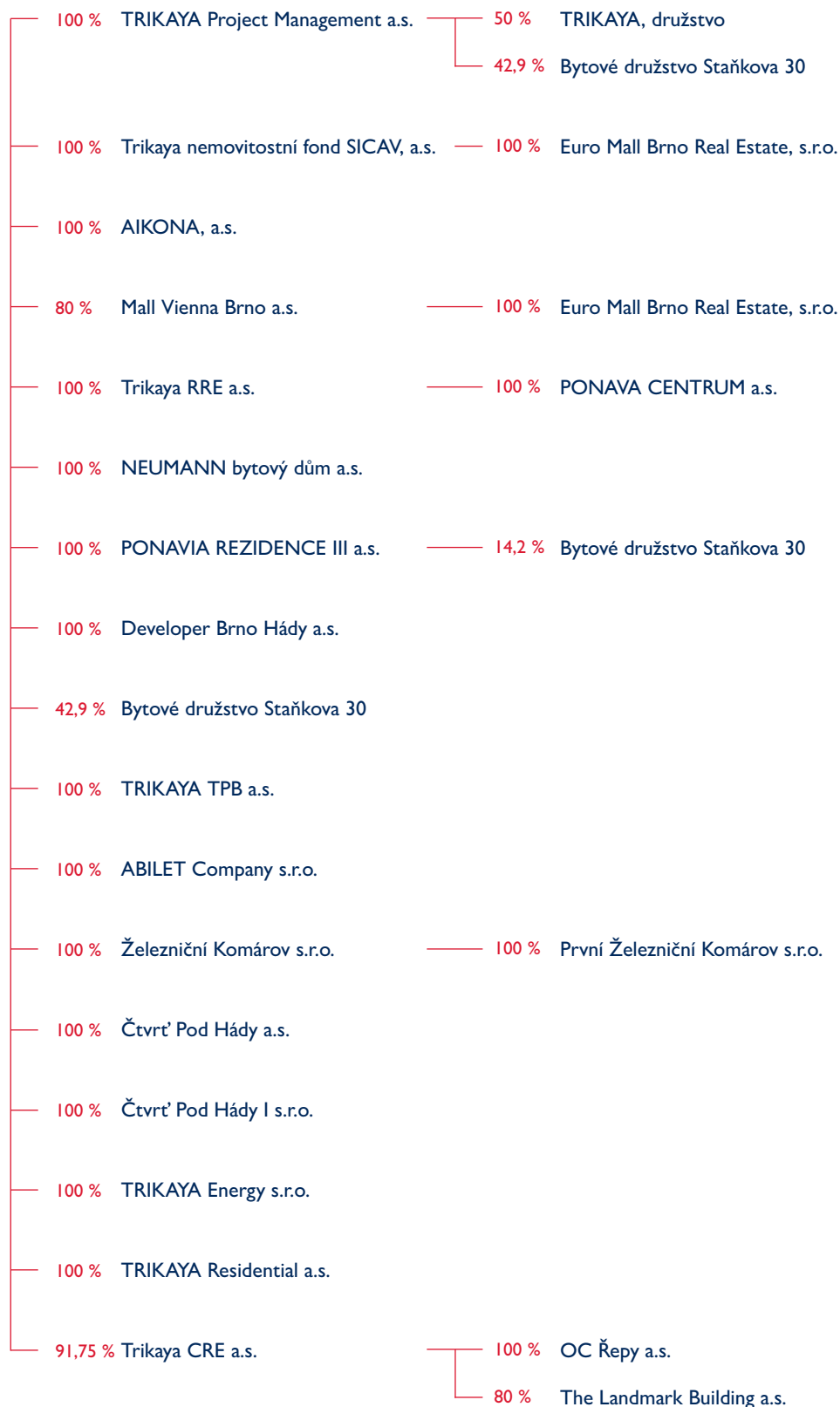
30. 6. 2023

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	80,00	80,00
11.	Developer Brno Hády	100,00	100,00
12.	TRIKAYA, družstvo	100,00	50,00
13.	Bytové družstvo Staňkova 30	100,00	100,00
14.	TRIKAYA TPB	100,00	100,00
15.	ABILET Company	100,00	100,00
16.	Železniční Komárov	100,00	100,00
17.	Trikaya Residential	100,00	100,00
18.	Trikaya CRE	100,00	91,75*
19.	Euro Mall Brno Real Estate	80,00	80,00
20.	První Železniční Komárov	100,00	100,00
21.	Čtvrť pod Hády	100,00	100,00
22.	Čtvrť pod Hády I.	100,00	100,00
23.	Trikaya Energy	100,00	100,00
24.	OC Řepy	100,00	91,75*

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

TRIKAYA

Asset
Management a.s.



NÁZVY A ADRESY OVLÁDANÝCH SPOLEČNOSTÍ ZAHRNUTÝCH DO KONSOLIDAČNÍHO CELKU K DATU 30. 6. 2023

a. Trikaya Project Management a.s.,

IČO: 051 86 234, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7566 (dále jen „společnost Trikaya Project Management“)

b. Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.,

IČO: 070 04 311, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7933 (dále jen „společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV“). Mateřská společnost vlastní v této společnosti zakladatelské akcie, kterou sebou nesou právo volit a odvolávat dozorčí radu a statutární orgán představenstvo. S těmito akciemi není spojeno právo na podíl na zisku a jiné výplaty z fondové části společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV. Tato společnost tedy nevstupuje do konsolidačního celku.

c. AIKONA, a.s.,

IČO: 269 19 729, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4113 (dále jen „společnost AIKONA“)

d. Mall Vienna Brno a.s.,

IČO: 066 79 978, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno 619 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038 (dále jen „společnost Mall Vienna Brno“)

e. Trikaya RRE a.s.,

IČO: 050 20 131, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530 (dále jen „společnost TRIKAYA RRE“)

f. NEUMANN bytový dům a.s.,

IČO: 277 18 506, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4836 (dále jen „společnost NEUMANN bytový dům“)

g. PONA VIA 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. PONA VA 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 PONA VA CENTRUM“)

i. The Landmark Building a.s.,

IČO: 031 50 895, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building“)

j. Developer Brno Hády a.s.,

IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „společnost Developer Brno Hády“)

k. TRIKAYA, družstvo,

IČO: 292 92 247, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5075 (dále jen „TRIKAYA, družstvo“)

l. Bytové družstvo Staňkova 30,

IČO: 035 67 621, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, Brno 612 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5503 (dále jen „Bytové družstvo Staňkova 30“)

m. TRIKAYA TPB a.s.,

IČO: 058 06 097, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „společnost Trikaya TPB“)

n. ABILET Company s.r.o.,

IČO: 047 65 605, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company“)

o. Železniční Komárov s.r.o.,

IČO: 077 16 494, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „společnost Železniční Komárov“)

p. Trikaya CRE a.s.,

IČO: 090 21 345, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8361 (dále jen „společnost Trikaya CRE“)

q. OC Řepy a.s.,

IČO: 282 05 219, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Řepy“)

r. Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.,

IČO: 261 61 478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110724 (dále jen „společnost Euro Mall Brno Real Estate“)

s. První Železniční Komárov s.r.o.,

IČO: 080 59 969, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111671 (dále jen „společnost První Železniční Komárov“).

t. Trikaya Residential a.s.,

IČO: 141 42 929, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8657 (dále jen „společnost Trikaya Residential“).

u. Čtvrť Pod Hády a.s.,

IČO: 173 92 357, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8732 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády“).

v. Čtvrť Pod Hády I s.r.o.,

IČO: 192 75 188, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 133843 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády I“).

w. Trikaya Energy s.r.o.,

IČO: 180 24 955 se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 132624 (dále jen „společnost Trikaya Energy“).

ROZVAHOVÝ DEN SKUPINY

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny byla sestavena k datu a za hospodářský rok končící k 30. 6. 2024.

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

PRVOTNÍ APLIKACE ÚPRAV STÁVAJÍCÍCH STANDARDŮ, KTERÉ JSOU V ÚČINNOSTI V BĚŽNÉM OBDOBÍ

V běžném období začínajícím 1. 7. 2023 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 2023 nebo po tomto datu.

Většina těchto změn v IFRS vyžaduje obecně plné retrospektivní uplatnění (tj. je třeba přepracovat hodnoty srovnatelného období), některé změny však umožňují pouze prospektivní úpravu (tj. bez úprav hodnot srovnatelných období), či zjednodušenou (modifikovanou) retrospektivní úpravu.

- Úpravy standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace
- Úpravy IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajících z jediné transakce
- Úpravy IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře
- Úpravy standardu IAS 1 a stanovisko IFRS č. 2 Zveřejnění účetních pravidel
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Úpravy standardu IAS 8 Definice účetních odhadů

Úpravy standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy nejsou pro Skupinu relevantní.

ÚPRAVY IAS 12 DANĚ ZE ZISKU: ODLOŽENÁ DAŇ VZTAHUJÍCÍ SE K AKTIVŮM A ZÁVAZKŮM VYPLÝVAJÍCÍCH Z JEDINÉ TRANSAKCE

V květnu 2021 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) novelu IAS 12 Daně ze zisku týkající se odložené daně vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajících z jediné transakce. Úpravy doplnily odstavce 15 a 24 ve standardu IAS 12 Daně ze zisku, které nadále nebudou platit pro transakce, které při počátečním uznání vedou ke vzniku stejných zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů.

U některých transakcí vyžadují standardy IFRS současné zaúčtování aktiva a závazku. V důsledku toho by IAS 12 mohl vyžadovat také zaúčtování zápočtu přechodných rozdílů. Před úpravami nebylo jasné, zda IAS 12 vyžaduje vykázání odložených daní u těchto přechodných rozdílů, nebo zda se aplikuje výjimka při prvotním vykázání. Výjimka jednotce zakazuje vykázat odložené daňové pohledávky a závazky při prvotním vykázání aktiva nebo závazku z transakce, která není podnikovou kombinací a neovlivňuje účetní ani zdanitelný zisk.

ÚPRAVY IAS 12 DANĚ ZE ZISKU: MEZINÁRODNÍ DAŇOVÁ REFORMA – MODELOVÁ PRAVIDLA DRUHÉHO PILÍŘE

U standardu se rozšiřuje rozsah působnosti na daně ze zisku vyplývající z daňových zákonů, které byly přijaty nebo fakticky uzákoněny za účelem implementace modelových pravidel druhého pilíře zveřejněných OECD. Zároveň standard zavádí dočasnou výjimku na vykazování odložené daňové pohledávky/závazku souvisejícího s daněmi ze zisku podle druhého pilíře.

Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Pobočka není dotčena požadavky této nové regulace, neboť

jeho konsolidované tržby nejsou 750 mil. EUR a vyšší, proto z této regulace ani související novelizace IAS 12 neplynou žádné dopady do této účetní závěrky.

ÚPRAVY STANDARDU IAS 1 A STANOVISKO IFRS Č. 2 ZVEŘEJNĚNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL

Úpravy standardu IAS 1 byly vydány 12. února 2021. Úpravy mění požadavky IAS 1 týkající se zveřejňování účetních pravidel. Po uplatnění těchto úprav, účetní jednotky zveřejní namísto svých významných účetních pravidel, své materiální účetní pravidla. Předchozí úpravy IAS 1 se zabývají pojmem „materialita“ a vysvětlují, jak může účetní jednotka identifikovat významné účetní zásady.

Na podporu těchto úprav IASB vypracovala postupy a příklady, které vysvětlují a demonstrují použití „čtyřstupňového procesu materiality“, který je popsán ve stanovisku IFRS č. 2.

Tato novela nemá dopad na úpravu přílohy.

ÚPRAVY STANDARDU IAS 8 DEFINICE ÚČETNÍCH ODHADŮ

Úpravy standardu IAS 8 byly vydány 12. února 2021. Účelem těchto úprav je vyjasnit rozdíl mezi změnami v účetních odhadech a změnami v účetních pravidlech a opravou chyb.

Úpravy IAS 8 jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později, s dřívější aplikací povolenou.

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 schválené novely nebo revize IFRS, a jsou závazně platná pro použití v EU (a umožňovala by dřívější použití) pro období začínající 1. 1. 2024:

- **Úpravy IAS 1** Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé
- **Úpravy IFRS 16** Nájem: Závazek z nájmu při zpětném leasingu
- **Úpravy IAS 7** Výkaz o peněžních tocích
- **Úpravy IFRS 7** Finanční nástroje: Zveřejnění

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

NOVÉ STANDARDY A ÚPRAVY STÁVAJÍCÍCH STANDARDŮ VYDANÉ RADOU IASB, ALE DOSUD NEPŘIJATÉ EVROPSKOU UNIÍ

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

- **Dodatky k IAS 21** Dopady změn směnných kurzů: Nedostatek směnitelnosti
- **IFRS 18** Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

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

8. Účetní pravidla

VÝCHODISKA PRO ÚČETNICTVÍ

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

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

K uváděným údajům za vykazované účetní období 1. 7. 2023–30. 6. 2024 jsou uvedeny srovnatelné údaje za minulé účetní období 1. 7. 2022–30. 6. 2023.

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 POKRÁČOVAT 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 (jejích 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 schémát 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 niž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům Společnosti.

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

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

OPRAVA SROVNATELNÉHO OBDOBÍ

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

Vedení společnosti se rozhodlo provést opravu srovnatelného období a srovnatelné údaje ve finančních výkazech a příloze tak byly upraveny. Úpravy nemají vliv na hospodářský výsledek období ani na výši vlastního kapitálu. Níže jsou jednotlivé opravy vyčísleny.

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

(v tis. Kč)	Srovnatelné období původně	Srovnatelné období opravené	Rozdíl
Ostatní náklady	-32 682	-107 782	-75 100
Administrativní náklady	-21 768	-21 768	0
Právní náklady	-1 207	-1 207	0
Poradenství	-971	-45 891	-44 920
Pozemky pro výstavbu	0	-1 932	-1 932
Stavební práce	0	-28 248	-28 248
Audit a účetnictví	-6 598	-6 598	0
Ostatní provozní náklady	-2 138	-2 138	0
Čistá aktivace související s developerskou činností	28 103	157 191	129 088
Úrokové výnosy (+)/Úrokové náklady (-), netto	-154 336	-208 324	-53 988

SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde 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 dřívejším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládání nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

K datu akvizice jsou získána 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 nedoručené položky v prozatímním ocenění. Tyto prozatímní částky jsou během dokončovacího období upraveny (viz výše), nebo jsou zachycena dodatečná aktiva a závazky, aby tak byly zohledněny nově získané informace o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice a které by, pokud by byly známy, ovlivnily částky stanovené k tomuto datu.

GOODWILL

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

Goodwill se neodepisuje, ale nejméně jednou ročně se provádí kontrola snížení jeho hodnoty. Pro účely testování snížení hodnoty je goodwill přiřazen každé peněžitovné jednotce Skupiny (nebo skupinám peněžitovných jednotek), u které se očekává, že bude mít prospěch ze synergií kombinace. U peněžitovných 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 ziskatelná částka peněžitovné 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 peněžitovné 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 ovládání ani spoluovládání takových politik.

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

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

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykázání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly Skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl Skupiny na 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 získatelné částky (vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s účetní hodnotou. Vykázané ztráty ze snížení hodnoty se nepřisuzují žádnému aktivu, včetně goodwillu, který tvoří součást účetní hodnoty investice. Všechna storna ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázána v souladu se standardem IAS 36 do té míry, do jaké se zpětně získatelná částka investice následně zvýší.

Skupina přestane používat ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podnikem nebo společným podnikem. Pokud si Skupina ponechává podíl v dřívějších přidružených či společných podnicích a ponechaný podíl je finančním aktivem, Skupina oceňuje veškeré ponechané podíly reálnou hodnotou k tomuto datu a tato reálná hodnota je považována za reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování finančního aktiva v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení používání ekvivalenční metody a reálnou hodnotou veškerých ponechaných podílů a zisků z prodeje části podílu v přidruženém nebo společném podniku je součástí určení zisku nebo ztráty z prodeje přidruženého nebo společného podniku. Navíc Skupina zachytí všechny částky dříve uznané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto přidruženým podnikem, jako kdyby přidružený podnik přímo pozbyl související aktiva nebo závazky. Proto pokud

by zisk nebo ztráta dříve zachycené v ostatním úplném výsledku tímto přidruženým nebo společným podnikem byly reklasifikovány do hospodářského výsledku při vyřazení souvisejících aktiv nebo závazků, Skupina reklasifikuje zisk nebo ztrátu z vlastního kapitálu do hospodářského výsledku (jako reklasifikační úpravu), když dojde k prodeji přidruženého nebo společného podniku.

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

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

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

VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

Skupina vykazuje výnosy z následujících hlavních zdrojů:

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

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

a) Výstavba a prodej nemovitostních projektů

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

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

Výstavba a prodej rezidenčních nemovitostí

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

Výstavba a prodej komerčních nemovitostí

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

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

Skupina ve vykazovaných obdobích neprovedla žádné takové úpravy.

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

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

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

Ve vykazovaných obdobích se k leasingovým smlouvám nevázaly žádné opce.

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

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

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

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

b) Skupina jako pronajímatel

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

CIZÍ MĚNY

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

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

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

KRÁTKODOBÉ A OSTATNÍ DLOUHODOBÉ ZAMĚSTNANECKÉ POŽITKY

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

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

DANĚ

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

a) Splatná daň

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

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

b) Odložená daň

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

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

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

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

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které 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 vyazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

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

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

Stavby	3 % ročně
--------	-----------

Pozemky vlastněné Společností nejsou odepisovány.

Stroje, zařízení, příslušenství a vybavení se vykazují v pořizovacích nákladech snížených o 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 získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

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. Reálná hodnota se určuje způsobem popsaným na začátku kapitoly *Finanční nástroje*, přičemž u investic do nemovitostí je použito ocenění na úrovni 3.

Oceňování reálnou hodnotou

Metoda oceňování a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupem a reálnou hodnotou jsou podrobně popsány v následujícím textu.

Použité oceňovací metody

Reálná hodnota se stanoví na základě výnosového přístupu, tržního přístupu nebo metody zbytkové hodnoty.

Ocenění provedené výnosovým přístupem vychází z odhadované nájemní hodnoty nemovitosti. Odhad míry kapitalizace, očekávané míry neobsazenosti a míry růstu nájemného provádí externí odhadce nebo vedení na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví. Tento přístup se používá u nemovitostí, u nichž byla dokončena výstavba.

Na ocenění má rovněž vliv typ nájemníků, doba nájmu a období neplacení nájemného, kvalita budovy a její umístění a další pozitivní i negativní faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti.

Tržní přístup se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje a spočívá ve srovnání s podobnými nemovitostmi, u nichž jsou k dispozici informace o ceně. Při výběru vzorků se zohledňuje umístění, použitelnost z hlediska konstrukce a velikost. Analýzu a úpravu rozdílů mezi předmětnou nemovitostí a srovnatelnou nemovitostí provádí externí odhadce nebo vedení společnosti.

Metoda zbytkové hodnoty se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje, kdy je použití tržního přístupu problematické. Předpokládaná hodnota projektu po jeho dokončení, veškeré předpokládané náklady potřebné k dokončení výstavby a zisk z výstavby jsou odhadovány externím odhadcem nebo vedením na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví.

Významné předpoklady / nepozorovatelné vstupy

- Ekvivalentní výnos (7,951 %)
- Očekávaná míra neobsazenosti (0 % až 5,45 %)
- Míra růstu nájemného (0%)
- Doba neplacení nájemného: 0–12 měsíců u nových nájemních smluv

Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupem a reálnou hodnotou

- Čím vyšší je ekvivalentní výnos a očekávaná míra neobsazenosti, tím nižší je reálná hodnota.
- Čím delší je období neplacení nájemného, tím nižší je reálná hodnota.

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 užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

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

SAMOSTATNĚ POŘÍZENÁ NEHMOTNÁ AKTIVA

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení 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 peněžitých jednotek, k níž aktivum náleží. Pokud lze určit rozumný a konzistentní základ pro přiřazení, celopodniková aktiva se přiřadí k samostatné peněžitých jednotce. Jinak jsou celopodniková aktiva přiřazena k nejmenší skupině peněžitých 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 peněžitých jednotek) nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo peněžitých jednotek) 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 peněžitých jednotek) 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 marketing, prodej a distribuci. Skupina obecně účtuje o developerských projektech ve fázi přípravy povolení jako o *investičním nemovitém majetku*. Po získání stavebního povolení je rozhodnuto, zda-li bude developerský projekt postaven za účelem pronájmu nebo za účelem prodeje a v případě prodeje je projekt reklasifikován v aktivech na *zásoby*.

FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou, kromě pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování – ty jsou oceňovány v transakční ceně. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přiřítají 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.

Oceňování reálnou hodnotou

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, ocenění se cenné papíry dle úrovně 3 ocenění reálné hodnoty s tím, že Skupina zvolí metodu stanovení reálné hodnoty, které bude pro dané aktivum nejvhodnější. U finančního majetku Skupiny se účetní hodnota významně neliší od jeho reálné hodnoty.

FINANČNÍ AKTIVA

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

KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV

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

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktivum za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):

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

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

- Skupina si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže) a

- Skupina může neodvolatelně označit dluhový nástroj, který splňuje kritéria pro oceňování naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), za nástroj oceněný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (viz bod (iv) níže).

Skupina obecně nevlastní žádná finanční aktiva, která by se oceňovala způsoby uvedenými výše.

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

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

Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená při prvotním 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 premií nebo diskontů) s výjimkou očekávaných úvěrových ztrát po očekávané 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, snižená 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 vykazuje úrokové výnosy uplatněním efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko na naběhlou hodnotu finančního aktiva od prvotního vykázání. Hrubý základ se k výpočtu znovu nepoužije ani v případě, že se úvěrové riziko finančního aktiva následně 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 0).

(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 10.8).

Všechny investice do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování, Skupina označila při prvotním 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 neocenila žádné dluhové nástroje reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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

PŘEPOČET CIZÍCH MĚN

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

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

KURZOVÉ ZISKY A ZTRÁTY

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

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

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 významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Skupina předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního 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 vykazání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

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

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

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

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

(ii) Definice selhání

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

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

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

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

(iv) Odpisová politika

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

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

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

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 používány pro stanovení očekávaných úvěrových ztrát konzistentní s peněžními toky použitými při ocenění pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 Leasingy.

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

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

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 úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH AKTIV

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

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté úhrady a pohledávky vykáže do hospodářského výsledku. Navíc při odúčtování investice do dluhového nástroje oceněného reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kumulativní zisk nebo ztráta, které byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, 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 nevylučuje 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 bud'

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

podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

KURZOVÉ ZISKY A ZTRÁTY

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

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

ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

Pokud Skupina vymění se stávajícím věřitelem jeden dluhový nástroj za jiný s výrazně odlišnými podmínkami, tato výměna se zaúčtuje jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Obdobně Skupina zaúčtuje podstatnou modifikaci podmínek stávajícího závazku či jeho části jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Předpokládá se, že podmínky jsou výrazně odlišné, pokud diskontovaná současná hodnota peněžních toků za nových podmínek, včetně poplatků hrazených bez jakýchkoliv inkasovaných poplatků a diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry se liší alespoň o 10 % od diskontované současné hodnoty zbývajících peněžních toků původního finančního závazku. 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 vykazuje přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj – v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do hospodářského výsledku na charakteru zajišťovacího vztahu.

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

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

REZERVY

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

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

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

REZERVY NA UVEDENÍ DO PŮVODNÍHO STAVU

Rezervy na náklady na uvedení pronajatého dlouhodobého majetku do původního stavu, jak vyžadují podmínky leasingu, se vykazují při vzniku povinnosti buď k datu zahájení, nebo jako důsledek používání podkladového aktiva během určitého období leasingu, a to na základě vedením provedeného

nejlepšího odhadu nákladů, které by byly nutné pro uvedení majetku do původního stavu. Odhady se pravidelně revidují a upravují přiměřeně novým okolnostem.

PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

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

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Výkaz peněžních toků se sestavuje nepřímou metodou.

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

NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

9. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny uvedených v bodě 8 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 přeučtuje 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.

10. Komentáře ke konsolidovanému výkazu o úplném výsledku

10.1. ČISTÝ PŘÍJEM Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Čistý příjem z pronájmu nemovitostí za období od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024 dosáhl celkové výše 85 587 tis. Kč z nájmu a 65 620 tis. Kč ze služeb, což představuje meziroční pokles oproti předchozímu období (121 172 tis. Kč z nájmu a 95 632 tis. Kč ze služeb). Pokles byl způsoben zejména ukončením výnosů projektu OC Řepy, které v běžném období již nejsou vykazovány. V předchozím období tento projekt generoval významnou část celkových výnosů (43 507 tis. Kč z nájmu a 33 037 tis. Kč ze služeb).

Naopak výnosy z pronájmu projektů OC Futurum a OC Železniční Komárov meziročně vzrostly. U OC Futurum vzrostly výnosy z nájmu z 75 542 tis. Kč na 83 516 tis. Kč a u projektu Železniční Komárov z 1 729 tis. Kč na 1 535 tis. Kč, přičemž u Komárova došlo k mírnému poklesu nájmu, ale růstu výnosů ze služeb.

Významný pokles nákladů byl zaznamenán u energií, oprav a služeb souvisejících s pronájmem, což rovněž souvisí s ukončením činnosti OC Řepy. Celkové náklady na služby činily 65 524 tis. Kč oproti 110 933 tis. Kč v předchozím období.

Výnosy z pronájmu nemovitostí za období 1. 7. 2023–30. 6. 2024

(v tis. Kč)	Celkem	Projekt OC Řepy	Projekt OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Bytové družstvo Staňkova 30	Ostatní
Výnosy z nájmu	85 587	0	83 516	1 535	344	192
Výnosy ze služeb	65 620	0	64 684	542	137	257
Celkem	151 207	0	148 200	2 077	481	449

Služby za období 1. 7. 2023–30. 6. 2024

(v tis. Kč)	Celkem	Projekt OC Řepy	Projekt OC Futurum	Projekt Železniční Komárov	Bytové družstvo Staňkova 30	Ostatní
Energie, spotřeba a služby	23 875	0	23 152	407	113	203
Opravy a údržba	21 977	0	20 846	72	40	1 019
Ostatní náklady v souvislosti s pronájmem	19 672	0	19 179	339	154	0
Celkem	65 524	0	63 177	818	307	1 222

Výnosy z pronájmu nemovitostí za období 1. 7. 2022–30. 6. 2023

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

Výnosy z pronájmu nemovitostí za období 1. 7. 2022–30. 6. 2023

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

10.2. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy ve výši 11.822 tis. Kč k datu 30. 6. 2024 (ve výši 2.477 tis. Kč k datu 30. 6. 2023) jsou výnosy Skupiny přímo nesouvisející s 2 nejhlavnějšími činnostmi Skupiny, kterou je pronájem vlastních nemovitostí a rezidenční development. Jedná se převážně o výnosy z fakturace služeb za pravidelnou správu dokončených rezidenčních projektů Skupiny a za činnost předsedy společenství vlastníků jednotek ve stejných rezidenčních projektech Skupiny.

10.3. ZISK/ZTRÁTA Z PRODANÝCH ZÁSOB

Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1. 7. 2023–30. 6. 2024

(v tis. Kč)	Celkem	Ponavia Residence III	Neumann bytový dům
Výnosy z prodeje zásob	126 539	126 539	0
Náklady na prodané zásoby	–93 996	–93 996	0
Zisk/ztráta z prodaných zásob	32 543	32 543	0

Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1. 7. 2022–30. 6. 2023

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

Výnosy z prodeje zásob ve výši 127 mil. Kč tvoří doprodej bytových a nebytových jednotek, parkovacích stání a sklepů projektu Ponavia Residence III, který byl zkolaudován na konci března 2023.

10.4. ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE MAJETKU

Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1. 7. 2023–30. 6. 2024

(v tis. Kč)	Celkem	OC Futurum	Landmark Building	Staňkova 30
Výnosy z prodeje majetku	32 562	3 040	13 303	16 219
Náklady z prodeje majetku	–32 292	–1 605	□ 19 360	–11 328
Zisk/ztráta z prodeje majetku	270	1 435	– 6 057	4 891

Zisk/ztráta z prodaných zásob za období 1. 7. 2022–30. 6. 2023

(v tis. Kč)	Celkem	OC Futurum	Landmark Building	Staňkova 30
Výnosy z prodeje majetku	2 656	1 653	1 003	–
Náklady z prodeje majetku	–3 782	–1 674	–2 108	–
Zisk/ztráta z prodeje majetku	–1 126	–21	–1 105	–

Prodej majetku OC Futurum

Jedná se o prodej práv k projektu nabíjecí stanice pro elektromobily, kterou společnost Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. prodala na základě Smlouvy o převodu práv k projektu nabíjecí stanice OC Futurum ze dne 28. 5. 2024 za částku 3,040 mil. Kč bez DPH.

Prodej majetku Landmark Building

Jedná se o prodej majetku souvisejícího s prodejem akcií společnosti The Landmark Building a.s. na základě Smlouvy o převodu akcií ze dne 29. 2. 2024.

Prodej majetku BD Staňkova 30

Jedná se o prodej majetku souvisejícího s prodejem družstevních podílů v Bytovém družstvu Staňkova 30 na základě Smluv o úplatném převodu družstevních podílů ze dne 17. 4. 2024, 18. 4. 2024 a 19. 4. 2024.

10.5. NÁKLADY NA ZAMĚSTNANECKÉ POŽITKY A OSTATNÍ NÁKLADY

Náklady na zaměstnanecké požitky a ostatní náklady

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023 opravené
Náklady na zaměstnanecké požitky	36 842	30 917
Ostatní náklady	338 136	107 782
Administrativní náklady	20 916	21 768
Právní náklady	4 377	1 207
Poradenství	16 635	45 891
Pozemky pro výstavbu	13 104	1 932
Stavební práce	251 211	28 248
Audit a účetnictví	10 675	6 598
Ostatní provozní náklady	21 219	2 138
Celkem	374 978	138 699

Náklady na zaměstnanecké požitky a ostatní náklady dosáhly za období končící 30. 6. 2024 výše 374 978 tis. Kč, oproti 138 699 tis. Kč v předchozím období – opravené. Největší část tvoří náklady na stavební práce ve výši 251 211 tis. Kč (2022/2023: 28 248 tis. Kč) a náklady na zaměstnanecké požitky ve výši 36 842 tis. Kč (2022/2023: 30 917 tis. Kč – opravené). Další náklady tvoří zejména administrativní náklady, poradenství, právní a auditorské služby a další provozní výdaje související s řízením Skupiny.

Údaje za srovnatelné období jsou opravené, podrobný popis opravy je uveden v kapitole 8.

10.6. ODPISY HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

Odpisy hmotného a nehmotného majetku

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023
Odpisy budov a součástí budov	118	–
Odpisy automobilů a zařízení	4 276	–4 401
Odpisy nehmotného majetku	–	–
Celkem	4 394	–4 401

10.7. ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Skupina financuje své projekty kombinací dluhopisů, bankovních úvěrů a dalších cizích zdrojů. Úrokové náklady za sledované období činily –187 786 tis. Kč. Nejvýznamnější položky představují úrokové náklady z úvěrů (–83 292 tis. Kč) a z dluhopisů (–80 646 tis. Kč). Meziroční nárůst nákladů odráží vyšší objem externího financování a pokračující vliv zvýšených tržních sazeb a refinancování projektů v prostředí vyšší inflace.

Náklady na zaměstnanecké požitky a ostatní náklady

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023 opravené
Úrokové výnosy z bankovních účtů	–	–
Úrokové výnosy ostatní	5	47
Úrokové náklady z dluhopisů	–80 646	–73 254
Úrokové náklady z úvěrů	–83 292	–121 990
Úrokové náklady minoritních podílníků	–853	–908
Úrokové náklady z leasingů	–690	–978
Úrokové náklady z ostatních výpůjček	–22 250	–11 242
Celkem	–187 726	–208 325

10.8. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výnosy a náklady byly ve sledovaném období ovlivněny především kurzovými rozdíly, které dosáhly hodnoty –39 058 tis. Kč. Tyto rozdíly se vážou zejména na obchodní centrum Futurum, jehož financování i provoz probíhá převážně v EUR. Ostatní finanční položky byly nevýznamné. Celkové finanční výsledky tak za období činily –39 504 tis. Kč.

Finanční výnosy a náklady

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023
Finanční výnosy z bankovních účtů	–	–
Finanční výnosy ostatní	4	167
Kurzové rozdíly	–39 058	37 339
Finanční náklady z bankovních účtů	–3	–56
Finanční náklady ostatní	–447	–17 716
Celkem	–39 504	19 734

10.9. ČISTÁ AKTIVACE SOUVISEJÍCÍ S DEVELOPERSKOU ČINNOSTÍ

Čistá aktivace nákladů spojených s developerskou činností ve výši 380 854 tis. Kč k datu 30. 6. 2024 (ve výši 157 191 tis. Kč k datu 30. 6. 2023 – opravené, rozdíl 129 088 tis. Kč) jsou aktivované náklady Skupiny přímo související s developerskými projekty Skupiny v nedokončené fázi projektu. Jedná se převážně o stavební práce a jiné služby související s výstavbou, mzdy a náklady vztažené ke mzdám a jiné režijní náklady, a dále finanční náklady spojené s dluhopisy nebo úvěry.

Čistá aktivace související s developerskou činností

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023 opravené
Osobní náklady	24 248	28 103
Poradenství	24 524	44 920
Pozemky pro výstavbu	12 773	1 932
Stavební práce	249 316	28 248
Úroky z úvěrů	6 634	37 091
Úroky z ostatních výpůjček	16 034	6 765
Úroky z dluhopisů	47 325	10 132
Celkem	380 854	157 191

10.10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023
Daň z příjmů splatná	–10 036	–24 989
Daň z příjmů odložená	8 248	–404
Celkem	–1 788	–25 393
Daň z příjmů splatná – ukončované činnosti	–	–
Daň z příjmů odložená – ukončované činnosti	20 079	–
Celkem – ukončované činnosti	20 079	–

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 19 % k datu 30. 6. 2024 (k datu 30. 6. 2023: 19 %). Sazba daně z příjmů právnických osob uplatňovaná u odložené daně je 21 % (k datu 30. 6. 2023: 19 %).

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

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024	%	I. 7. 2022–30. 6. 2023	%
Zisk/Ztráta před zdaněním	37 862		23 409	
Korporátní daň	7 194	19,00	4 448	19,00
Vliv daňově neuznatelných nákladů při určování zdanitelného zisku	91 268	241,05	104 251	445,35
Vliv výnosů osvobozených od daně	–107 836	–284,81	–43 732	–186,82
Jiné úpravy*	7 599	20,07	–34 809	–148,70
Daňový dopad dříve nevykázaných daňových ztrát	–13	–0,03	–4 766	–20,36
Daň z příjmů / efektivní daňová sazba	–1 788	–4,72	25 393	108,47

Detail k výpočtu odložené daně je v bodě 11.2.4.

10.11. UKONČENÉ ČINNOSTI

10.11.1. Prodej The Landmark Building a.s.

Dne 29. 2. 2024 uzavřela Skupina dohodu o prodeji obchodního podílu ve společnosti The Landmark Building a.s., která vlastní pozemek v centru Brna, na němž se připravuje výstavba administrativní budovy. Nabyvatel převzal kontrolu nad společností The Landmark Building a.s. dne 29. 2. 2024. Podrobnější údaje o vyřazených aktivech a závazcích a výpočet zisku či ztráty z prodeje jsou uvedeny v bodu 11.3.1.

Výsledky ukončených činností, které byly zahrnuty do konsolidovaného výkazu zisků a ztrát, byly následující:

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024
Výnosy	3 796
Náklady	6 060
Zisk před zdaněním	–2 264
Příslušná daň z příjmů zaúčtovaná do nákladů	0
Ztráta z prodeje ukončených činností	–6 057
Čistá ztráta z ukončených činností (připadající vlastníkům společnosti)	–8 321

10.11.2. Prodej Bytového družstva Staňkova 30

Dne 17., 18. a 19. 4. 2024 uzavřela Skupina Smlouvy o úplatném převodu družstevních podílů k prodeji družstevního podílu v Bytovém družstvu Staňkova 30, které vlastní, provozuje a spravuje bytový dům v Brně. Nabyvatel převzal kontrolu nad družstvem dne 19. 4. 2024. Podrobnější údaje o vyřazených aktivech a závazcích a výpočet zisku či ztráty z prodeje jsou uvedeny v bodu 11.3.1.

Výsledky ukončených činností, které byly zahrnuty do konsolidovaného výkazu zisků a ztrát, byly následující:

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024
Výnosy	490
Náklady	2 354
Zisk před zdaněním	–1 864
Příslušná daň z příjmů zaúčtovaná do nákladů	0
Zisk z prodeje ukončených činností	4 891
Čistý zisk z ukončených činností (připadající vlastníkům společnosti)	3 027

10.11.3. Prodej OC Řepy a.s.

Dne 3. 7. 2024 uzavřela Skupina dohodu o prodeji společnosti OC Řepy a.s. vlastníci a pronajímající obchodní centrum. Nabyvatel převzal kontrolu nad OC Řepy a.s. dne 3. 7. 2024. Protože se prodej uskutečnil do 12 měsíců od rozvahového dne, byla aktiva a závazky společnosti OC Řepy a.s. klasifikovány jako aktiva a závazky držené k prodeji a ve výkazu o finanční situaci je vykazována samostatně. Skutečné výnosy z prodeje byly vyšší než účetní hodnota souvisejících čistých aktiv, a proto byl vykázán zisk z přecenění ukončovaných činností. Hlavní třídy aktiv a závazků této společnosti klasifikovaných jako držené k prodeji jsou následující:

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024
Investiční nemovitý majetek	739 901
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	20 758
Peníze a peněžní ekvivalenty	15 348
Přecenění aktiv držených prodeji	33 768
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji celkem	809 775

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024
Úvěry	616 595
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	40 993
Závazky vztahující se k aktivům klasifikovaným jako držená k prodeji celkem	657 588
Čistá aktiva vyřazované skupiny	152 187

V souvislosti s budoucím prodejem OC Řepy byl odúčtován odložený daňový závazek ve výši 20 643 tis. Kč.

11. Komentáře ke konsolidovanému výkazu o finanční situaci

11.1. AKTIVA

11.1.1. Nehmotná aktiva

Skupina vlastní několik nehmotných aktiv, které jsou rozděleny níže:

- Software v rámci řízení provozu obchodního centra Futurum v pořizovací ceně 783 tis. Kč
- Software v rámci řízení Skupiny a účetnictví v pořizovací ceně cca 146 tis. Kč
- Digitální transformace Skupiny vč. pořízení systému Helios v pořizovací ceně 3 679 tis. Kč

Ve všech případech se jedná o nakoupená aktiva. Systém Helios bude po zařazení do užívání odpisován po dobu 10 let.

Nehmotná aktiva

(v tis. Kč)	Ostatní ocenitelná práva	Software	Pořízení	Celkem
Pořizovací náklady				
Stav k 30. červnu 2023	750	929	100	1 779
Přírůstky		20	3 579	3 599
Úbytky				
Přeúčtování		-803		803
Stav k 30. červnu 2024	750	146	3 679	4 575
Oprávkky				
Stav k 30. červnu 2023	750	667	–	1 417
Výše odpisů za období		25	–	25
Přeúčtování		-578		-578
Stav k 30. červnu 2024	750	114	–	863
Účetní hodnota				
Stav k 30. červnu 2023	0	262	100	362
Stav k 30. červnu 2024	0	32	3 679	3 711

Bytové družstvo Staňkova 30

Ke dni 19. 4. 2024 byly společnosti Real invest point s.r.o. na základě Smluv o úplatném převodu družstevních podílů prodány jednotlivé družstevní podíly v Bytovém družstvu Staňkova 30, a to ze společností Trikaya Project Management, a.s. (42,86 %), Trikaya Asset Management, a.s. (42,86 %) a PONA VIA REZIDENCE III a.s. (14,29 %).

Projekt OC Futurum

Dne 13. 12. 2023 byl podepsán Dodatek č. 2 k úvěrové smlouvě č. 261 61 478 ze dne 10. 10. 2022 mezi společnostmi Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. a Raiffeisenbank a.s., ve kterém byl dlouhodobý investiční úvěr v původní výši 28 000 tis. EUR navýšen až na maximální celkovou výši 29 500 tis. EUR a rozdělen na Tranši A (28 000 tis. EUR) a Tranši B, kterou je možné čerpat až do celkové maximální výše 1 500 tis. EUR. Úrok byl stanoven na 3M EURIBOR +2,4 % p.a.

Ve sledovaném období probíhaly dokončovací fit-outové práce volných a nezkolaudovaných obchodních jednotek, přičemž došlo ke zvýšení obsazenosti z 92 % k 30. 06. 2023 na 95 % k 30. 6. 2024.

Projekt OC Řepy

Dne 3. 7. 2024 byla uzavřena se společností PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Smlouva o převodu akcií na prodej 100% obchodního podílu ve společnosti OC Řepy a.s. Z toho důvodu je projekt k 30. 6. 2024 vykázán jako součást položky Aktiva držená k prodeji.

Projekt Železniční Komárov

Dne 30. 4. 2024 byly podepsány Kupní smlouva na převod vlastnického práva k nemovitostem a Kupní smlouva o postoupení licence a převodu práv k projektu se společností Residence Na promenádě s.r.o., kterými dojde k prodeji pozemků a související projektové dokumentace I. etapy projektu Železniční Komárov. V souvislosti s prodejem došlo k 16. 5. 2024 ke splacení Smlouvy o úvěrové lince se společností Glamour Slovakia, a.s. ve výši 50 mil. Kč + příslušenství.

Ponavia Rezidence IV

Společnost ve sledovaném období uskutečňovala kroky k realizaci poslední, čtvrté etapy projektu společnosti PONA VA CENTRUM a.s. Ponavia Rezidence IV.

Dne 31. 01. 2024 byl pořízen pozemek na výstavbu další etapy projektu Ponavia Rezidence IV na základě kumulativního splnění podmínek dle Smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 15. 2. 2022 se společností Kappa Properties, s.r.o.

Landmark Building

Dne 29. 2. 2024 došlo k prodeji 80% obchodního podílu ve společnosti The Landmark Building a.s. společnosti SUDP Real a.s. V souvislosti s prodejem došlo ke splacení Smlouvy o úvěrové lince se společností Glamour Slovakia, a.s. ze dne 7. 6. 2023 ve výši 50 mil. Kč + příslušenství.

Projekt Čtvrť Pod Hády

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

- Čtvrť pod Hády I s.r.o. – prodej 100% obchodního podílu ke dni 2. 4. 2024,
- Čtvrť pod Hády II s.r.o. – založení společnosti 5. ledna 2024,
- Čtvrť pod Hády III s.r.o. (dříve TRIKAYA, družstvo) – nepeněžitý vklad podílu ke dni 31. 1. 2024 a 15. 3. 2024,
- Developer Brno Hády, a.s. – prodej 100% obchodního podílu ke dni 8. 2. 2024.

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

13. 9. 2023 proběhlo slavnostní zahájení výstavby I. Etapy projektu Čtvrť Pod Hády. Generálním dodavatelem stavby je společnost IMOS Brno, a.s., se kterou byla dne 14. 11. 2023 podepsána Smlouva o dílo. Se zahájením stavby byl zahájen také prodej bytových jednotek budov D a E v rámci I. Etapy projektu.

Ke dni 31. 10. 2023 byla realizována přeměna družstva TRIKAYA, družstvo na společnost s ručením omezeným s názvem Čtvrť pod Hády III s.r.o., která je od 15. 3. 2024 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 138544.

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

Dne 28. 3. 2024 byla uzavřena Smlouva o úvěru mezi Banka CREDITAS a.s., Developer Brno Hády, a.s. a Čtvrť pod Hády III s.r.o. na financování výstavby projektu Čtvrti Pod Hády, kterou došlo k refinancování úvěru s J&T BANKA, a.s. na základě úvěrové smlouvy ze dne 2. 11. 2021. Úvěrový rámec činí 663 mil. Kč, úroková sazba je pohyblivá ve výši 5,5 % p.a. + 3M PRIBOR, den konečné splatnosti úvěru nastane 31. 3. 2025 s 12měsíční lhůtou pro jeho splacení. Smlouva umožňuje prolongaci splatnosti úvěru o 2 roky.

Rezidence Písky, Blansko

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

11.1.3. Pozemky, budovy a zařízení

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

Pozemky, budovy a zařízení

(v tis. Kč)	Zařízení	Celkem
Pořizovací náklady		
Stav k 30. červnu 2023	7 580	7 580
Přírůstky	—	—
Úbytky	–605	–605
Přeúčtování		
Stav k 30. červnu 2024	6 975	6 975
Oprávk		
Stav k 30. červnu 2023	3 303	3 303
Výše odpisů za období	1 544	1 544
Eliminace při vyřazení aktiv		
Stav k 30. červnu 2024	4 847	4 847
Účetní hodnota		
Stav k 30. červnu 2023	4 277	4 277
Stav k 30. červnu 2024	2 128	2 128

11.1.4. Aktiva z práva k užívání

Skupina vlastní také aktiva ve formě operativního nebo finančního leasingu. Z velké části se jedná převážně o automobily, kanceláře a jejich vybavení, které je pod leasingem na dobu odpovídající nájemní smlouvě. Níže je zobrazen detail a změny v Aktivech z práva k užívání.

Aktiva z práva k užívání

(v tis. Kč)	Automobily	Kanceláře a vybavení kanceláří	Celkem
Pořizovací náklady			
Stav k 30. červnu 2023	6 244	10 410	16 654
Přírůstky	0	0	0
Úbytky	0	0	0
Přeúčtování	0	0	0
Stav k 30. červnu 2024	6 244	10 410	16 654
Oprávký			
Stav k 30. červnu 2023	3 741	5 577	9 318
Výše odpisů za období	1 067	2 173	3 240
Stav k 30. červnu 2024	4 808	7 750	12 558
Účetní hodnota			
Stav k 30. červnu 2023	2 503	4 833	7 336
Stav k 30. červnu 2024	1 436	2 660	4 096

11.1.5. Ostatní dlouhodobá aktiva

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024	Zůstatek k 30. 6. 2023
Trikaya nemovitostní fond SICAV	100	100
TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV–FIS, in liquidation	31	31
Celkem	131	131

Společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV

Společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 070 04 311, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00, Brno, vedená v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. Zn. B 7933, je společnost, jehož zakladatelem je Trikaya Asset Management a.s. Investoři fondu vlastníci investiční akcie fondu nejsou v majetkovém vztahu se Společností nebo Skupinou. Tato společnost nevstupuje do konsolidačního celku.

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

Společnost TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV–FIS, v likvidaci, se sídlem 20 Boulevard Emmanuel Servais, L–2535 Lucembursko, založená dle Lucemburského 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.

11.1.6. Zásoby

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024	Zůstatek k 30. 6. 2023
Ponavia Rezidence II	11 754	13 444
Ponavia Rezidence III	1 792	91 973
Čtvrť pod Hády – Etapa I	294 318	95 097
Celkem	307 864	200 514

Projekt Ponavia Rezidence II a III

Zásoby projektu Ponavia Rezidence II ve výši 11 754 tis. Kč představují neprodaná parkovací stání a bytovou jednotku, která byla prodána 11. 7. 2024.

K 30. 6. 2024 byly prodány všechny bytové jednotky projektu Ponavia Rezidence III. Zůstatek ve výši 1 792 tis. Kč představují neprodaná parkovací stání.

Čtvrť pod Hády – Etapa I

Částka 294 315 tis. Kč odráží rozestavěný developerský projekt Čtvrť pod Hády – Etapa I, který je aktuálně ve fázi výstavby. Jedná se o 167 bytů v 8 domech a 186 parkovacích míst umístěných v podzemních garážích. Nárůst oproti předchozímu období souvisí se zahájením stavebních prací a postupnou aktivací projektových nákladů na účet zásob.

Předpokládaná prodejní cena zásob není významně nižší než náklady na jejich pořízení. Skupina neočekává významné náklady související s prodejem zásob.

11.1.7. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky Skupiny jsou dle doby splatnosti rozděleny v tabulce níže. Pohledávky ve splatnosti k 30. 6. 2024 představují především obchodní pohledávky a poskytnuté kauce společnosti Tri-kaya Project Management s.r.o. ve výši 5,8 mil. Kč. Pohledávky do 89 dnů po splatnosti ve výši 2,1 mil. Kč souvisejí převážně s nájemným z obchodního centra Futurum Brno. Pohledávky více než 1 rok po splatnosti tvoří především neuhrazené pohledávky z nájemného v obchodním centru Futurum Brno ve výši 5 656 tis. Kč, vůči kterým byly vytvořeny opravné položky ve výši 100 %.

Obchodní pohledávky

(v tis. Kč)	Ve splatnosti	Do 89 dnů po splatnosti	90–179 dnů po splatnosti	180–359 dnů po splatnosti	Více než 1 rok po splatnosti	Zůstatek celkem
30. 6. 2023						
Nominální hodnota	10 429	1 882	133	13	9 476	21 933
Opravné položky	0	0	0	0	–8 624	–8 624
Celkem	10 429	1 882	133	13	852	13 309
30. 6. 2024						
Nominální hodnota	6 131	2 063	114	140	5 668	14 116
Opravné položky	0	0	0	0	–5 656	–5 656
Celkem	6 131	2 063	114	140	12	8 460

Opravné položky k ostatním obchodním a jiným pohledávkám jsou počítány, ale vzhledem k jejich nevýznamné výši se je Skupina rozhodla nevykázat.

Nejvýznamnější obchodní zálohy k 30. 6. 2024 byly poskytnuty z následujících společností:

- 2 036 tis. Kč společností Developer Brno Hády a.s., z toho převážná část představuje kompenzační zálohu Statutárnímu městu Brno,
- 1 327 tis. Kč společností První Železniční Komárov s.r.o., rovněž jako kompenzační záloha Statutárnímu městu Brno a přijaté kauce od nájemníků,
- 1 272 tis. Kč společností Euro Mall Brno Real Estate a.s., kde se jedná o zálohy na služby a energie související s provozem obchodního centra.

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024	Zůstatek k 30. 6. 2023
Obchodní zálohy	5 944	6 358
Celkem	5 944	6 358

11.1.8. Ostatní krátkodobá aktiva

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024	Zůstatek k 30. 6. 2023
Krátkodobá aktiva – ostatní	32 310	4 070
Krátkodobá aktiva – časové rozlišení	13 247	21 617
Krátkodobá aktiva – splatné daně	2 230	0
Celkem	47 787	25 687

Ostatní krátkodobá aktiva k 30. 6. 2024 dosáhla výše 47 787 tis. Kč (k 30. 6. 2023: 25 687 tis. Kč). Nárůst oproti předchozímu období je způsoben zejména navýšením položky Krátkodobá aktiva – ostatní, která k datu účetní závěrky činila 32 310 tis. Kč (2023: 4 070 tis. Kč) a zahrnuje především zápůjčky poskytnuté ultimátním vlastníkům Skupiny.

Položka Krátkodobá aktiva – časové rozlišení činila 13 247 tis. Kč (2023: 21 617 tis. Kč) a zahrnuje zejména náklady příštích období související s provozem OC Futurum ve výši 5 822 tis. Kč a komplexní náklady příštích období související s výstavbou projektu Čtvrť pod Hády I ve výši 5 639 tis. Kč.

Položka Krátkodobá aktiva – splatné daně představuje pohledávky za finančním úřadem ve výši 2 230 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč).

Ke krátkodobým aktivům vyjma splatných daní jsou počítány opravné položky, ale vzhledem k tomu, že jejich výše je v běžném i srovnatelném období nevýznamná, rozhodla se je Skupina nevykázat.

11.1.9. Peníze a peněžní ekvivalenty

Společnost držela k 30. 6. 2024 peníze a peněžní ekvivalenty ve výši 95 194 tis. Kč (k 30. 6. 2023: 49 325 tis. Kč). Společnost má bankovní účty vedeny u bankovních institucí Komerční banka, Raiffeisenbank, Česká spořitelna a Banka CREDITAS. Společnost se domnívá, že její hotovost a peněžní ekvivalenty mají nízké úvěrové riziko na základě externích úvěrových ratingů protistran. Opravné položky vyplývající z aplikace IFRS 9 jsou počítány, ale vzhledem k tomu, že jejich výše je nevýznamná, rozhodla se je Skupina nevykázat.



(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024	Zůstatek k 30. 6. 2023
Pokladní hotovost	2 603	2 545
Účty v bankách – disponibilní	77 591	31 780
Účty v bankách – omezená dispozice	15 000	15 000
Celkem	95 194	49 325

K 30. 6. 2024 společnost držela bankovní účet u společnosti Komerční banka, a.s. s omezenou dispozicí se zůstatkem 15.000 tis. Kč. Tento zůstatek odpovídá zůstatku garantované částky ze strany Skupiny vůči Statutárnímu městu Brnu v souvislosti s poskytnutou bankovní garancí ze Smlouvy o výstavbě dopravní a technické infrastruktury a mateřské školy v rámci stavby obytný soubor „Čtvrť Pod Hády, Brno“ ze dne 10. 1. 2020.

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích obsahuje i peněžní toky z ukončovaných činností, a to ve výši 53 875 tis. Kč z provozní činnosti, ve výši –2 283 tis. Kč z investiční činnosti a ve výši –38 320 tis. Kč z finanční činnosti.

11.2. ZÁVAZKY

11.2.1. Emitované dluhopisy

K 30. 6. 2024 činila celková nominální hodnota nesplacených dluhopisů ve skupině 603,7 mil. Kč (k 30. 6. 2023: 470,1 mil. Kč), z toho 190,1 mil. Kč je vykázáno v položce dlouhodobých závazků a 413,6 mil. Kč v položce krátkodobých závazků, dle zbývajících doby do splatnosti. Hodnota oceněná metodou efektivní úrokové míry činí celkem 602,6 mil. Kč (k 30. 6. 2023: 462,9 mil. Kč).

V průběhu účetního období došlo k vydání tří nových dluhopisových emisí v celkovém objemu 190,1 mil. Kč:

- Trikaya CRE 8,75/25 – 127,7 mil. Kč,
- Trikaya CRE 8,00/27 – 2,7 mil. Kč,
- Trikaya RRE 9,30/26 – 59,7 mil. Kč.

Naopak byly splaceny následující emise evidované k 30. 6. 2023:

- Trikaya 16,7/24 – 81,9 mil. Kč,
- Trikaya CRE 6,50/24 – 49,8 mil. Kč.

V březnu 2024 byla rovněž vydána nová krátkodobá emise Trikaya 10,9/25 v objemu 75,5 mil. Kč, kterou upsal Trikaya nemovitostní fond SICAV.

Dlouhodobé emitované dluhopisy k 30. 6. 2024

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)
Trikaya CRE 8,75/25	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	8,75 %	14,60 %	15.11.2023	15.11.2025	127 700	117 929
Trikaya CRE 8,00/27	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	8,00 %	11,64 %	30.05.2024	30.05.2027	2 700	394
Trikaya RRE 9,30/26	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30 %	12,86 %	01.07.2023	01.07.2026	59 700	56 281
Dlouhodobé emitované dluhopisy celkem k 30. 6. 2024								190 100	176 604

Dlouhodobé emitované dluhopisy k 30. 6. 2023

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,25%	11,02%	01.07.2020	01.07.2024	57 500	52 320
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	8,43%	01.07.2020	01.07.2024	88 600	80 189
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50%	10,23%	01.03.2021	01.03.2025	52 300	28 242
Trikaya RRE 6,90/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	6,90%	10,54%	15.01.2022	15.01.2025	41 600	35 974
Trikaya RRE 9,30/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	15,82%	15.11.2022	15.11.2024	79 900	72 096
Trikaya RRE 9,30/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	13,37%	01.05.2023	01.05.2025	14 500	13 361
Trikaya RRE 9,30/26	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30%	15,74%	01.07.2023	01.07.2026	3 600	3 600
Dlouhodobé emitované dluhopisy celkem k 30. 6. 2023								338 000	285 782



Krátkodobé emitované dluhopisy k 30. 6. 2024

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Nesplacený kupón k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Celkem k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)
Trikaya 10,9/25	Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV	CZK	10,90 %	13,40 %	25.03.2024	25.03.2025	75 500	2 249	77 749	76 753
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,25 %	10,40 %	01.07.2020	01.07.2024	57 500	3 019	60 519	62 974
Trikaya CRE 8,75/25	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	8,75 %	14,60 %	15.11.2023	15.11.2025	—	1 311	1 311	2 535
Trikaya CRE 8,00/27	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	8,00 %	11,64 %	30.05.2024	30.05.2027	—	7	7	7
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50 %	7,91 %	01.07.2020	01.07.2024	83 000	4 565	87 565	82 202
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50 %	10,14 %	01.03.2021	01.03.2025	52 300	959	53 259	50 446
Trikaya RRE 6,90/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	6,90 %	10,45 %	15.01.2022	15.01.2025	41 600	1 316	42 916	41 399
Trikaya RRE 9,30/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30 %	18,90 %	15.11.2022	15.11.2024	79 900	4 644	84 543	82 380
Trikaya RRE 9,30/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30 %	15,23 %	01.05.2023	01.05.2025	23 800	369	24 168	23 202
Trikaya RRE 9,30/26	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30 %	12,86 %	01.07.2023	01.07.2026	—	4 084	4 084	4 084
Krátkodobé emitované dluhopisy celkem k 30. 6. 2024								413 600	22 523	436 123	425 982

Krátkodobé emitované dluhopisy k 30. 6. 2023

Název emise	Emitent	Upisovatel	Měna	Úroková míra	Efektivní úroková míra	Den vydání	Splatnost	Nesplacená jistina k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Nesplacený kupón k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Celkem k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Hodnota dle metody efektivní úrokové míry k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)
Trikaya 16,7/24	Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV	CZK	9,80 %	12,53 %	25.03.2022	25.03.2024	81 900	3 572	85 472	87 115
Trikaya CRE 5,25/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	5,25 %	11,02 %	01.07.2020	01.07.2024	—	3 019	3 019	6 238
Trikaya CRE 6,50/24	Trikaya CRE	Privátní investoři	CZK	6,50 %	9,86 %	15.01.2022	15.01.2024	49 800	1 484	51 284	49 760
Trikaya RRE 5,50/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50 %	8,43 %	01.07.2020	01.07.2024	—	4 873	4 873	6 455
Trikaya RRE 5,50/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	5,50 %	10,23 %	01.03.2021	01.03.2025	—	959	959	4 157
Trikaya RRE 6,90/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	6,90 %	10,54 %	15.01.2022	15.01.2025	—	1 316	1 316	20 712
Trikaya RRE 9,30/24	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30 %	15,82 %	15.11.2022	15.11.2024	—	2 545	2 545	2 545
Trikaya RRE 9,30/25	Trikaya RRE	Privátní investoři	CZK	9,30 %	13,37 %	01.05.2023	01.05.2025	—	99	99	99
Krátkodobé emitované dluhopisy celkem k 30. 6. 2023								131 700	17 867	149 567	177 081

11.2.2. Úvěry

K 30. 6. 2024 činil zůstatek bankovních a jiných úvěrů ve skupině celkem 1 205 712 tis. Kč, z toho 1 183 180 tis. Kč představuje dlouhodobou a 22 532 tis. Kč krátkodobou část. Skupina využívá pro financování svých projektů jak bankovní úvěry, tak i úvěry z alternativních zdrojů, zejména od soukromých investorů a prostřednictvím crowdfundingu. Všechny úvěrové závazky jsou zajištěny odpovídajícím způsobem, zejména formou zástav k nemovitostem, podílům, pohledávkám nebo směnkami.

Projekt Čtvrť pod Hády

Developer Brno Hády čerpá projektový úvěr od Banka CREDITAS a.s. ve výši 459 102 tis. Kč, splatný k 31. 3. 2025. Smlouva umožňuje prolongaci splatnosti úvěru o 2 roky. Úvěr je úročen plovoucí sazbou 3M PRIBOR + 5,5 % p.a. Zajištění zahrnuje:

- zástavní právo k nemovitostem v k. ú. Maloměřice a Obřany,
- zástavní právo k obchodnímu podílu ve společnosti Čtvrť pod Hády I s.r.o.,
- zástavní právo k pohledávkám z účtů, z budoucích kupních smluv a pojistných plnění,
- směnku vlastní vystavenou dlužníkem.

Projekt OC Futurum

Společnost Euro Mall Brno Real Estate financuje provoz a investice do OC Futurum prostřednictvím úvěru od Raiffeisenbank a.s. v celkovém zůstatku 703 593 tis. Kč:

- Tranše A: pevně úročená část úvěru ve výši 666 298 tis. Kč s úrokem 1,95 % p.a.,
- Tranše B: část úvěru s proměnlivou sazbou 3M EURIBOR + 2,40 % p.a. ve výši 37 295 tis. Kč.

Splatnost obou tranší úvěru je 31. 12. 2027. Zajištění zahrnuje zástavní práva k nemovitostem, pohledávkám z nájemních smluv, pojištění, účtům i podílům.

PONAVA CENTRUM

Společnost čerpá úvěr ve výši 40 300 tis. Kč od Investown Technologies s.r.o., splatný do 7. 3. 2026, s pevnou úrokovou sazbou 10 % p.a. K 30. 6. 2024 je evidován nesplacený úrok ve výši 1 007 tis. Kč. Zajištění tvoří:

- zástavní právo k nemovitostem v k. ú. Ponava,
- zástava 100 % akcií společnosti PONAVA CENTRUM,
- ručitelské prohlášení společnosti Trikaya RRE a.s.,
- notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti.

Ostatní úvěry

Skupina dále eviduje dva úvěry na osobní vozidla:

- úvěr od Raiffeisen-Leasing, s.r.o. ve výši 140 tis. Kč (splatnost 27. 10. 2024),
- úvěr od UniCredit Leasing CZ, a.s. ve výši 1 570 tis. Kč (splatnost 14. 6. 2026),

Oba úvěry jsou zajištěny převodem vlastnického práva k předmětu financování ve prospěch poskytovatele.

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže / Fixní sazba	Měna	Splatnost	Zůstatek nesplacené jistiny k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Zůstatek nesplaceného úroku k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Zůstatek celkem k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Účel	Zajištění
Trikaya Project Management	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.			CZK	27.10.2024	140	–	140	–	140	Úvěr na pořízení automobilu Tesla	Převod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou Zápis vlastnického práva Poskytovatele k předmětu financování
Trikaya Project Management	UniCredit Leasing CZ, a.s.		1,79 %	CZK	14.06.2026	1 570	–	1 570	1 210	360	Úvěr na pořízení automobilu Land Rover	Převod vlastnického práva s rozkazovací podmínkou Zápis vlastnického práva Poskytovatele k předmětu financování
Developer Brno Hády	Banka CREDITAS a.s.	3M PRIBOR	5,50 %	CZK	31.03.2026	459 102	–	459 102	459 102	–	Projektové financování	Směnka vlastní Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Zástavní právo k pohledávkám z účtů, kupních smluv a pojistných plnění
PONAVA CENTRUM	Investown Technologies s.r.o.		10,00 %	CZK	07.03.2026	40 300	1 007	41 307	40 300	1 007	Projektové financování, rozvoj podnikání	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k podílu Ručitélé prohlášení NZ se svolením k přímé vykonatelnosti
Euro Mall Brno Real Estate	Raiffeisenbank a.s.	1,95%	1,95 %	EUR	31.12.2027	666 298	–	666 298	646 274	20 024	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv Zástavní právo k pohledávkám z pojištění Zástavní právo k pohledávkám z účtů Zástavní právo k podílům
Euro Mall Brno Real Estate	Raiffeisenbank a.s.	3M EURIBOR	2,40 %	EUR	31.12.2027	37 295	–	37 295	36 294	1 001	Provoz, výstavba	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv Zástavní právo k pohledávkám z pojištění Zástavní právo k pohledávkám z účtů Zástavní právo k podílům
						I 204 704	I 007	I 205 712	I 183 180	22 532		



11.2.3. Ostatní výpůjčky a závazky

Ostatní výpůjčky k 30. 6. 2024

Dlužník	Věřitel	Měna	Úrok	Efektivní úroková míra	Splatnost	Reálná dlouhodobá část k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Reálná krátkodobá část k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Reálný zůstatek k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Dlouhodobá část k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Krátkodobá část k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)
Trikaya RRE	Privátní investoři I. – postoupeno z Trikaya CRE	CZK	5,5–6,0 %	9,0 %	05–10/2025	88 401	932	89 333	81 030	4 356	85 386
Trikaya RRE	Privátní investoři II. – postoupeno z Trikaya CRE	CZK	5,5–6,5 %	9,74 %	08/2025	17 250	183	17 433	15 442	1 078	16 520
Trikaya RRE	Privátní investoři III. – postoupeno z Trikaya CRE	CZK	7,10 %	11,07 %	06.01.2025		2 024	2 024	–	1 838	1 838
Euro Mall Brno Real Estate	Privátní investor	CZK	9,00 %		01.01.2028	40 000	641	40 641	40 000	641	40 641
Trikaya Asset Management	IMOS Brno, a.s.	CZK	8,00 %		30.09.2026	60 000	2 998	62 998	60 000	2 998	62 998
Trikaya Asset Management	Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.	CZK	9,80 %		31.07.2024		76 612	76 612		76 612	76 612
Mall Vienna Brno	Minoritní akcionář společnosti Mall Vienna Brno	EUR	9,00 %		31.12.2024		37 066	37 066		37 066	37 066
Trikaya RRE	Privátní investoři I.	CZK	9,30 %	10,37 %	01.05.2025	–	2 671	2 671	–	2 601	2 601
Trikaya RRE	Privátní investoři II	CZK	9,30 %	11,14 %	01.07.2026	1 700	124	1 824	1 700	124	1 824
Trikaya RRE	Privátní investoři III.	CZK	8,28 %	8,32 %	01.07.2026	4 500	62	4 562	4 380	185	4 565
Trikaya RRE	Privátní investoři IV.	CZK	8,00 %	13,87 %	30.05.2027	13 120	188	13 308	11 379	813	12 192
Trikaya Asset Management	Minoritní akcionáři společnosti Trikaya CRE (prioritní akcie)	CZK	5,50 %		30.04.2025		19 077	19 077		19 077	19 077
Čtvrt' pod Hády	FINMASTER Management a.s.	CZK	9,00 %		31.12.2024		12 115	12 115		12 115	12 115
Ostatní výpůjčky celkem k 30. 6. 2024						224 971	154 693	379 664	213 931	159 504	373 435

Ostatní výpůjčky k 30. 6. 2023

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

K 30. 6. 2024 činil zůstatek ostatních výpůjček a závazků Skupiny celkem 373 435 tis. Kč, z toho 213 931 tis. Kč představuje dlouhodobou část a 159 504 tis. Kč část splatnou do jednoho roku. V průběhu období došlo ke splacení několika významných závazků v souvislosti s prodejem projektů Skupiny a refinancováním stávajících závazků.

Úvěry poskytnuté společností Glamour Slovakia a.s. na projekty The Landmark Building (80 mil. Kč + příslušenství) a První Železniční Komárov (50 mil. Kč + příslušenství) byly v průběhu účetního období zcela splaceny v rámci exitů projektů.

Společnost Euro Mall Brno Real Estate a.s. eviduje půjčku na základě smlouvy o zápůjčce s privátním investorem ve výši 40 mil. Kč, s úrokem 9 % p.a. a splatností 1. 1. 2028. Další zápůjčka související s projektem OC Futurum byla poskytnuta společnosti Mall Vienna Brno a.s. minoritním akcionářem ve výši 1 mil. EUR se splatností 31. 12. 2024 a úrokem 9 % p.a.

Společnost Trikaya RRE a.s. evidovala k 30. 6. 2024 zápůjčky od privátních investorů v celkové výši 124 926 tis. Kč, přičemž část těchto zápůjček byla postoupena ze společnosti Trikaya CRE a.s. v rámci vnitroskupinového postoupení závazků. Zápůjčky jsou sjednány s pevnou úrokovou sazbou v rozmezí 5,5 % až 9,3 % p.a., se splatnostmi převážně v období 2025 až 2027. Většina závazků je evidována jako dlouhodobá a slouží k financování developerských projektů Skupiny.

Trikaya Asset Management a.s. eviduje úvěr od společnosti IMOS Brno, a.s. ve výši 62 998 tis. Kč, uzavřený dne 14. 11. 2023 s úrokem 8 % p.a. a splatností do 30. 9. 2026. Společnost dále čerpá zápůjčku od Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. ve výši 76 612 tis. Kč, splatnou do 31. 7. 2024 s úrokem 9,8 % p.a., a eviduje závazek z podřízených prioritních akcií vůči minoritním akcionářům Trikaya CRE a.s. ve výši 19 077 tis. Kč, splatný do 30. 4. 2025.

Ostatní krátkodobé závazky

(v tis. Kč)	30. 6. 2024	30. 6. 2023
Zaměstnanci	1 926	1 566
Statní instituce	1 159	875
Ostatní daně	6 872	19 565
Ostatní krátkodobé závazky	43	80
Celkem	10 000	22 086

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

K 30. 6. 2024 činily Ostatní krátkodobé závazky Skupiny celkem 10 000 tis. Kč (k 30. 6. 2023: 22 086 tis. Kč). Nejvýznamnější položku představují závazky vůči zaměstnancům ve výši 1 926 tis. Kč a ostatní daně ve výši 6 872 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.

11.2.4. Odložené daňové závazky

Odložené daňové závazky a pohledávky vznikají Skupině převážně 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.

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

(v tis. Kč)	Bytové družstvo Staňkova 30	OC Futurum	OC Řepy	Projekt Železniční Komárov	Ponavia Rezidence III	Landmark Building	Developer Brno Hády a.s.	Ponavia Rezidence IV (PONC)	Ostatní	Ostatní	Celkem
	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přecenění majetku	Přepoččet na efektivní úrokovou míru	
Stav k 30. červnu 2022	1 900	-25 518	28 246	4 406	8 834	-3 422	108 463	-	33 789	-	156 698
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	1 068	-44 226	-7 602	7 614	-6 094	2 000	-3 398	-	15 871	-	-34 766
Stav k 30. červnu 2023	2 968	-69 744	20 643	12 019	2 741	-1 422	105 065	-	49 660	-	121 932
Změna odložené daně vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	-2 968	-10 106	-20 079	10 183	-2 780	1 422	-6 289	7 270	-4 520	-459	-28 326
Změna odložené daně vykázaná ve vlastním kapitálu	-	-	-564	-	-	-	-	-	-	-	-564
Stav k 30. červnu 2024		-79 850	0	22 202	-39	-	98 776	7 270	45 140	-459	93 040
Celkem	-	-79 850	0	22 202	-39	-	98 776	7 270	45 140	-459	93 040

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024	Zůstatek k 30. 6. 2023
Odložené daňové závazky	-173 388	-193 097
Odložené daňové pohledávky	80 348	71 166
Odložené daňové závazky a pohledávky celkem	-93 040	-121 932

Výše odčitatelných přechodných rozdílů je 5 359 tis. Kč (k 30. 6. 2023 ve výši 0 tis. Kč), z nich vyplývající odložená daňová pohledávka je 1 125 tis. Kč (k 30. 6. 2023 ve výši 0 tis. Kč). Tato odložená daňová pohledávka nebyla v běžném období z důvodu opatrnosti vykázána. Ve výši 4 718 tis. Kč, z čehož vyplývá odložená daňová pohledávka ve výši 991 tis. Kč, se jedná o nevyužitou daňovou ztrátu ve společnosti Euro Mall Brno Real Estate, kterou je možné využít až do 30. 6. 2029.

11.2.5. Obchodní a jiné závazky

(v tis. Kč)	Zůstatek k 30. 6. 2024	Zůstatek k 30. 6. 2023
Krátkodobé závazky – obchodní závazky	100 814	66 952
Krátkodobé závazky – smluvní závazky	46 718	26 887
Krátkodobé závazky – obchodní zálohy	102 048	9 346
Krátkodobé závazky – leasingy	3 387	3 596
Krátkodobé závazky – časové rozlišení	52 357	77 965
Celkem krátkodobá část	305 324	184 746
Dlouhodobé závazky – obchodní závazky	14 972	7 233
Dlouhodobé závazky – leasingy	1 594	4 981
Dlouhodobé závazky – kauce	17 815	19 918
Celkem dlouhodobá část	34 381	32 132
Obchodní a jiné závazky celkem	339 705	216 878

K 30. 6. 2024 činily obchodní a jiné závazky Skupiny celkem 339 705 tis. Kč, z toho 305 324 tis. Kč představovala krátkodobá a 34 381 tis. Kč dlouhodobá část.

Nejvýznamnější položkou krátkodobých obchodních závazků jsou závazky společnosti Čtvrt' Pod Hády I s.r.o. ve výši 60 169 tis. Kč, vztahující se k nákladům na výstavbu I. etapy projektu Čtvrt' Pod Hády. Významné závazky vykazuje rovněž společnost První Železniční Komárov s.r.o. ve výši 20 867 tis. Kč.

Krátkodobé smluvní závazky ve výši 46 718 tis. Kč tvoří přijaté zálohy od budoucích kupujících na byty a nebytové jednotky v rámci projektu Čtvrt' Pod Hády – Etapa I.

Krátkodobé obchodní zálohy dosáhly výše 102 048 tis. Kč, přičemž převážná část představuje přijatou zálohu na prodej I. etapy projektu První Železniční Komárov ve výši 99 703 tis. Kč. Další zálohy ve výši 2 345 tis. Kč byly vykázány ve společnosti Euro Mall Brno Real Estate a.s.

Krátkodobé časové rozlišení činilo 52 357 tis. Kč. Nejvýznamnější část byla vykázána ve společnosti ČPH I s.r.o. (30 657 tis. Kč) a představuje výdaje příštích období, zejména fakturaci za stavební práce na přelomu období a komplexní náklady příštích období. Ve společnosti PONA VIA CENTRUM a.s. činilo časové rozlišení 12 256 tis. Kč a zahrnuje zejména výnosy příštích období z titulu podepsané kupní smluvy.

Dlouhodobé závazky zahrnují především přijaté kauce od nájemníků ve výši 17 815 tis. Kč (OC Futurum). Dlouhodobé obchodní závazky tvoří z velké části pozastávky na stavební práce ve společnosti Čtvrt' Pod Hády I s.r.o. ve výši 13 729 tis. Kč.

Závazky z leasingů splatné v jednotlivých letech

(v tis. Kč)	K 30. 6. 2024		K 30. 6. 2023	
Typ nákladu	Odpis	Úrokový náklad	Odpis	Úrokový náklad
2023/2024			3 240	690
2024/2025	2 825	400	2 819	401
2025/2026	1 243	124	1 243	124
2026/2027	28	2	28	2
Splatné závazky celkem	4 096	526	7 330	1 217

11.2.6. Splatné daně

K datu 30. 6. 2024 byl zůstatek splatných daní ve výši 0 tis. Kč (k datu 30. 6. 2023 ve výši 21 927 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.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

137

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 %.

Vlastní kapitál – ukončované činnosti

Samostatně byl vykázán vlastní kapitál k ukončovaným činnostem (OC Řepy), který tvoří zejména neuhrazená ztráta minulých let.

Řízení kapitálu

Skupina řídí strukturu svého kapitálu tak, aby zabezpečila, že subjekty Skupiny budou schopné pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podniky při maximalizaci výnosu pro akcionáře a současně při minimalizaci zapojení cizích zdrojů financování. Skupina jako „kapitál“ vykazuje a sleduje součet vlastního kapitálu a všech závazků vůči majitelům (k 30. 6. 2024: 392 233 tis. Kč, k 30. 6. 2023: 404 366 tis. Kč).

Podíl čistého zadlužení k vlastnímu kapitálu

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023 opravené
Provozní závazky	305 324	184 746
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	–95 195	–49 325
Čisté zadlužení	210 129	135 421
Vlastní kapitál a závazky vůči majitelům	392 233	404 366
Čisté zadlužení / vlastní kapitál (%)	54 %	33 %

Žádný z členů konsolidačního celku nepodléhá externím požadavkům na kapitálovou strukturu, jakými jsou např. bankovní kovenanty apod. Zásady pro řízení kapitálové struktury nedoznaly v porovnání s předchozím účetním obdobím žádných změn.

11.3.1. Prodej dceřiného podniku

Prodej The Landmark Building a.s.

Jak je uvedeno v bodu 10.11.1 dne 29. 2. 2024 Skupina prodala svoji účast ve společnosti The Landmark Building a.s.

Čistá aktiva The Landmark Building a.s. k datu prodeje

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–29. 2. 2024
Investiční nemovitý majetek	109 050
Peníze a peněžní ekvivalenty	4
Krátkodobá aktiva – obchodní pohledávky	53
Krátkodobá aktiva – ostatní	3 381
Krátkodobé závazky	–69 865
Dlouhodobé závazky	–52 322
Prodaná čistá aktiva	–9 699
Zisk z prodeje	13 247
Protihodnota celkem	22 946



Čisté peněžní toky z prodeje dceřiného podniku

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–29. 2. 2024
Protihodnota obdržená v hotovosti a v peněžních ekvivalentech	13 303
Minus: prodané peněžní toky a peněžní ekvivalenty	–4
Čisté peněžní toky z prodeje dceřiného podniku	13 299

Část prodejní ceny ve výši 9 268 tis. Kč byla uhrazena zápočtem se zápůjčkou od kupujícího.

Prodej Bytového družstva Staňkova 30

Jak je uvedeno v bodu 10.11.2 dne 19. 4. 2024 Skupina prodala svoji účast ve společnosti Bytové družstvo Staňkova 30.

Čistá aktiva Bytového družstva Staňkova 30 k datu prodeje

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–19. 4. 2024
Investiční nemovitý majetek	17 435
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 249
Krátkodobá aktiva – obchodní pohledávky a zálohy	35
Krátkodobá aktiva – ostatní	10 071
Krátkodobé závazky	–558
Dlouhodobé závazky	–26 610
Prodaná čistá aktiva	6 622
Zisk z prodeje	5 512
Protihodnota celkem	–1 110

Čisté peněžní toky z prodeje dceřiného podniku

(v tis. Kč)	I. 7. 2023–19. 4. 2024
Protihodnota obdržená v hotovosti a v peněžních ekvivalentech	0
Minus: prodané peněžní toky a peněžní ekvivalenty	–6 249
Čisté peněžní toky z prodeje dceřiného podniku	–6 249

Plná výše kupní ceny byla uhrazena zápočtem se zápůjčkou od kupujícího.

Dopad na prodeje obou společností na výsledky Skupiny v běžném roce a v předchozích letech je uveden v bodu 10.11.

Zisk z prodeje obou společností je zahrnutý do zisku z ukončených činností v běžném období (viz bod 10.11).

V období končícím 30. 6. 2023 nedošlo k prodeji žádných dceřiných podniků.

11.3.2. Nabytí dceřiných podniků

Dne 5. 1. 2024 byla založena společnost Čtvrt' Pod Hády II s.r.o. s peněžním vkladem do základního kapitálu ve výši 200 tis. Kč.

V běžném období nedošlo k akvizici žádné společnosti.

12. 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	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023
Výnos z nájmu	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	1 000	0
Výnos z nájmu	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	60	0
Výnosy celkem		1 060	0

Náklady se spřízněnými stranami

(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023
Režijní náklady	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	3 350	2 301
Režijní náklady	FINMASTER MANAGEMENT (Akcionář)	2 465	3 900
Náklady celkem		5 815	6 201

Pohledávky za spřízněnými stranami

(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023
Postoupení pohledávky za společností Chalupa Kádov	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	0	2 620
Finanční pohledávka	ASTERION CAPITAL (Akcionář)	13 340	0
Finanční pohledávka	FINMASTER MANAGEMENT (Akcionář)	15 960	900
Finanční pohledávka	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	0	5
Prodej majetku	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	0	845
Pohledávky celkem		29 300	4 370

Závazky za spřízněnými stranami

(v tis. Kč)	Spřízněná osoba	I. 7. 2023–30. 6. 2024	I. 7. 2022–30. 6. 2023
Finanční závazek	Alexej Veselý (Ultimátní vlastník a člen představenstva Společnosti)	43	0
Finanční závazek	FINMASTER MANAGEMENT (Akcionář)	12 115	0
Závazky celkem		12 158	0

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly uzavřeny za běžných obchodních podmínek.

13. Závazky nevykázané v rozvaze a jiné garance

Společnost Trikaya Asset Management a.s. ručí za závazky společnosti Trikaya CRE a.s., IČO: 090 21 345, v souvislosti s neveřejnými emisemi dluhopisů Trikaya CRE 8,75/25 a Trikaya CRE 8,00/27, a to do celkové výše 144 mil. Kč.

Dále Společnost ručí za závazky společnosti Trikaya CRE a.s. z individuálních smluv o zápůjčce uzavřených s fyzickými osobami, a to do výše 90 000 tis. Kč, pokud dlužník nesplní své platné a splatné závazky.

Společnost Trikaya Asset Management a.s. rovněž vystupuje jako spoludlužník na základě úvěrové smlouvy č. 757831202442 ze dne 28. 3. 2024, uzavřené s Bankou CREDITAS a.s., společně se společnostmi Developer Brno Hády a.s. a Čtvrť Pod Hády I s.r.o. Úvěr byl čerpán za účelem financování I. etapy projektu Čtvrť Pod Hády a ke dni 30. 6. 2024 činila jeho nesplacená jistina 459 101 tis. Kč. Součástí zajištění úvěru je mimo jiné zástavní právo k 100% podílu ve společnosti Čtvrť Pod Hády I s.r.o.

14. Rizika Skupiny

Činnost skupiny sebou nese 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*.

14.1. KREDITNÍ RIZIKO (VYSOKÉ)

Kreditní riziko spočívá ve schopnosti dlužníka (nájemníci a kupující) hradit své závazky Skupině řádně a včas.

Skupina neposkytuje žádné finanční půjčky, úvěry nebo jiné finanční nástroje a proto nemá vůči partnerům žádné pohledávky z titulu těchto finančních nástrojů.

Řízení kreditního rizika lze rozdělit do 3 kategorií dle jednotlivých druhů výnosů:

- Kreditní riziko vyplývající z výstavby a prodeje nemovitostních projektů
- Kreditní riziko vyplývající z výstavby, pronájmu a správy vlastních nemovitostí
- Kreditní riziko vyplývající ze správy cizích nemovitostí.

Koncentrace kreditního rizika je nízká vzhledem k rozdělenému financování podle jednotlivých projektů a aktiv do různých dceřiných společností tak, aby jednotlivé projekty a na ně navázané závazky, pohledávky atd. neohrožovaly fungování celé Skupiny.

Skupina vytváří opravné položky na Obchodní pohledávky z nájemních smluv z pronájmu nemovitostí. Detail k výpočtu opravných položek je uveden podle druhů pohledávek po splatnosti v bodě 11.1.7.

14.1.1. 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.

14.1.2. Řízení kreditního rizika vyplývající z kupních smluv při prodeji rezidenčních projektů

V případě řízení kreditního rizika z kupních smluv u rezidenčních projektů je postupováno tak, že 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.

14.2. 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 popsaným v bodě 14.3.2.

Níže uvedená tabulka zobrazuje jednotlivé druhy likvidního rizika v čase:

Profil likvidního rizika v čase k 30. 6. 2024

(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*	6 130	0	0	0	0	0	0	6 130
Obchodní závazky	267 334	0	0	0	0	0	0	267 334
Úvěrové závazky	46 715	551 855	49 030	649 272	0	0	0	1 329 872
Dluhopisové závazky	463 206	141 084	77 316	0	0	0	0	681 606
Závazky z leasingů	3 432	1 526	23	0	0	0	0	4 981
Jiné finanční závazky	139 520	126 258	121 208	0	0	0	0	386 986

* 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. 2023

(v tis. Kč)	do 12 měsíců	v období 12–24 měsíců	v období 24–36 měsíců	v období 36–48 měsíců	v období 48–60 měsíců	v období 60–72 měsíců	nad 72 měsíců	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky*	10 429	0	0	0	0	0	0	10 429
Obchodní závazky	170 712	814	814	814	814	814	2 170	176 952
Úvěrové závazky	668 163	95 048	95 137	93 716	1 134 778	171	1 195	2 088 208
Dluhopisové závazky	179 995	370 348	2 247	25 821	0	0	0	578 411
Závazky z leasingů	3 664	3 363	1 526	23	0	0	0	8 576
Jiné finanční závazky	49 074	61 485	79 129	4 486	44 054	0	0	238 228

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

14.2.1. Řízení rizika likvidity

Řízení likvidity má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Skupiny a portfoliu zdrojů financování Skupiny.

Na úrovni jednotlivých projektů Skupiny je řízení likvidního rizika směřováno k byznysovému plánu a cashflow daného projektu.

Pohledávky v projektech kancelářských budov nebo obchodních center vyplývající z pronájmu nebytových prostor jsou řízeny pomocí kontroly splatnosti jednotlivých faktur za nájemníky. Finanční controlling spolu s externí účetní společností kontroluje jednotlivé splatnosti faktur a dává informace provoznímu manažerovi nemovitosti ohledně solventnosti jednotlivých nájemníků, aby danou pohledávku s nájemníkem komunikoval.

Co se týče rezidenčních projektů, tak každý projekt má připravený pevný cashflow plán nákladů, podle kterého jsou postupně poskytovány prostředky do projektu do výše potřebné (dle podmínek seniorního úvěru) pro vstup seniorního věřitele, kdy následně jsou projektové faktury hrazeny z projektového úvěru seniorního věřitele. Při dokončení projektu jsou po kolaudaci rozesílány výzvy budoucím kupujícím k úhradě kupní ceny.

Řízení likvidity z pohledu splatných dluhů je řízeno pomocí byznysového plánu každého projektu, který počítá s pevným harmonogramem, který odpovídá splatnosti dluhů na daném projektu a v případě prodloužení projektu musí Skupina rozhodnout, zda-li v projektu pokračovat a prodloužit splatnost dluhů pomocí refinancování nebo sjednání nových podmínek nebo od projektu ustoupit jeho prodejem.

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

(v tis. Kč)	30. 6. 2024	30. 6. 2023
Běžná likvidita*	81 %	36 %
Pohotová likvidita**	9 %	8 %
Peněžní likvidita***	5 %	4 %

- * Běžná likvidita je vypočítaná jako poměr krátkodobých pohledávek vůči krátkodobým závazkům
- ** Pohotovostní likvidita je vypočítaná jako poměr peněz a peněžních prostředků (po nezahrnutí prostředků s omezenou dispozicí), ostatních krátkodobých pohledávek, krátkodobých obchodních pohledávek (pohledávky do 179 dnů po splatnosti ve výši 100 %, v rozmezí 180–360 dnů po splatnosti ve výši 50 % a nad 360 dnů po splatnosti ve výši 0 %) a krátkodobých obchodních záloh vůči krátkodobým závazkům
- *** Peněžní likvidita je vypočítaná jako poměr peněz a peněžních prostředků (po nezahrnutí prostředků s omezenou dispozicí) vůči krátkodobým závazkům

Skupina může být vystavena podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění nebo naopak neposkytnutí úvěru, což může vést k neplánované potřebě finančních prostředků dříve než k datu původní splatnosti. Více o porušení podmínek úvěrových smluv v kapitole 14.3.2.

14.2.2. 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 projekt v daném místě a čase by mohla způsobit nemožnost refinancovat jednotlivé bankovní úvěry, které společnosti Skupiny v současné době mají nebo naopak financovat nové projekty. Společnost v některých případech může vystupovat i jako ručitel vůči poskytovatelům externího financování Skupiny pro jeho dceřiné společnosti – viz kapitola 13. 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.

14.3. 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.

14.3.1. Riziko změn úrokových sazeb (nízké)

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnosti výstavby, která bývá z podstatné části financována cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Společnosti Skupiny využívají na financování projektů výstavby zdroje externího dluhového financování. Závazky z titulu bankovního financování jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR, EURIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

Následující tabulka ukazuje finanční závazky Skupiny úročené pohyblivou úrokovou sazbou k 30. 6. 2024:

Úvěry s plovoucí úrokovou sazbou k 30. 6. 2024

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže	Měna úvěru	Splatnost	Zůstatek úvěru k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)
Euro Mall Brno Real Estate	Raiffeisenbank a.s.	3M EURIBOR	2,40 %	EUR	31.12.2027	37 295
Developer Brno Hády	CREDITAS	3M PRIBOR	5,50 %	CZK	31.03.2025	459 102
Celkem						496 397

Úvěry s plovoucí úrokovou sazbou k 30. 6. 2023

Dlužník	Úvěrová Společnost	Mezibankovní sazba	Marže	Měna úvěru	Splatnost	Zůstatek úvěru k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)
OC Řepy	J&T Banka a.s.	3M PRIBOR (Transe I & II); 12M PRIBOR (Tranše III)	5,2 % (Transe I & II); 11,55 % (Tranše III)	CZK	20.07.2023	0
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka a.s.	3M EURIBOR	5,50 %	EUR	31.12.2024	0
Celkem						0

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. 2024 a k 30. 6. 2023:

Vliv změn úrokové sazby na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření

Dlužník	Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30. 6. 2024		Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30. 6. 2023	
	Změna o +0,5 % p.a.	Změna o -0,5 % p.a.	Změna o +0,5 % p.a.	Změna o -0,5 % p.a.
Developer Brno Hády	-1 813	1 813	0	0
Euro Mall Brno Real Estate	-147	147	0	0
Celkem	-1 960	1 960	0	0

K 30. 6. 2024 by byl z důvodu změny úrokové sazby o $\pm 0,5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 0,5\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 8\%$.

K 30. 6. 2023 by byl z důvodu změny úrokové sazby o $\pm 0,5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 0\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 0\%$.

Více o úvěrech v bodě 11.2.2.

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

Úvěrové smlouvy uzavřené mezi financujícími bankami a jednotlivými společnostmi ze Skupiny umožňují stanovení dodatečných závazků či omezení pro jednotlivé společnosti Skupiny, případně stanovení dalších zvláštních podmínek a závazků, jejichž porušení může vést ke zvýšení úrokové sazby, nebo za určitých okolností, i k předčasnému zesplatnění poskytnutých úvěrů. Jednotlivé společnosti Skupiny se například u bank zavazují k udržování některých ukazatelů. U rezidenčních projektů jsou plněny pouze ukazatele na začátku před samotným financováním (podepsané budoucí kupní smlouvy, zaplacené zálohy klientů, stavební povolení, vlastní zdroje apod.). V průběhu financování a výstavby projektu dochází pouze ke kontrole jediného ukazatele, a to je loan-to-value. Tedy po určitém množství proinvestovaných bankovních prostředků musí být vytvořen posudek na prostavěnost a hodnota stavby musí být vždy vyšší než vyčerpaný úvěr. U výnosových projektů je potřeba pořád dodržovat ukazatel krytí dluhové služby a obsazenosti (dále jen „Kovenanty“). Nelze vyloučit, že v budoucnu dojde k neplnění těchto finančních Kovenantů. Pokud některá společnost ze Skupiny poruší jeden či několik finančních Kovenantů, případně nebudou splněny jiné podmínky úvěrových smluv, taková situace může vést k zesplatnění úvěrů, nebo ukončení úvěrových smluv nebo smluv o spolupráci (bez výpovědní lhůty, či ve velmi krátké výpovědní lhůtě) nebo ke zvýšení úrokových sazeb předmětných úvěrů. Pokud by v takovýchto případech nebyly včas zajištěny jiné zdroje financování a poskytnuté úvěry se staly předčasně splatnými, existuje riziko, že příslušná financující banka nebo jiná úvěrová instituce bude nakládat s aktivy, která byla poskytnuta jako zajištění úvěru. Tato opatření ze strany financujících institucí by měla negativní dopad na likviditu Skupiny dle bodu 14.2 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. 6. 2024:

K 30. 6. 2024

Projekt	Věřitel	Krytí dluhové služby	Budoucí krytí dluhové služby	Loan to value
OC Futurum	Raiffeisenbank	nejméně 1,2	nejméně 1,2	menší než 70 %

K 30. 6. 2023

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

14.3.3. 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 nájemného. Pokud by byla Skupina nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky a potažmo i na schopnost Skupiny plnit dluhy z finančních závazků.

14.3.4. 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, regulační, správní či jiné politiky, nad kterými Skupina nemá kontrolu a nedokáže je predikovat (typicky změny daňové zátěže a struktury daní, rovněž viz Riziko právní, regulační nebo daňové).

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

14.3.5. Riziko nárůstu nákladů (vysoké)

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

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

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

Zvláště v minulém období se projevovalo riziko zvýšených cen energií jako je elektřina a zemní plyn. To může působit jednak zprostředkovaně na dodavatele rezidenčního nebo komerčního projektu ve smyslu vyšších nákladů, tak na nájemníky prostřednictvím nutnosti účtování vyšších nákladů nájemníkům, kteří je mohou odmítnout platit, resp. na kupující bytových jednotek, které mohou vyšší ceny energií odradit od koupě bytů v rámci rezidenčních projektů Skupiny.

14.3.6. Měnové riziko (vysoké)

Riziko působí zprostředkovaně přes dceřinou společnost Euro Mall Brno Real Estate, která má z povahy jejího 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 projektu OC Futurum bude vždy uváděna a valuována v EUR. Vlivem této skutečnosti může být případný prodej uvedeného projektu 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. 2024 a k 30. 6. 2023:

Vliv změn úrokové sazby na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření

Cizí měna	Citlivost měnového kurzu k datu 30. 6. 2024			Citlivost měnového kurzu k datu 30. 6. 2023		
	Kurz ČNB	Změna o +5 %	Změna o -5 %	Kurz ČNB	Změna o +5 %	Změna o -5 %
Developer Brno Hády	-1 813	1 813	1 813	0	0	1 813
Celkem	-1 960	1 960	1 960	0	0	1 960

Vliv změn úrokové sazby na vlastní kapitál a úplný výsledek hospodaření

Cizí měna	Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30. 6. 2024		Dopad změn úrokové sazby na úplný výsledek hospodaření a vlastní kapitál k 30. 6. 2023	
	Změna o +0,5 % p.a.	Změna o -0,5 % p.a.	Změna o +0,5 % p.a.	Změna o -0,5 % p.a.
EUR	26 379	-26 379	44 614	-44 614
Celkem	26 379	-26 379	44 614	-44 614

K 30.6.2024 by byl z důvodu změny měnových kurzů o $\pm 5\%$ vliv na vlastní kapitál ve výši $\pm 9\%$ a vliv na úplný výsledek hospodaření $\pm 139\%$.

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

14.3.7. Riziko zhoršení stavu rezidenčního bydlení (vysoké)

Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájemného a aktivita konkurenčních developerů.

Během období zpomalení ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájmech bytů. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na výnosy z prodeje bytů či z pronájmů bytů a tím se projevit na hospodářském výsledku Skupiny.

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

14.4. OSTATNÍ RIZIKA

14.4.1. 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.

14.4.2. 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.

14.4.3. 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.

14.4.4. 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 regulačních podmínek, recesí, zákony o ochraně duševního vlastnictví, problémy s náborem a řízením zaměstnanců, případně státní podporou konkurenčních společností. Tyto faktory mohou ztížit podnikatelskou činnost Skupiny. V důsledku toho může být implementace růstové strategie obtížná či dokonce nemožná. Toto by mohlo mít negativní dopad na rozvoj podnikatelské činnosti i na finanční situaci, postavení a výsledky Skupiny.

14.4.5. 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. e

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 dostat svým závazkům.

14.4.6. 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.

14.4.7. 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.

14.4.8. 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 obrátu.

14.4.9. 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.

14.4.10. 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.

14.4.11. 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.

14.4.12. Riziko plynoucí ze zpoždění nebo zrušení realizace projektů (střední)

Realizace nových developerských projektů se může zpozdit, což může vést k pozdějšímu generování tržeb, než bylo původně plánováno. Například se mohou objevit určitá omezení v oblasti různých povolení, sousedských sporů 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.

14.4.13. 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.

14.4.14. 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.

14.4.15. 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.

14.4.16. Riziko koncentrace (střední)

Rozpracované projekty ve skupině byly do roku 2017 výhradně v segmentu rezidenčního bydlení. Pouze dva projekty obsahovaly nákup obchodních center (OC Řepy, OC Futurum), míra koncentrace budoucích tržeb s růstem Skupiny klesá. Obchodní centra byla koupena právě za účelem snížení koncentrace tržeb v jednom segmentu. Koncentrace zůstává vysoká geograficky, v současné době je Skupina silně vystavena riziku nepříznivého vlivu na trhu rezidenčního bydlení v Brně, kde jsou všechny její projekty kromě OC Řepy, které se nachází v Praze, a připravovaného rezidenčního projektu v Blansku. Riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Skupiny plnit své závazky.

14.4.17. 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.

14.4.18. 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 prisouzení 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.

14.4.19. 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 prodlžení 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, prodlžení 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.

14.4.20. 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.

14.4.21. 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.

14.4.22. 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.

14.4.23. 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. Odchyly 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.

14.4.24. 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.

15. Podmíněné závazky a soudní spory

Ke dni 30. 6. 2024 nebyla žádná ze společností konsolidačního celku účastníkem soudního řízení jako žalovaný. Skupina tedy neeviduje žádné podmíněné závazky z titulu vedených soudních sporů, které by nebyly zahrnuty v konsolidované rozvaze nebo vyžadovaly tvorbu rezerv.

V několika případech vystupuje společnost Euro Mall Brno Real Estate a.s. jako žalobce v řízeních vedených za účelem vymáhání pohledávek vůči třetím osobám. Tyto spory se týkají nároků vzniklých převážně z nájemních a souvisejících smluvních vztahů. Skupina tyto pohledávky řádně vymáhá a případné ztráty z titulu jejich nedobytnosti jsou kryty vytvořenými opravnými položkami.

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.

16. Následné události po datu konsolidované účetní závěrky

16.1. ZMĚNY V DRŽENÝCH OBCHODNÍCH PODÍLECH

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

Dne 19. 8. 2024 byla založena společnost Čtvrť Pod Hády Energy s.r.o. za účelem výstavby a provozování vlastní lokální distribuční soustavy v rámci projektu Čtvrť Pod Hády. Dne 21. 5. 2025 došlo k prodeji 50 % podílu společnosti Enlead, a.s. s cílem navázání strategické spolupráce v oblasti energetiky.

Dne 16. 9. 2024 bylo založeno družstvo Bytové družstvo Čtvrť Pod Hády I, jehož zakladateli se staly společnosti Čtvrť Pod Hády a.s., Trikaya Asset Management a.s. a Trikaya Project Management a.s., každá s členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.

Od dubna 2025 probíhá postupné odkupování prioritních akcií společnosti Trikaya CRE a.s. od externích investorů, jehož cílem je dosažení 100% podílu. K datu sestavení konsolidované účetní závěrky činil podíl ve společnosti 96,5 %.

16.2. PROJEKTY

Čtvrť Pod Hády

Stavba v rámci I. etapy projektu Čtvrť Pod Hády (objekty D a E) pokročila do fáze dokončování hrubých staveb, instalace technických rozvodů, fasádních prací a interiérových úprav. Na některých objektech probíhá montáž oken, omítek, skladby střech a prefabrikovaných lodžiových dílců.

K datu sestavení účetní závěrky bylo prodáno 108 z celkového počtu 167 bytových jednotek (tj. 65 %), z toho 79 do osobního vlastnictví a 29 formou družstevního bydlení. V rámci projektu bylo prodáno také 88 ze 167 sklepních kójí (tj. 53 %) a 105 ze 186 parkovacích stání (tj. 56 %). Prodej družstevního bydlení zajišťuje nově založené Bytové družstvo Čtvrť Pod Hády I.

Druhá etapa projektu (objekty F a G) má vydané platné územní rozhodnutí a aktuálně probíhá schvalovací proces stavebního povolení, jehož vydání je očekáváno v červenci 2025. Zahájení výstavby této etapy se předpokládá v prvním čtvrtletí 2026 v návaznosti na průběh prodejů první etapy.

Třetí etapa projektu (objekty A, B, C) je ve fázi přípravy projektové dokumentace pro stavební povolení, jejíž dokončení se očekává v dubnu 2026. Získání stavebního povolení je předpokládáno na konci listopadu 2026.

Součástí projektu je i plán výstavby a následného provozování vlastní lokální distribuční soustavy, který je realizován prostřednictvím společnosti Čtvrť Pod Hády Energy s.r.o., jejímž 50% vlastníkem je strategický partner Skupiny v oblasti energetiky – společnost Enlead, a.s.

Ponavia Residence IV

Dne 30. 1. 2025 bylo pro projekt Ponavia Residence IV vydáno společné povolení, které nabylo právní moci dne 25. 3. 2025. V návaznosti na to probíhá výběrové řízení na generálního dodavatele, jehož ukončení se předpokládá v září 2025. Zahájení výstavby je plánováno na září 2025, po předchozím zajištění demoličních prací v průběhu léta 2025. Předpokládané dokončení výstavby je plánováno na konec roku 2027.

Železniční Komárov

Po datu účetní závěrky došlo ke splnění všech kumulativních podmínek prodeje I. etapy projektu Železniční Komárov. Jednou z hlavních podmínek bylo nabytí právní moci územního rozhodnutí. Na základě jejich splnění došlo dne 6. 11. 2024 k převodu vlastnického práva k nemovitostem v katastru nemovitostí a následně k doplacení sjednané kupní ceny. Prodej byl realizován na základě Kupní smlouvy na převod vlastnického práva k nemovitostem a Kupní smlouvy o postoupení licence a převodu práv k projektu, které byly uzavřeny dne 30. 4. 2024 se společností Residence Na promenádě s.r.o.

16.3. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Společnost

Dne 25. 3. 2025 vydala společnost novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem TRIKAYA 0,00/26 o celkovém objemu 95 mil. Kč. Emise je strukturována jako tzv. zero bond, tedy bez pravidelného výnosu, přičemž výnos je tvořen rozdílem mezi emisním kurzem a jmenovitou hodnotou. Emisní kurz činil 89,66 % a splatnost byla stanovena na 25. 3. 2026. Dluhopisy byly upsány ve 100% objemu a byly zcela splaceny formou započtení pohledávek mezi společnostmi Trikaya Asset Management a.s. jako emitentem a společností TRIKAYA nemovitostní fond SICAV, a.s. jako upisovatelem, a to na základě Dohody o započtení pohledávek ze dne 25. 3. 2025.

Předmětem výše uvedené dohody byla Smlouva o zápůjčce ze dne 10. 8. 2023 uzavřená mezi společností TRIKAYA nemovitostní fond SICAV, a.s. jako věřitelem a Trikaya Asset Management a.s. jako dlužníkem. K datu uzavření dohody o započtení činila jistina této zápůjčky 76 mil. Kč. V rámci započtení došlo ke splacení části zápůjčky ve výši 14 mil. Kč, a následně k 30. 4. 2025 bylo uhrazeno dalších 10,6 mil. Kč. K 30. 4. 2025 činila jistina zápůjčky 51,4 mil. Kč.

Trikaya CRE

K datu 1. 7. 2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya CRE 5,25/24, která byla vydána dne 1. 7. 2020 Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 57 500 000 Kč + příslušenství.

K datu 20. 10. 2024 společnost Trikaya CRE vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem Trikaya CRE 7,85/27, která slouží na financování komerčních nemovitostí skupiny. Nová emise má fixní kupón 7,85 % p.a. vyplácený ročně a splatnost 20. 10. 2024.

K datu 30. 5. 2025 byly vyplaceny úroky u neveřejné emise Trikaya CRE 8,00/27, která byla vydána 30. 5. 2024. Celkový objem výplaty činil 6 170 434,22 Kč.

Společnost Trikaya Asset Management a.s. ručí za společnost Trikaya CRE formou ručitelských prohlášení v neveřejných emisích dluhopisů Trikaya CRE 8,75/25, 8,00/27 a 7,85/27. K 30. 4. 2025 činí hodnota, za kterou Trikaya Asset Management a.s. ručí 331 mil. Kč.

Trikaya RRE

K datu 1. 7. 2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya RRE 5,50/24, která byla vydána 1. 7. 2020. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 88 600 000 Kč + příslušenství.

K datu 15. 11. 2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya RRE 9,30/24, která byla vydána 15. 11. 2022. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 32 600 000,00 Kč + příslušenství.

K datu 15. 1. 2025 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya RRE 6,90/25, která byla vydána 15. 1. 2022. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 20 000 000 Kč + příslušenství.

K datu 1. 3. 2025 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya RRE 5,50/25, která byla vydána 1. 3. 2021. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 38 600 000 Kč + příslušenství.

Trikaya Ponavia Finance

K datu 1. 3. 2025 společnost Trikaya PF vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem Trikaya PF 7,50/28, která slouží na financování rezidenčních nemovitostí skupiny. Nová emise má fixní kupón 7,50 % p.a. vyplácený ročně a splatnost 1. 3. 2028.

16.4. ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

Čtvrť Pod Hády I s.r.o.

Dne 23. října 2024 byla uzavřena úvěrová smlouva mezi společnostmi Čtvrť pod Hády I s.r.o. a Českou spořitelnou, a.s. Úvěr je určen k financování výstavby I. etapy projektu Čtvrť Pod Hády. Úvěrový rámec činí až 800 mil. Kč a je úročen pohyblivou sazbou 3M PRIBOR + 2,5 % p.a. K datu 30. dubna 2025 bylo načerpáno 125 mil. Kč.

Dne 24. dubna 2025 byla uzavřena úvěrová smlouva mezi společnostmi Čtvrť pod Hády I s.r.o. a investiční platformou Upvest s.r.o., jejímž předmětem je poskytnutí podřízeného úvěru až do výše 510 mil. Kč za účelem refinancování části vlastních zdrojů vynaložených na realizaci projektu Čtvrť Pod Hády. Úvěr je aktuálně úročen pevnou úrokovou sazbou 9,5 % p.a., přičemž splatnost jistiny i úroků nastane ke dni konečné splatnosti 31. července 2028. V rámci Tranše A bylo k datu 30. dubna 2025 načerpáno 80 mil. Kč.

Developer Brno Hády

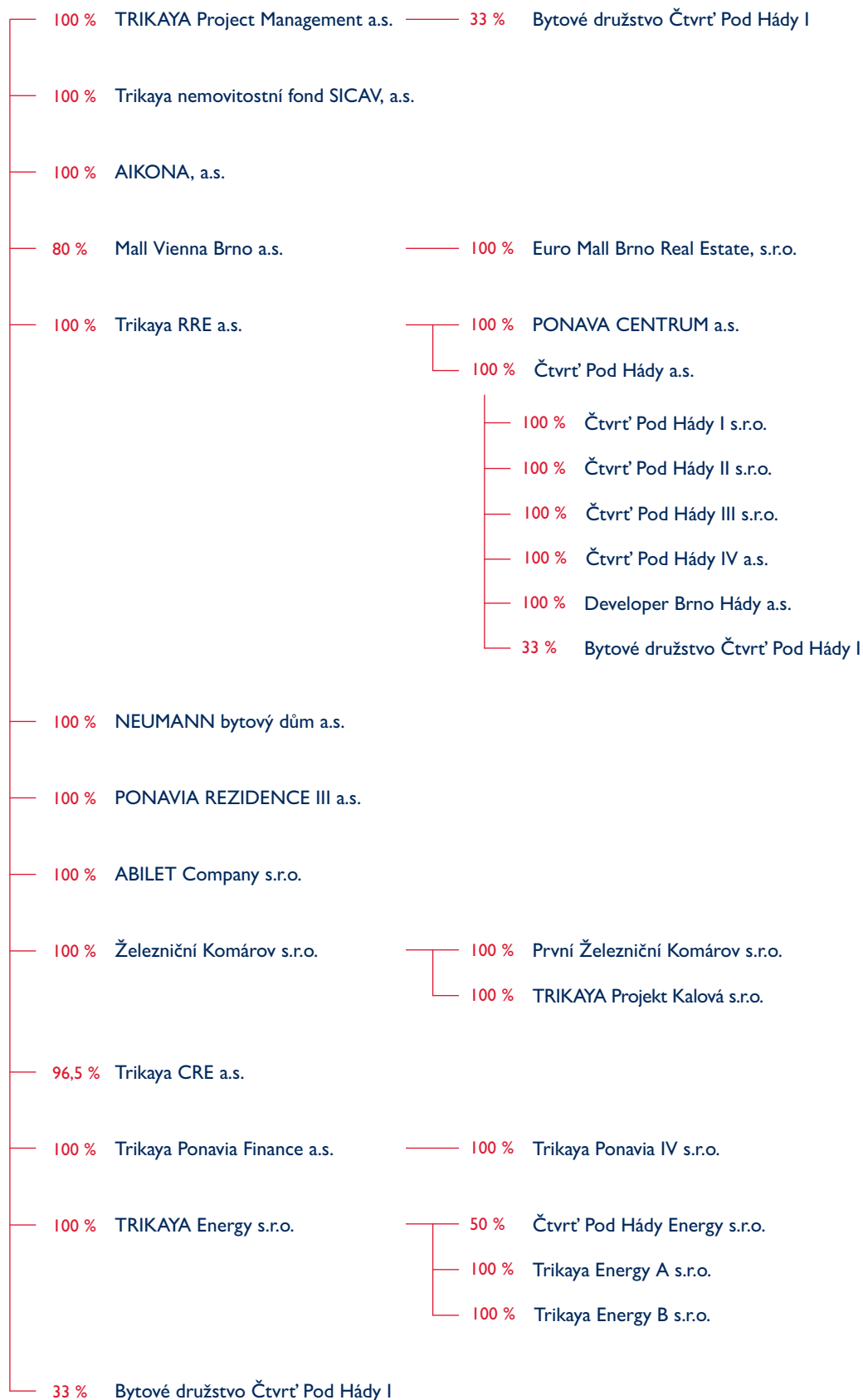
Dne 27. března 2025 byl uzavřen Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 757831202442 uzavřený mezi společnostmi Developer Brno Hády a.s., Čtvrť pod Hády III s.r.o. a Bankou CREDITAS a.s., kterým došlo k prodloužení konečné splatnosti úvěru, a to na 31. 3. 2026. Smlouva umožňuje prodloužení splatnosti úvěru o jeden rok. Po uplynutí doby splatnosti je stanoveno období 12 měsíců k úhradě závazku.



Stav k 30. 6. 2025:

TRIKAYA

Asset
Management a.s.



07

**Zpráva
nezávislého auditora**



Tel: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti **Trikaya Asset Management a.s.**

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **Trikaya Asset Management a.s.** se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 292 020 78 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2024, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za období končící k 30. 6. 2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 6 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 30. 6. 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období končící 30. 6. 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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

Jiné skutečnosti

Konsolidovanou účetní závěrku Společnosti k 30. 6. 2023 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 5. 8. 2024 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve

významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce a Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 Společnosti a 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu Skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.



Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán Společnosti 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.

Brno, 14. 7. 2025

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Oldřich Bartušek

evidenční číslo 2256





Trikaya Asset Management a. s.

Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno

+420 731 145 478, info@trikaya.cz, www.trikaya.cz



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



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



[@trikaya_cz](https://www.youtube.com/channel/UCv3333333333333333)