

**TRENESMA LIMITED**

SPRÁVA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ  
ZÁVIERKA

31. decembra 2018

Preklad SPRÁVY A KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ  
ZÁVIERKY z Anglického jazyka

# TRENESMA LIMITED

---

## SPRÁVA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA 31. decembra 2018

OBSAH	STRANA
Predstavenstvo a ďalší úradníci	1
Správa manažmentu	2
Nezávislá správa audítora	3 - 5
Konsolidovaný výkaz zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy	6
Konsolidovaný komplexný výkaz ziskov a strát	7
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	8
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	10 - 11
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	12
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	14 - 60

# TRENESMA LIMITED

---

## PREDSTAVENSTVO A ĎALŠÍ ÚRADNÍCI

<b>Predstavenstvo:</b>	Maria Skarpari (vymenovaná 26. marca 2019) Marina Ioannidou Sotiriou (vymenovaná 27. februára 2014 a odstúpila 26. marca 2019)
<b>Tajomník Spoločnosti:</b>	D.H. Nominees Ltd
<b>Nezávislý audítor:</b>	KPSA CHARTERED ACCOUNTANTS 15 Themistokli Dervi Street 1. poschodie, P.O.Box 27040 1641, Nicosia Cyprus
<b>Sídlo:</b>	Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8. poschodie, Agioi Omologites 1082, Nicosia Cyprus
<b>Banky:</b>	J&T Banka, a.s. Poštová banka, a.s.
<b>Registračné číslo:</b>	HE328741

# TRENESMA LIMITED

---

## SPRÁVA MANAŽMENTU

Predstavenstvo spoločnosti Trenesma Limited („Spoločnosť“) predkladá členom svoju Správu manažmentu a auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spolu so Spoločnosťou, "Skupina") za rok končiaci sa 31. decembra 2018.

### **Hlavné činnosti a povaha prevádzkovej činnosti Skupiny**

Hlavné činnosti Skupiny, ktoré sa menia oproti predchádzajúcemu roku, sú držanie investícií, poskytovanie financovania, prenájom nákupnej galérie a obchodného a zábavného centra tretím stranám na základe nájomných zmlúv a akvizícia a development nehnuteľností na prenájom.

### **Prehľad súčasnej pozície, budúceho vývoja a výkonnosti podnikania Skupiny**

Súčasný vývoj Skupiny, finančné výsledky a pozícia prezentované v konsolidovanej účtovnej závierke sa považujú za uspokojivé.

### **Hlavné riziká a neistoty**

Hlavné riziká a neistoty, ktorým Skupina čelí, sú uvedené v poznámkach 6 a 7 konsolidovanej účtovnej závierky.

### **Výsledky a dividendy**

Výsledky Skupiny za rok sú uvedené na strane 6.

### **Dividendy**

Predstavenstvo neodporúča vyplatiť dividendu a čistý zisk za rok si Spoločnosť ponechá.

### **Základný kapitál**

V priebehu skúmaného roka neboli vykonané žiadne zmeny v základnom imaní Spoločnosti.

### **Predstavenstvo**

Jediný člen predstavenstva Skupiny k 31. decembru 2018 a k dátumu tejto správy je uvedený na strane 1. Jediný riaditeľ bol členom predstavenstva počas roka končiaceho 31. decembra 2018. Pani Marina Ioannidou Sotiriou, ktorá bola vymenovaná za riaditeľku 27. februára 2014, odstúpila z funkcie 26. marca 2019 a v ten istý dátum bola na jej miesto vymenovaná pani Maria Skarpari.

Jediný riaditeľ ako súčasný člen predstavenstva pokračuje vo funkcii v súlade so stanovami Spoločnosti.

V odmeňovaní predstavenstva neboli zaznamenané žiadne významné zmeny.

### **Nezávislý audítor**

Nezávislý audítor, KPSA, vyjadrili ochotu pokračovať vo svojej funkcii a na výročnom valnom zhromaždení sa navrhne uznesenie, ktoré dáva predstavenstvu právomoc stanoviť ich odmenu.

Na základe príkazu predstavenstva,

D.H. Nominees Ltd  
Tajomník

Nikózia, 6. decembra 2019

# Nezávislá správa audítora

## Členom spoločnosti Trenesma Limited

### Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

#### Názor

Overili sme si priloženú konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti Trenesma Limited (ďalej len "Spoločnosť"), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2018 a konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného výsledku, súhrnný výsledok hospodárenia, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke vrátane súhrnu významných účtovných metód.

Podľa nášho názoru poskytuje priložená konsolidovaná účtovná závierka verný a pravdivý obraz o konsolidovanej finančnej situácii Skupiny k 31. decembru 2018 a jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a konsolidovaných peňažných tokoch za príslušný účtovný rok v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (IFRS) a požiadavkami Cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113.

#### Základ pre názor audítora

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ("IAS"). Naše povinnosti podľa týchto štandardov sú ďalej popísané v časti „Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky“ našej správy. Od Skupiny sme nezávislí v súlade s Etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov (Kódex IESBA) spolu s etickými požiadavkami, ktoré sú dôležité pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky na Cypre, a splnili sme naše ďalšie povinnosti v oblasti etiky v súlade s týmito požiadavkami a Kódexom IESBA. Domnievame sa, že dôkazy o audite, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor.

#### Iné informácie

Predstavenstvo je zodpovedné za ostatné informácie. Ostatné informácie obsahujú informácie uvedené v Správe manažmentu, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku a správu našich auditorov týkajúcu sa konsolidovanej účtovnej závierky.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku nezahŕňa ostatné informácie a nevyjadríme žiadnu formu záveru ohľadom ostatných informácií.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou povinnosťou prečítať si ostatné informácie a pritom zvážiť, či sú ostatné informácie významne nezlučiteľné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými pri audite alebo ak sa inak sa zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že existujú významné nesprávnosti týchto ostatných informáciách, musíme túto skutočnosť reportovať. V tomto ohľade nemáme čo reportovať.

#### Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavovanie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje verný a pravdivý obraz v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v podobe prijatej Európskou úniou a požiadavkami Zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113 a za takú vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na to, aby umožnila prípravu konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už z dôvodu podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti, za zverejňovanie prípadných skutočností súvisiacich s nepretržitou činnosťou a používanie účtovnej zásady pre nepretržitú činnosť, pokiaľ nie je len zámerom predstavenstva buď Skupinu likvidovať, alebo ukončiť jej činnosť, alebo neexistuje žiadna realistická alternatíva, ako tak urobiť.

# Nezávislá správa audítora (pokračovanie)

## Členom spoločnosti Trenesma Limited

### Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky (pokračovanie)

Predstavenstvo je zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného vykazovania Skupiny.

### Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primeranú istotu o tom či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už kvôli podvodu alebo chybe, a aby sa vydala správa audítora, ktorá zahŕňa aj náš názor. Primeraná istota je vysoká úroveň istoty, ale nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s ISA bude vždy odhaľovať významnú nesprávnosť, ak existuje. Nesprávnosti môžu vyplývať z podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by sa mohlo odôvodnene očakávať, že by mohli samostatne alebo spoločne ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s ISA používame profesionálny úsudok a udržiavame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Tiež:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už kvôli podvodu alebo chybe, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame dôkazy o audite, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor. Riziko neodhalenie významnej nesprávnosti vyplývajúcej z podvodu je vyššie ako riziko vyplývajúce z chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nesprávne vykazovanie alebo prerušenie vnútornej kontroly.
- Si objasňujeme pravidlá vnútornej kontroly relevantnej pre audit s cieľom navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností primerané, ale nie na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti vnútornej kontroly Skupiny.
- Vyhodnocujeme primeranosť použitých účtovných zásad a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií poskytnutých predstavenstvom.
- Poskytujeme názor o vhodnosti používania princípu účtovníctva o nepretržitej činnosti predstavenstvom a na základe získaných dôkazov o audite, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo podmienkami, ktoré môžu predstavovať významné pochybnosti o schopnosti skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje významná neistota, musíme v správe audítora upozorniť na súvisiace údaje zverejnené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak takéto zverejnenia nie sú dostatočné, zmeniť náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu správy audítora. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať nepretržitej činnosti.
- Vyhodnocujeme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane zverejnení a vyhodnocujeme, či konsolidovaná účtovná závierka prezentuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý poskytuje pravdivý a skutočný obraz.
- Získavame dostatočné primerané audítorské dôkazy týkajúce sa finančných informácií subjektov alebo podnikateľských aktivít v rámci Skupiny, aby sme mohli vysloviť názor ku konsolidovanej účtovnej závierke. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Našou výhradnou zodpovednosťou zostáva zodpovednosť za náš názor audítora.

Komunikujeme s predstavenstvom, okrem iného, o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a významných zisteniach auditu vrátane všetkých významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré zistíme počas nášho auditu.

### Správa o iných zákonných požiadavkách

V súlade s dodatočnými požiadavkami zákona o audítoroch z roku 2017 uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru Správa manažmentu bola vypracovaná v súlade s požiadavkami cyperského Zákona o spoločnostiach, kap. 113 a poskytnuté informácie sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou.
- Podľa nášho názoru a vzhľadom na vedomosti a chápanie Skupiny a jej prostredia získané v priebehu auditu sme v Správe manažmentu nezistili žiadne významné nesprávnosti.

## **Nezávislá správa audítora (pokračovanie)**

### **Členom spoločnosti Trenesma Limited**

#### **Iné záležitosti**

Táto správa, vrátane názoru, bola pripravená iba pre členov Skupiny ako orgán v súlade s § 69 zákona o audítoroch z roku 2017 a nie na akýkoľvek iný účel. Pri predkladaní tohto názoru neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za žiadny iný účel ani za žiadnu inú osobu, ktorá získa vedomosť o obsahu tejto správy.

Stelios Saphiris  
Certifikovaný verejný účtovník a registrovaný audítor  
v mene:

**KPSA**  
**CHARTERED ACCOUNTANTS**

Nikózia, utorok, 6. decembra 2019

# TRENESMA LIMITED

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A STRÁT A OSTATNÉ SÚHRNNÉ PRÍJMY 31. decembra 2018

		2018	2017
	Poznámka	€	€
<b>Výnosy</b>	8	<b>52.234.176</b>	40.743.447
Náklady na predaj		<b>(21.107.687)</b>	(2.912)
<b>Hrubý zisk</b>		<b>31.126.489</b>	40.740.535
Ostatné prevádzkové výnosy	9	<b>10.411.330</b>	1.325.324
Čistý zisk z investičných činností	10	<b>66.994.804</b>	-
Náklady na predaj a distribúciu		<b>(1.634.277)</b>	(1.926.631)
Administratívne náklady		<b>(10.921.386)</b>	(8.505.850)
Čisté zníženie hodnoty (strata) finančného a zmluvného majetku		<b>(3.499.020)</b>	-
Ostatné náklady	11	<b>(6.718.974)</b>	(16.008.557)
<b>Zisk z prevádzkovej činnosti</b>	12	<b>85.758.966</b>	15.624.821
Finančné výnosy	13	<b>18.428</b>	17.122
Finančné náklady	13	<b>(13.157.954)</b>	(10.078.338)
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>72.619.440</b>	5.563.605
Daň	14	<b>(175.428)</b>	(210.397)
<b>Čistý zisk za rok</b>		<b>72.444.012</b>	5.353.208
		-	-
<b>Ostatné súhrnné výnosy za rok</b>		<b>-</b>	-
<b>Celkové súhrnné výnosy za rok</b>		<b>72.444.012</b>	<b>5.353.208</b>

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.



# TRENESMA LIMITED

---

## KONSOLIDOVANÝ SÚHRNNÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT 31. decembra 2018

	<b>2018</b>	2017
Poznámka	<b>€</b>	€
<b>Čistý zisk za rok</b>	<b><u>72.444.012</u></b>	<u>5.353.208</u>
<b>Iný súhrnný príjem</b>		
<i>Položky, ktoré sa neskôr nebudú klasifikovať do zisku alebo straty:</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Položky, ktoré sa môžu neskôr klasifikovať do zisku alebo straty:</i>		
<b>Ostatné súhrnné výnosy za rok</b>	<b><u>72.444.012</u></b>	<u>5.353.208</u>
Čistý zisk za rok priraditeľné:		
Majiteľom materskej spoločnosti	<b>72.444.012</b>	5.353.243
Nekontrolné podiely	<u>-</u>	<u>(35)</u>
	<b><u>72.444.012</u></b>	<u>5.353.208</u>

---

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

# TRENESMA LIMITED

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII 31. decembra 2018

	Poznámka	2018 €	2017 €
<b>MAJETOK</b>			
<b>Dlho-dobý majetok</b>			
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	15	2.094.209	315.384.174
Investičný majetok	16	976.957.501	-
Nehmotný majetok	17	16.426.268	89.169.193
Deriváty určené ako zabezpečovacie nástroje	18	1.523.615	-
Odložené daňové pohľadávky	26	547.939	-
		<u>997.549.532</u>	<u>404.553.367</u>
<b>Obežný majetok</b>			
Zásoby	20	54.662	65.601
Obchodné a iné pohľadávky	21	9.407.201	3.316.338
Iné investície	22	5.502	-
Peniaze v bankách a v hotovosti	23	41.851.536	20.070.817
		<u>51.318.901</u>	<u>23.452.756</u>
<b>Aktíva celkom</b>		<u>1.048.868.433</u>	<u>428.006.123</u>
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>			
<b>Vlastné imanie</b>			
Základný kapitál	24	1.000	1.000
Priradené vlastníkom a Materskej spoločnosti		(12.714.433)	(12.714.433)
Nerozdelený zisk		177.810.443	88.689.263
		<u>165.097.010</u>	<u>75.975.830</u>
Nekontrolné podiely		31.983.760	(58)
<b>Celkové vlastné imanie</b>		<u>197.080.770</u>	<u>75.975.772</u>
<b>Dlho-dobé záväzky</b>			
Pôžičky	25	743.098.444	332.044.800
Obchodné a iné záväzky	27	10.199.194	4.065.819
Derivátové finančné nástroje	18	1.019.462	-
Odložené daňové záväzky	26	11.800.006	-
		<u>766.117.106</u>	<u>336.110.619</u>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Obchodné a iné záväzky	27	17.176.578	5.081.735
Pôžičky	25	67.206.202	9.425.000
Derivátové finančné nástroje	18	948.718	1.087.731
Krátkodobé daňové záväzky	28	339.059	325.266
		<u>85.670.557</u>	<u>15.919.732</u>
<b>Záväzky celkom</b>		<u>851.787.663</u>	<u>352.030.351</u>
<b>Vlastné imanie a záväzky celkom</b>		<u>1.048.868.433</u>	<u>428.006.123</u>

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

# TRENESMA LIMITED

---

Dňa 6. decembra 2019 predstavenstvo spoločnosti Trenesma Limited povolilo vydať túto konsolidovanú účtovnú závierku.

.....  
Maria Skarpari  
Riaditeľ

---

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

# TRENESMA LIMITED

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ

31. decembra 2018

	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti						
	Základný kapitál	Rezerva na reálnu hodnotu - po zemky a budovy	Kapitálová rezerva	Nerozdelený zisk	Celkom	Nekontrolné podiely	Celkom
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Stav k 1. januáru 2017</b>	<b>1.000</b>	<b>-</b>	<b>(12.714.433)</b>	<b>(6.069.610)</b>	<b>(18.783.043)</b>	<b>(93)</b>	<b>(18.783.136)</b>
<b>Súhrnný výsledok hospodárenia</b>							
Čistý zisk za rok	-	-	-	5.353.208	5.353.208	-	5.353.208
Ostatné súhrnné výnosy za rok - Rozdiely súvisiace s prepočítaním goodwillu v Eurovea, a.s.	-	-	-	89.405.665	89.405.665	-	89.405.665
<b>Transakcie s vlastníkami</b>							
NCI Eurovea Hotel, s.r.o.	-	-	-	-	-	35	35
<b>Stav k 31. decembru 2017 / 1. januáru 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>-</b>	<b>(12.714.433)</b>	<b>88.689.263</b>	<b>75.975.830</b>	<b>(58)</b>	<b>75.975.772</b>
<b>Súhrnný výsledok hospodárenia</b>							
Čistý zisk za rok	-	-	-	72.444.012	72.444.012	-	72.444.012
Goodwill EMX Plus CZ 1 Group	-	-	-	16.677.168	196.499.272	-	196.499.272
<b>Transakcie s vlastníkami</b>							
NCI Armati Limited	-	-	-	-	-	31.983.760	31.983.760
Odstránenie NCI Eurovea Hotel, s.r.o. pri predaji	-	-	-	-	-	58	58
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>-</b>	<b>(12.714.433)</b>	<b>177.810.443</b>	<b>165.097.010</b>	<b>31.983.760</b>	<b>197.080.770</b>

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Pre Spoločnosti, ktoré nerozdelia 70% svojho zisku tak, ako to predpisuje príslušný daňový zákon, do dvoch rokov po skončení príslušného daňového roku, sa bude 70% tohto zisku považovať za rozdelený ako dividendy. Z takýchto predpokladaných dividend a v rozsahu, v ktorom sú konečnými akcionármi zároveň Cyperský daňový rezident a s bydliskom na Cypre, sa vypočíta osobitný príspevok na obranu vo výške 17%. Suma predpokladaných dividend sa kedykoľvek znižuje o skutočne vyplatené dividendy zo zisku príslušného roku. Tento osobitný príspevok na obranu je splatný Spoločnosťou na účet akcionárov.

# TRENESMA LIMITED

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH 31. decembra 2018

	2018	2017
Poznámka	€	€
<b>PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI</b>		
<b>Zisk pred zdanením</b>	<b>72.619.440</b>	5.563.605
Úprava o:		
Odpisovanie nehnuteľností, zariadenia a vybavenia a investičného majetku	<b>10.614.224</b>	8.445.216
Kurzový rozdiel vyplývajúci z prevodu dlhodobého majetku v cudzích menách	<b>52.346</b>	-
Nerealizovaná kurzová strata/(zisk)	<b>10.242</b>	(291)
Amortizácia počítačového softvéru	17 <b>6.179</b>	10.714
Amortizácia ochranných známk a licencií	17 <b>4.552</b>	4.248
Strata z predaja investícií v dcérskych spoločnostiach	<b>12.072</b>	-
(Zisk) z predaja investičného majetku	<b>(632.796)</b>	-
Skutočná hodnota (zisky) z investičného majetku	<b>(66.374.080)</b>	-
Zrušenie zníženia hodnoty – nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	15 <b>(4.403.000)</b>	-
Poplatok za zníženie – hodnoty pre úvery spriazneným stranám	29 <b>3.499.020</b>	-
Výnosové úroky	13 <b>(28.788)</b>	(20.143)
Úrokové náklady	13 <b>12.279.407</b>	9.940.025
Postúpenie poskytnutých pôžičiek	<b>1.000.000</b>	-
Zisk z postúpenia pohľadávok	<b>(5.059.028)</b>	-
Zrušenie Goodwilu	<b>106.427.235</b>	-
	<b>130.027.025</b>	23.943.374
<b>Zmeny pracovného kapitálu:</b>		
Zníženie zásob	<b>10.939</b>	22.982
(Zvýšenie)/zníženie hodnoty obchodných a iných pohľadávok	<b>(6.090.755)</b>	926.234
Zvýšenie hodnoty derivátových finančných nástrojov	<b>(643.166)</b>	(518.551)
Zvýšenie/(zníženie) hodnoty obchodných a iných záväzkov	<b>19.191.875</b>	(341.400)
<b>Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou</b>	<b>142.495.918</b>	24.032.639
Prijaté úroky	<b>1.326</b>	3.312
Vrátená/(zaplatená) daň	<b>79.214</b>	(113.429)
<b>Čisté peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou</b>	<b>142.576.458</b>	23.922.522
<b>PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI</b>		
Platby za kúpu nehmotného majetku	17 <b>(89.883)</b>	-
Platby za kúpu nehnuteľností, zariadení a vybavenia	15 <b>(609.747)</b>	(4.100.470)
Platby za kúpu investičného majetku	16 <b>(627.006.614)</b>	-
Poskytnuté pôžičky	<b>(9.303.409)</b>	(2.000.000)
Prijaté splátky úveru	<b>4.815.100</b>	2.000.000
Platby za kúpu iných investícií	22 <b>(5.502)</b>	-
Výnosy z predaja nehmotného majetku	<b>2.085</b>	-
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia	<b>1.414.161</b>	-
Výnosy z predaja investičného majetku	16 <b>18.927.316</b>	-
Výnosy z predaja investícií do dcérskych spoločností	<b>10.250</b>	-
Prijaté úroky	<b>17.969</b>	16.831
Pohyb goodwillu	<b>33.607.242</b>	520.780
<b>Peňažné toky použité v investičnej činnosti</b>	<b>(578.221.032)</b>	(3.562.859)
<b>PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI</b>		
Splatenie pôžičiek	<b>(35.487.022)</b>	(8.000.000)
Výnosy z pôžičiek	<b>505.388.503</b>	44.540
Nerealizovaná kurzová (strata)/zisk	<b>(10.242)</b>	291

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

## TRENESMA LIMITED

---

### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH 31. decembra 2018

	<b>2018</b>	2017
Poznámka	€	€
Zaplatené úroky	<u><b>(12.465.946)</b></u>	<u>(9.939.765)</u>
<b>Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov</b>	<b>21.780.719</b>	2.464.729
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	<u><b>20.070.817</b></u>	<u>17.606.087</u>
<b>Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	23 <u><u><b>41.851.536</b></u></u>	<u><u>20.070.816</u></u>

---

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 1. Založenie a hlavné činnosti

#### Krajina založenia

Spoločnosť Trenesma Limited (ďalej len "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 16. januára 2014 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe ustanovení Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113. Jej sídlo je na adrese Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8. poschodie Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyprus.

#### Hlavné činnosti

Hlavné činnosti Skupiny, ktoré sa menia oproti predchádzajúcemu roku, sú držanie investícií, poskytovanie financovania, prenájom nákupnej galérie a obchodného a zábavného centra tretím stranám na základe nájomných zmlúv a akvizícia a development nehnuteľností na prenájom.

### 2. Základ pre spracovanie

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (IFRS) prijatými Európskou úniou (EÚ) a s požiadavkami cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená použitím metódy historických cien, s úpravou podľa precenenia a investičného majetku.

### 3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

K 1. januáru 2018 prijala Skupina Medzinárodné štandardy finančného vykazovania (IFRS) a Medzinárodné účtovné štandardy (IAS), ktoré sú relevantné pre jej činnosť.

Prijatie týchto štandardov malo zásadný dopad na konsolidované finančné výkazy nasledovne:

- (i) IFRS 9 „Finančné nástroje“
- IFRS 15 „Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi“

Ako je vysvetlené nižšie, v súlade s prechodnými ustanoveniami IFRS 9 a IFRS 15 si Skupina zvolila zjednodušený prístup na prijatie štandardov. Podľa neho boli IFRS 9 a IFRS 15 prijaté bez preformulovania komparatívnych informácií. Komparatívne informácie sú vypracované v súlade s IAS 39, IAS 18 a IAS 11, a dopady prijatia nových štandardov sú uvedené v počiatočnom nerozdelenom zisku.

V nasledujúcej tabuľke je zhrnutý dopad prijatia nových štandardov pre každú samostatnú riadkovú položku konsolidovaného výkazu o finančnej situácii. Riadkové položky, ktoré neboli ovplyvnené zmenami neboli zahrnuté. V dôsledku toho nie je možné z predložených čísel prepočítať medzisúčty a súčty. Úpravy sú podrobnejšie vysvetlené v štandarde nižšie.

#### (a) Dopad na konsolidovaný výkaz o finančnej situácii

	Zostatok k						
	31. decembru		31. december		Dopad	Dopad	1. január
	2017, ako bol		2017 podľa		prijatia IFRS	prijatia IFRS	2018 podľa
	predtým		IAS 18 a IAS		15	9	IFRS 15 a
	prezentovaný	Reklasifikácie	39		15	9	IFRS 9
	€	€	€	€	€	€	€
Pohľadávky z obch. styku	1.393.483	-	1.393.483	-	-	-	1.393.483
Ostatné pohľadávky	76.735	-	76.735	-	-	-	76.735
Peniaze v bankách	19.918.233	-	19.918.233	-	-	-	19.918.233
Závazky z obchodného styku	1.835.990	-	1.835.990	-	-	-	1.835.990
Iné záväzky	3.928.870	-	3.928.870	-	-	-	3.928.870
Nerozdelený zisk	88.689.263	-	88.689.263	-	-	-	88.689.263

Skupina z vlastného rozhodnutia zmenila prezentáciu určitých súm v komparatívnom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, ako je uvedené v tabuľke vyššie, s odkazom na terminológiu IFRS 15 a IFRS 9.



## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2018

### 3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

#### (b) Dopad na konsolidovaný výkaz zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy

Čisté straty zo zníženia hodnoty pre [finančný a zmluvný majetok], ktorý bol predtým prezentovaný spolu s [„nákladmi na predaj a marketing“], sa teraz prezentuje v rámci konsolidovaného výkazu zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy

#### (i) IFRS 9 „Finančné nástroje“

IFRS 9 „Finančné nástroje“ nahrádza ustanovenia IAS 39, ktoré upravujú zaúčtovanie a odúčtovanie finančných nástrojov a klasifikácie a hodnotenia finančného majetku a finančných záväzkov. IFRS 9 ďalej zavádza nové princípy na zabezpečovacie účtovníctvo a nový model progresívneho znižovania hodnoty pre finančný majetok.

Nový štandard si vyžaduje, aby sa finančný majetok klasifikoval v dvoch kategóriách hodnotenia: tie, ktoré sa hodnotia následne pri reálnej hodnote (buď prostredníctvom ostatných súhrnných príjmov (FVOCI) alebo prostredníctvom zisku alebo straty (buď FVTPL alebo FVPL) a tie, ktoré sa hodnotia v umorovanej hodnote (*amortised costs*). Kategória sa určuje pri počiatocnom zaúčtovaní. Pri dlhovom finančnom majetku závisí klasifikácia od obchodného modelu subjektu na spravovanie svojich finančných nástrojov a charakteristiky zmluvných peňažných tokov nástrojov. Pri finančnom majetku vo vlastnom imaní závisí na zámeroch a určení subjektu.

Konkrétne, majetok, ktorý sa drží na inkasovanie zmluvných peňažných tokov predstavuje výlučne platby istiny a úroky sa vypočítajú v umorovanej hodnote. Majetok, ktorý sa drží na inkasovanie zmluvných peňažných tokov a na predaj finančného majetku, pričom peňažné toky majetku predstavujú výlučne platby istiny a úrokov, sa hodnotia v reálnej hodnote cez ostatné súhrnné príjmy. V neposlednom rade, majetok, ktorý nespĺňa kritériá pre ocenenie v umorovanej hodnote alebo reálnej hodnote cez ostatné súhrnné príjmy, sa hodnotí v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu.

Na investície do kapitálových nástrojov, ktoré nie sú držané na obchodovanie, závisí klasifikácia na tom, či sa subjekt v čase počiatocného zaúčtovania neodvolateľne rozhodol zaúčtovať investíciu do kapitálu v reálnej hodnote cez ostatné súhrnné príjmy. Pokiaľ takéto rozhodnutie nebolo prijaté, alebo sú investície do kapitálových nástrojov držané na obchodovanie, musia sa klasifikovať v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu.

Štandard IFRS 9 zároveň zavádza jednotný model zníženia hodnoty platný pre dlhové nástroje v umorovanej hodnote a reálnej hodnote cez ostatné súhrnné príjmy a ruší nutnosť spúšťacej udalosti za zaúčtovanie strát zo zníženia hodnoty. Nový model zníženia hodnoty podľa štandardu IFRS 9 si vyžaduje zaúčtovanie opravných položiek na pochybné pohľadávky na základe očakávaných úverových strát (ECL), namiesto utrpených úverových strát, ako tomu bolo podľa IAS 39. Štandard ďalej zavádza zjednodušený prístup na výpočet zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku ako aj na výpočet zníženia hodnoty zmluvného majetku a nájomných pohľadávok; čo tak isto spadá do rozsahu požiadaviek na zníženie hodnoty štandardu IFRS 9.

Pri finančných záväzkoch štandard ponecháva väčšinu požiadaviek štandardu IAS 39. Hlavnou zmenou je, že v prípade, kde sa pre finančné záväzky volí možnosť reálnej hodnoty, sa časť zmeny reálnej hodnoty v dôsledku vlastného úverového rizika subjektu vykazuje do ostatných súhrnných príjmov namiesto zisku alebo straty, okrem prípadov, kedy to vytvára účtovné nezhody.

So zavedením štandardu IFRS 9 „Finančné nástroje“, IASB potvrdila, že zisky alebo straty, ktoré vyplývajú z úpravy finančných záväzkov, ktoré nevýústia do odúčtovania, sa zaúčtujú do zisku alebo straty.

IFRS 9 uvoľňuje požiadavky na účinnosť zaistenia náhradou testov úspešnosti zaistenia „bright line“. Vyžaduje si, aby bol ekonomický vzťah medzi zaistenou položkou a zaisťovacím nástrojom a „zaisťovací pomer“ rovnaký ako ten, ktorý manažment skutočne používa na účely riadenia rizika. Súčasná dokumentácia sa stále vyžaduje, ale je odlišná od tej, ktorá sa aktuálne vypracúva podľa IAS 39.

Skupina prijala IFRS 9 s dátumom prechodu 1. januára 2018, čo prinieslo zmeny v účtovných politikách na zaúčtovanie, klasifikáciu a hodnotenie finančného majetku a záväzkov a zníženia hodnoty finančného majetku.

Nové účtovné politiky Skupiny po prijatí IFRS 9 k 1. januáru 2018 sú uvedené v poznámke 4.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

#### (i) IFRS 9 „Finančné nástroje“ (pokračovanie)

##### Dopad prijatia

V súlade s prechodnými ustanoveniami IFRS 9 si Skupina zvolila zjednodušený prechodný prístup na prijatie nového štandardu. Preto bol účinok prechodu na IFRS 9 uznaný k 1. januáru 2018 ako úprava počiatočného nerozdeleného zisku (alebo iných zložiek vlastného imania, podľa situácie). V súlade s metódou prechodu, ktorú si Skupina zvolila na implementáciu IFRS 9, porovnania neboli prepracované, ale vypracované na základe predchádzajúcich politík, ktoré zodpovedajú IAS 39. V dôsledku toho sa revidované požiadavky IFRS 7 „Finančné nástroje: Zverejnenia“ aplikovali len na aktuálne obdobie. Zverejnenia komparatívneho obdobia opakujú zverejnenia vypracované v predchádzajúcom roku.

Dňa 1. januára 2018 posúdil manažment pre dlhové nástroje v držbe Skupiny, ktoré obchodné modely sa vzťahujú na finančný majetok, a či zmluvné peňažné toky predstavujú výlučne platby istiny a úroku (test SPPI). Okrem toho sa vykonalo samostatné posúdenie pre majetkové nástroje v držbe Skupiny, vo vzťahu k tomu, či sú držané na obchodovanie alebo nie. V dôsledku oboch posúdení Manažment klasifikoval svoje dlhové a majetkové nástroje do príslušných kategórií IFRS 9.

V dôsledku prijatia IFRS 9 Skupina revidovala svoju metodiku zníženia hodnoty pre každú triedu majetku, ktorá podlieha novým požiadavkám na zníženie hodnoty. Od 1. januára 2018 Skupina posudzuje na progresívnej báze očakávané úverové straty spojené so svojimi dlhovými nástrojmi účtovanými v umorovanej hodnote a FVOCI, peniaze a peňažné ekvivalenty a vklady v bankách s pôvodnou splatnosťou nad 3 mesiace a úverové prísluby a finančné záruky. Uplatnená metodika zníženia hodnoty závisí od toho, či nastal výrazný nárast úverového rizika a či sa dlhové nástroje kvalifikujú ako nástroje s nízkym úverovým rizikom, a či sa dlhové investície kvalifikujú ako investície s nízkym úverovým rizikom.

Skupina má nasledujúce typy aktív, ktoré podliehajú novému modelu očakávanej úverovej straty podľa IFRS 9: pohľadávky z obchodného styku, zmluvný majetok, finančný majetok v umorovanej hodnote, peniaze a peňažné ekvivalenty, vklady v bankách s pôvodnou splatnosťou nad 3 mesiace, dlhový finančný majetok v FVOCI a úverové prísluby a finančné záruky.

Skupina prijala zjednodušený model očakávanej úverovej straty pre svoje pohľadávky z obchodného styku, pohľadávky z obchodného styku s významnou zložkou financovania, pohľadávky z nájmu a zmluvný majetok, ako vyžaduje IFRS 9, odsek 5.5.15, a všeobecný model očakávanej úverovej straty pre finančný majetok v umorovanej hodnote, peniaze a peňažné ekvivalenty, vklady v bankách s pôvodnou splatnosťou nad 3 mesiace, dlhový finančný majetok v FVOCI a úverové prísluby a finančné záruky.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2018

### 3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

#### (i) IFRS 9 „Finančné nástroje“ (pokračovanie)

Nasledujúca tabuľka prevádza účtovné hodnoty finančných nástrojov, z ich predchádzajúcich kategórií hodnotenia v súlade s IAS 39 do ich nových kategórií hodnotenia po prechode na IFRS 9 k 1. januáru 2018:

		Kategória hodnotenia		Dopad IFRS 9					Účtovná hodnota podľa IFRS 9 (počiatočný zostatok k 31. decembru 2018)
		IAS 39	IFRS 9	Účtovná hodnota podľa IAS 39 (konečný zostatok k 31. decembru 2017)	Precenenie ECL	Precenenie Ostatné	Reklasifikácia Povinná	Reklasifikácia Dobrovoľná	
				€	€	€	€	€	€
<b>Iný finančný majetok</b>									
Pohľadávky z obchodného styku	Pôžičky a pohľadávky		AC	1.393.483	-	-	-	-	1.393.483
Finančný majetok v umorovanej hodnote (AC)	-		AC	76.735	-	-	-	-	76.735
Poskytnuté pôžičky	Pôžičky a pohľadávky		AC	-	-	-	-	-	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty	Pôžičky a pohľadávky		AC	19.918.233	-	-	-	-	19.918.233
<b>Celkový iný finančný majetok</b>				<b>21.388.451</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.388.451</b>
<b>Celkový finančný majetok</b>				<b>21.388.451</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.388.451</b>
<b>Finančné záväzky</b>									
Pôžičky	AC	AC	AC	240.044.800	-	-	-	-	240.044.800
Obchodné a iné záväzky	AC	AC	AC	5.764.860	-	-	-	-	5.764.860
Dlhopisy	AC	AC	AC						(101.425.000)
<b>Celkové finančné záväzky</b>				<b>101.425.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(101.425.000)</b>
				<b>347.234.660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>144.384.660</b>

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

#### (i) IFRS 9 „Finančné nástroje“ (pokračovanie)

- *Pôžičky:*

Podľa IFRS 9 by sa mali všetky zisky a straty vyplývajúce z úpravy pôžičiek, ktoré nevyústili do odúčtovania, zaúčtovať do zisku alebo straty. Predtým, podľa IAS 39, Skupina amortizovala dopady úpravy prostredníctvom úpravy efektívnej úrokovej sadzby. Skupina posúdila vyššie uvedený dopad na zostatky pôžičiek existujúce k dátumu prijatia IFRS 9 a upravila zostatok pôžičiek k 1. januáru 2018. Na základe posúdenia manažmentu, dopad prijatia IFRS 9 vyústil do nárastu zostatku pôžičiek k 1. januáru 2018 v hodnote EUR- .

- *Iné finančné nástroje:*

Pre všetok ostatný finančný majetok manažment vyhodnotil, že obchodný model Skupiny pre správu majetku je „hold to collect“ (držať so zámerom inkasovania) a tento majetok spĺňa testy SPPI. V dôsledku toho bol všetok ostatný finančný majetok klasifikovaný ako finančný majetok v umorovanej hodnote (*amortised cost*) a reklasifikovaný z kategórie „pôžičky a pohľadávky“ podľa IAS 39, ktorá sa „uzavrela“. Predtým, podľa IAS 39, sa tento finančný majetok tak isto oceňoval v amortizovanej cene. K 1. januáru 2018 teda nebol zaznamenaný žiadny dopad prijatia IFRS 9.

K 31. decembru 2017 boli všetky finančné záväzky Skupiny zaúčtované v umorovanej hodnote. Začínajúc od 1. januára 2018, sa finančné záväzky Skupiny naďalej klasifikovali v umorovanej hodnote.

Posúdenie dopadu prijatia IFRS 9 na účtovné politiky Skupiny si vyžiadali, aby manažment vykonal určité kritické posudky v procese uplatňovania princípov nového štandardu. Posudky, ktoré mali najzásadnejší dopad na závery manažmentu sú uvedené v poznámke 7.

- *Majetok reklasifikovaný do kategórie umorovanej hodnoty a majetok reklasifikovaný z reálnej hodnoty prostredníctvom zisku alebo straty do kategórie reálnej hodnoty prostredníctvom ostatných súhrnných príjmov*

Hlavné dôvody pre reklasifikáciu boli nasledovné:

- ◆ Cenné papiere v rámci portfólia likvidity identifikované ako držané so zámerom inkasovať. Po posúdení svojho obchodného modelu pre cenné papiere v rámci portfólia likvidity Skupiny, ktoré sa poväčšinou držia so zámerom inkasovať zmluvné peňažné toky a predať, identifikovala Skupina určité cenné papiere, ktoré sa spravujú samostatne, a pri ktorých sa v minulosti uplatňovala prax držať ich so zámerom inkasovať zmluvné peňažné toky (a tento zámer Skupiny pretrváva). Preto, Skupina vyhodnotila, že vhodným obchodným modelom pre túto skupinu cenných papierov bude držať so zámerom inkasovať. Tieto cenné papiere, ktoré boli predtým klasifikované ako AFS, boli k dátumu počiatočného uplatnenia reklasifikované na AC. Zvyšok portfólia likvidity Skupiny sa drží so zámerom inkasovať zmluvné peňažné toky a predať.
- ◆ Reklasifikácia z uzavretých kategórií bez zmeny ocenenia. Okrem vyššie uvedeného boli nasledujúce dlhové nástroje reklasifikované do nových kategórií podľa IFRS 9, keďže ich predchádzajúce kategórie podľa IAS 39 boli uzavreté, bez zmeny ich oceňovacieho základu:
  - tie, ktoré boli predtým klasifikované ako AFS, sa teraz klasifikujú ako oceňované v FVOCI; a
  - tie, ktoré boli predtým klasifikované ako HTM, sa teraz klasifikujú ako oceňované v AC.

Skupina si neuplatnila výnimku na zaobchádzanie s reálnou hodnotou vyššie uvedených položiek ako s ich hrubou účtovnou hodnotou k dátumu počiatočného uplatnenia IFRS 9.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

#### (ii) IFRS 15 "Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi"

IFRS 15 „Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi“ a súvisiace úpravy nahradili IAS 18 „Výnosy“, IAS 11 „Stavebné zmluvy“ a súvisiace interpretácie. Nový štandard nahrádza samostatné modely vykazovania výnosov z predaja tovaru, služieb a stavebných zmlúv podľa predchádzajúceho IFRS a ustanovuje jednotné požiadavky ohľadom povahy, výšky a načasovania vykazovania výnosov. IFRS 15 zavádza hlavný princíp, že výnosy sa musia zaúčtovať takým spôsobom, aby znázorňoval prevod tovaru a služieb zákazníkovi a odrážal odmenu, nárok na ktorú subjekt očakáva na výmenu za prevod tohto tovaru a služieb zákazníkovi; cena transakcie.

Nový štandard zavádza päť-krokový model založený na princípoch, ktorý sa musí aplikovať na všetky kategórie zmlúv so zákazníkmi. Akékoľvek viazaný tovar alebo služby sa musia posudzovať ako keby obsahovali jednu alebo viac výkonnostných povinností (to znamená, zreteľný prísľub poskytnúť tovar alebo službu). Individuálne výkonnostné povinnosti sa musia vykázat' a zaúčtovať samostatne a akékoľvek zľavy alebo rabaty v zmluvnej cene sa musia vo všeobecnosti priradiť ku každej z nich.

Dotatky k IFRS 15 objasňujú, ako identifikovať výkonnostnú povinnosť v zmluve, ako určiť, či je Skupina zodpovedným subjektom (principal - poskytovateľ tovaru alebo služby) alebo zástupcom (agent - zodpovedný za zabezpečenie dodania tovaru alebo služby) a ako určiť, či sa majú výnosy z udelenia licencie vykázat' v určitom časovom bode alebo za určité časové obdobie. Popri objasnení obsahujú dodatky aj dva dodatočné opravné prostriedky na zníženie nákladov a komplexnosti pre Skupinu pri prvom uplatnení nového štandardu.

Nové účtovné politiky Skupiny po prijatí IFRS 15 k 1. januáru 2018 sú uvedené nižšie, v poznámke 4.

#### Dopad prijatia

V súlade s prechodnými ustanoveniami IFRS 15 si Skupina zvolila zjednodušený prechodný prístup na prijatie nového štandardu. Preto bol kumulatívny účinok prechodu na IFRS 15 uznaný k 1. januáru 2018 ako úprava počiatočného nerozdeleného zisku priamo vo vlastnom imaní.

Skupina uplatnila štandard IFRS 15 spätne len na zmluvy, ktoré nie sú k dátumu počiatočného uplatnenia ukončenými zmluvami a prijala praktickú pomôcku, vďaka ktorej sa nemusia spätne prepracúvať zmluvy, pri ktorých sa úpravy vykonali pred dátumom počiatočného uplatnenia. V súlade s metódou prechodu, ktorú si Skupina zvolila na implementáciu IFRS 15, porovnania neboli prepracované, ale vypracované na základe predchádzajúcich politík, ktoré zodpovedajú IAS 18 a IAS 11 a súvisiacim interpretáciám.

### 4. Významné účtovné metódy

Hlavné účtovné metódy použité pri zostavení tejto účtovnej závierky sú uvedené nižšie. S výnimkou zmien v účtovných postupoch, ktoré vychádzali z prijatia štandardov IFRS 9 a IFRS 15 s účinnosťou od 1. januára 2018 boli tieto metódy konzistentne uplatňované na všetky vykazované roky, pokiaľ nie je uvedené inak. Hlavné účtovné metódy v súvislosti s finančnými nástrojmi a vykazovaním výnosov uplatňované do 31. decembra 2017 sa uvádzajú v poznámke 32.

#### Východiská pre konsolidáciu

Spoločnosť má dcérske spoločnosti a v tejto súvislosti sa podľa článku 142(1)(b) cyperského zákona o spoločnostiach č. 113 vyžaduje zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej predloženie na Valnom zhromaždení spoločnosti Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti obsahuje účtovnú závierku materskej spoločnosti Trenesma Limited (Cyprus) účtovnú závierku nasledujúcich dcérskych a poddcérskych spoločností, Eurovea, a.s. (Slovenská republika, dcérska spoločnosť, 100% podiel), EMX Plus CZ1, a.s. (Česká republika, dcérska spoločnosť, 100% podiel), City-Arena PLUS a.s. (Slovenská republika, 100% dcérska spoločnosť EMX Plus CZ1, a.s.), Armati Limited (Cyprus, dcérska spoločnosť, 100% podiel), Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (Spain, 87,50% dcérska spoločnosť Armati Limited) a Iberian Assets, S.A. (Španielsko, 100% dcérska spoločnosť Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.).

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Východiská pre konsolidáciu (pokračovanie)

Účtovné závierky všetkých spoločností Skupiny sú zostavené použitím jednotných účtovných metód. Všetky vnútro-podnikové transakcie a zostatky medzi spoločnosťami Skupiny boli počas konsolidácie eliminované.

#### Podnikové kombinácie

Akvizície podnikov sa účtujú metódou akvizície. Úhrada prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje skutočnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako suma skutočných hodnôt ku dňu akvizície aktív prevedených Skupinou, záväzkov Skupiny voči bývalým vlastníkom nadobúdaného a majetkových podielov vydaných Skupinou výmenou za kontrolu nadobúdaného subjektu. Obstarávacie náklady sa vo všeobecnosti vykazujú vo výkaze ziskov a strát v okamihu ich vzniku.

V deň nadobudnutia je obstaraný identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky vykázané v ich skutočnej hodnote v deň nadobudnutia, okrem toho, že:

- odložené daňové pohľadávky alebo záväzky a záväzky alebo majetok súvisiaci s dojednaniami o zamestnaneckých výhodách sa vykazujú a oceňujú v súlade s IAS 12 Dane z príjmu a IAS 19 Zamestnanecké výhody;
- Záväzky alebo majetkové nástroje súvisiace s platbami akciami v nadobúdanom subjekte alebo platbami akciami Skupiny, ktorá vstúpila do platby akciami v nadobúdanom subjekte, aby ho nahradila, sa oceňujú v súlade s IFRS 2 Platby akciami v deň obstarania; a
- majetok (alebo skupiny na vyradenie), ktorý je klasifikovaný ako držané na predaj v súlade s IFRS 5 Dlhodobý majetok držaný na predaj a ukončené činnosti sa oceňuje v súlade s týmto štandardom.

Goodwill sa oceňuje ako prebytok súčtu prevedeného plnenia, sumy akýchkoľvek nekontrolných podielov v nadobúdanom subjekte a skutočnej hodnoty predtým držaného majetkového podielu nadobúdateľa v nadobúdanom subjekte (ak existuje) nad sumami nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov v deň nadobudnutia. Ak po opätovnom posúdení čistá hodnota nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu nadobudnutia prekročí sumu odmeny za prevod, výšku akýchkoľvek nekontrolných podielov v nadobúdanom subjekte a skutočnú hodnotu predtým držaných podielov v nadobúdanom subjekte (ak existuje), prebytok sa vykáže okamžite vo výkaze ziskov a strát ako výhodný zisk z nákupu.

Nekontrolné podiely, ktoré sú majetkovými podielmi a oprávňujú majiteľov na pomerný podiel na čistom majetku subjektu v prípade likvidácie sa môžu okamžite oceniť buď v skutočnej hodnote alebo ako podiel nekontrolných podielov na vykázaných hodnotách identifikovateľných čistých aktív nadobúdaného subjektu. Výber základu oceňovania sa vykonáva na základe jednotlivých transakcií. Ostatné typy nekontrolných podielov sa oceňujú v skutočnej hodnote alebo, ak je to možné, na základe iného štandardu IFRS.

Ak protihodnota prevedená Skupinou v podnikovej kombinácii zahŕňa majetok alebo záväzky vyplývajúce z dohody o podmienenom plnení, podmienená protihodnota sa oceňuje v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia a je zahrnutá ako súčasť protihodnoty prevedenej v podnikovej kombinácii. Zmeny v skutočnej hodnote podmienenej protihodnoty, ktoré sa kvalifikujú ako opravné položky na obdobie ocenenia, sa upravujú spätne s príslušnými úpravami oproti goodwillu. Úpravy obdobia oceňovania sú úpravy vyplývajúce z dodatočných informácií získaných počas „obdobia oceňovania“ (ktoré nemôže presiahnuť jeden rok od dátumu nadobudnutia) o skutočnostiach a okolnostiach, ktoré existovali k dátumu nadobudnutia.

Následné zaúčtovanie zmien skutočnej hodnoty podmienenej protihodnoty, ktoré nespĺňajú podmienky na úpravu obdobia oceňovania, závisí od klasifikácie podmieneného plnenia. Podmienené plnenie, ktoré je klasifikované ako vlastné imanie, sa v nasledujúcich účtovných obdobiach neprečunuje a jeho následné zúčtovanie sa zaúčtuje do vlastného imania. Podmienené plnenie, ktoré sa klasifikuje ako majetok alebo záväzok, sa v nasledujúcich účtovných obdobiach prečunuje v súlade s IAS 39 alebo IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienený majetok, pričom zodpovedajúci zisk alebo strata sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Business combinations (continued)

Ak je podniková kombinácia dosiahnutá postupne, predtým držané majetkové účasti Skupiny v nadobudnutom subjekte sa opätovne oceňujú skutočnou hodnotou k dátumu nadobudnutia (t.j. dátumu, kedy Skupina získa kontrolu) a výsledný zisk alebo strata, ak existujú, sa vykazuje v zisku alebo strate. Sumy vyplývajúce z podielov v nadobudnutom subjekte pred dátumom nadobudnutia, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia, sa preklasifikujú do zisku alebo straty, ak by takáto úprava bola vhodná, ak boli tieto podiely predané

Ak je počiatočné účtovanie podnikovej kombinácie neúplné do konca vykazovaného obdobia, v ktorom sa táto kombinácia vyskytne, Skupina vykazuje pre položky, pre ktoré účtovanie nie je úplné, predbežné sumy. Tieto predbežné sumy sú upravené v priebehu obdobia oceňovania (pozri vyššie) alebo je vykázaný dodatočný majetok alebo záväzky, aby sa zohľadnili nové informácie získané o skutočnostiach a okolnostiach, ktoré existovali k dátumu nadobudnutia a ktoré, ak by boli známe, by ovplyvnili sumy vykázané k tomuto dátumu.

#### Goodwill

Goodwill predstavuje prebytok obstarávacej ceny nad skutočnú hodnotu podielu Skupiny na čistom identifikovateľnom majetku nadobudnutého podniku ku dňu nadobudnutia. Goodwill pri akvizícii dcérskych spoločností je zahrnutý do „nehmotného majetku“. Goodwill z akvizícií pridružených spoločností je zahrnutý v položke „Investície v pridružených spoločnostiach“. Goodwill z akvizícií investícií do spoločných podnikov je zahrnutý v „investíciách do spoločných podnikov“.

Goodwill sa každoročne testuje na zníženie hodnoty a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty. Zisky a straty z predaja účtovnej jednotky zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu vzťahujúcu sa na predaný podnik. Na účely testovania zníženia hodnoty je Goodwill priradený jednotkám generujúcim peňažné prostriedky .

#### Výnosy

##### Vykazovanie a oceňovanie

Výnosy predstavujú plnenie, ktoré Skupina očakáva výmenou za odovzdanie sľúbeného tovaru alebo služieb zákazníkovi s výnimkou súm zinkasovaných v mene tretích osôb (napríklad daň z pridanej hodnoty); cenu transakcie. Skupina zahrnie do ceny transakcie výšku variabilného protiplnenia v dôsledku uplatnenia rabatov/zliav iba v takom rozsahu v akom je vysoko pravdepodobné, že nedôjde k podstatnej náhlej zmene výšky vykázaných kumulatívnych výnosov v dobe, kedy sa neistota spojená s variabilným protiplnením následne vyrieši. Odhady rabatov a zliav sa odvíjajú od praktických skúseností Skupiny s podobnými zmluvami a z prognóz predaja zákazníkovi.

Skupina vykazuje výnosy po schválení zmluvy zmluvnými stranami (písomne, ústne alebo v súlade s bežnými obchodnými postupmi) a po ich zaviazaní plniť si svoje povinnosti. Skupina môže určiť práva zmluvných strán a platobné podmienky týkajúce sa tovarov a služieb, ktoré majú byť prevedené. Zmluva má obchodnú podstatu (t. j. očakáva sa, že riziko, načasovanie alebo výška budúcich peňažných tokov Skupiny sa v dôsledku uzavretia zmluvy zmení). Skupina s veľkou pravdepodobnosťou získa protiplnenie za odovzdanie tovarov alebo služieb zákazníkovi a po splnení osobitných kritérií jednotlivých zmlúv Skupiny so zákazníkmi.

Odhady Skupiny sa odvíjajú od historických výsledkov s prihliadnutím na typ zákazníka, typ transakcie a špecifiká každého dojednanja. Pri hodnotení toho, či je získanie výšky protiplnenia pravdepodobné, Skupina zvažuje iba schopnosť a vôľu zákazníka uhradiť výšku protiplnenia v termíne splatnosti.

Odhady výnosov, nákladov alebo miery pokroku smerom k dokončeniu sa v prípade zmeny okolností prehodnocujú. Akékoľvek výsledné zvýšenia alebo zníženia odhadov sa odrážajú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatných súčastí súhrnného výsledku hospodárenia za obdobie, v ktorom sa vedenie dozvedelo o okolnostiach, ktoré viedli k prehodnoteniu.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Revenue recognition (continued)

- **Predaj produktov**

Predaj výrobkov sa vykazuje vtedy, keď významné riziká a výhody plynúce z vlastníctva produktov boli prevedené na zákazníka, čo je zvyčajne vtedy, keď Skupina predá alebo dodá produkty zákazníkovi, zákazník ich akceptuje a inkaso súvisiacej pohľadávky je primerane zabezpečené

- **Poskytovanie služieb**

Predaj služieb sa vykazuje v účtovnom období, v ktorom si Skupina splní svoju povinnosť a to na základe odovzdania kontroly nad sľúbenou službou zákazníkovi v účtovnom období, kedy sa služby poskytujú. Pri zmluvách na pevnú čiastku sa výnosy vykazujú na základe skutočnej služby poskytnutej do konca vykazovaného obdobia ako podielu na celkových službách, ktoré sa majú poskytnúť z toho dôvodu, že zákazník dostáva a využíva výhody súbežne. Uvedené sa určuje na základe skutočne odpracovaných pracovných hodín vzhľadom na celkový očakávaný počet pracovných hodín.

- **Výnosy z investícií do cenných papierov**

Dividendy z investícií do cenných papierov sa vykazujú, keď vzniká právo na prijatie platieb. Zrážkové dane sa prevedú do zisku alebo straty. Úroky z investícií do cenných papierov sa vykazujú na základe časového rozlíšenia.

Zisky alebo straty z predaja investícií do cenných papierov predstavujú rozdiel medzi čistým výnosom a účtovnou hodnotou predaných investícií a sú prevedené do zisku alebo straty.

Rozdiel medzi skutočnou hodnotou investícií v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát k 31. decembru 2018 a strednou obstarávacou cenou predstavuje nerealizované zisky a straty a je zahrnutý do zisku alebo straty v období, v ktorom vzniká. Nerealizované zisky a straty vyplývajúce zo zmien skutočnej hodnoty finančných aktív určených na predaj sa vykazujú vo vlastnom imaní. Keď sa finančné aktíva určené na predaj predávajú alebo sa znižuje ich hodnota, sú kumulované úpravy skutočnej hodnoty zahrnuté do zisku alebo straty ako zisky alebo straty zo skutočnej hodnoty investícií, berúc do úvahy všetky sumy účtované alebo pripísané do zisku alebo straty v predchádzajúcich obdobiach.

- **Vykonaná práca**

Vykonaná práca sa vykazuje v účtovnom období, v ktorom je práca vykonaná, s ohľadom na dokončenie konkrétnej transakcie posudzovanej na základe skutočnej vykonanej práce v pomere k celkovej práci, ktorá sa má vykonať.

- **Výnosy z prenájmu**

Výnosy z prenájmu sa vykazujú na základe časového rozlíšenia v súlade s podstatou príslušných zmlúv.

- **Výnosové úroky**

Výnosové úroky sa vykazujú na základe pomeru k času efektívnou úrokovou metódou.

- **Zložka financovania**

Skupina neuzavrela žiadne významné zmluvy, kde by doba medzi prevodom sľúbených tovarov alebo služieb zákazníkovi a platbou zákazníka presahovala jeden rok. V dôsledku toho sa Skupina rozhodla použiť praktickú pomôcku a neupraviť žiadnu z cien transakcií o časovú hodnotu peňazí.



# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Finančné výnosy

Výnosové úroky sa vykazujú na základe pomeru k času efektívnou metódou.

#### Finančné náklady

Nákladové úroky a ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa účtujú do výkazu ziskov a strát.

#### Konverzia cudzích mien

##### (1) Funkčná a prezentačná mena

Položky zahrnuté v účtovnej závierke Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom účtovná jednotka pôsobí („funkčná mena“). Účtovná závierka sa predkladá v eurách (€), ktoré sú funkčnou a prezentačnou menou Skupiny.

##### (2) Transakcie a zostatky

v cudzej mene sa konvertujú do funkčnej meny použitím výmenných kurzov prevládajúcich k dátumu transakcií. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vykonania takýchto transakcií a z konverzie peňažných aktív a záväzkov denominovaných v cudzej mene na konci roka sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Kurzové rozdiely pri nepeňažných položkách ako napríklad vlastnom majetku v reálnej hodnote vykazovanom cez výkaz ziskov a strát sa zaznamenávajú ako súčasť reálnej hodnoty zisku alebo straty. Transakcie

#### Daň

Náklady na splatnú daň z príjmov predstavujú výšku v súčasnosti splatnej dane a odloženej dane.

Daňové záväzky a pohľadávky bežného obdobia sa oceňujú v čiastke, o ktorej sa predpokladá, že budú zaplatené daňovým orgánom alebo vrátené z daňového úradu, pričom sa použijú daňové sadzby a zákony, ktoré boli prijaté, resp. obsahovo prijaté, k dátumu vykazovania.

Odložená daň sa uvádza v plnej výške na základe záväzkovej metódy s časovými rozdielmi, ktoré vznikajú medzi daňovými základmi aktív a pasív a ich účtovnými hodnotami v účtovných závierkach. Pri určovaní výšky odloženej dane sa používajú v súčasnosti uzákonené daňové sadzby.

Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii budúci zdaniteľný zisk, voči ktorému je možné uplatniť časové rozdiely.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa započítajú vtedy, keď existuje zo zákona vykonateľné právo na započítanie súčasných daňových pohľadávok voči daňovým záväzkom a v prípade, že sa odložené dane týkajú toho istého daňového úradu.

#### Dividendy

Rozdelenie dividend akcionárom Skupiny sa vyazuje v účtovnej závierke Skupiny v roku, v ktorom boli schválené akcionármi Skupiny.

#### Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie

Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie sa vykazujú v obstarávacej cene zníženej o oprávky a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Property, plant and equipment (continued)

Odpisy sa vypočítajú na základe lineárnej metódy, aby sa odpísala cena každého aktíva na jeho zostatkovú hodnotu v priebehu odhadovanej doby použiteľnosti. Používajú sa nasledovné ročné odpisové sadzby:

	%
Eurovea, a.s.	
Budovy – hlavná budova nákupného centra Eurovea, kancelárie	1,53
Budovy – technické vybavenie infraštruktúry budovy, terénne úpravy	2,22
Budovy – interiérové práce	4
Budovy – vybavenie pre prepravu osôb	16,6
Stroje a zariadenia	33,3 & 50
Trivium Real Estate SOCIMI S.A. (konsolidované)	
Budovy	2-5
Technické zariadenia	5-33
Nábytok	5-10
Iné nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	25
City-Arena Plus a.s.	
Objekty	2,5
Malé objekty	8,33-16,67
Stroje a zariadenia	25-16,67
Informačné technológie	25
Softvérové vybavenie	33,33

Pozemky nie sú odpisované.

Zostatkové hodnoty majetku a doby použiteľnosti sa prehodnocujú a v prípade potreby upravujú v každom vykazovanom období.

Ak je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná spätné získateľná hodnota, majetok sa okamžite odpíše do výšky jeho spätné získateľnej hodnoty.

Výdavky na opravy a údržbu nehnuteľností, strojov a zariadení sa účtujú do zisku alebo straty v roku, v ktorom vznikli. Náklady na významné renovácie a ďalšie následné výdavky sú zahrnuté do účtovnej hodnoty majetku, ak je pravdepodobné, že do Skupiny budú plynúť budúce ekonomické úžitky presahujúce pôvodne stanovenú úroveň výkonnosti existujúceho majetku. Významné renovácie sa odpisujú počas zostávajúcej doby použiteľnosti súvisiaceho majetku.

Položka nehnuteľností, strojov a zariadení sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa neočakávajú budúce ekonomické úžitky z pokračujúceho používania majetku. Akýkoľvek zisk alebo strata vyplývajúca z predaja alebo vyradenia nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z čistého predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu predaja, a vykazuje sa ako zisk alebo strata.

#### Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností, najmä budovy, v ktorých sa nachádzajú obchody a kancelárie, slúžia na dosiahnutie dlhodobých výnosov z prenájmu a/alebo kapitálového zhodnotenia a nevyužívajú sa pre potreby Skupiny. Investície do nehnuteľností sa účtujú v reálnej hodnote, ktorá predstavuje otvorenú trhovú hodnotu každoročne určenú externými znalcami. Zmeny reálnej hodnoty sa zaznamenávajú vo výkaze ziskov a strát a sú zahrnuté do ostatných prevádzkových výnosov.

Vykazovanie investícií do nehnuteľností sa ukončí po jej vyradení alebo po jej trvalom vylúčení z používania vtedy, keď sa z pokračujúceho používania aktíva neočakáva plynutie žiadnych budúcich ekonomických výhod. Akýkoľvek zisk alebo strata z ukončenia vykazovania nehnuteľnosti (vypočíta sa ako rozdiel medzi čistými príjmami z vyradenia a účtovnou hodnotou aktíva) je zahrnutý do výkazu ziskov a strát pri vyradení nehnuteľnosti.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Nehmotný majetok

Nehmotný majetok obstaraný samostatne sa pri prvotnom vykázaní oceňuje obstarávacou cenou. Nákladmi na nehmotný majetok nadobudnutý v podnikovej kombinácii je skutočná hodnota ku dňu nadobudnutia. Po prvotnom vykázaní sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacej cene zníženej o akúkoľvek akumulovanú amortizáciu a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty. Nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou, s výnimkou kapitalizovaných nákladov na vývoj, nie sú kapitalizované a výdavky sa vykazujú v ziskoch a stratách v roku, v ktorom vznikli výdavky. Doba použiteľnosti nehmotného majetku sa posudzuje ako konečná alebo neurčitá.

Nehmotný majetok s konečnou dobou použiteľnosti sa amortizuje počas doby použiteľnosti a posudzuje sa z dôvodu zníženia hodnoty vždy, keď existuje náznak toho, že hodnota nehmotného majetku by mohla byť znížená. Obdobie amortizácie a metóda amortizácie nehmotného majetku s konečnou dobou použiteľnosti sa prehodnocuje minimálne na konci každého finančného roka. Zmeny v očakávanej dobe použiteľnosti alebo v očakávanom modeli spotreby budúcich ekonomických úžitkov zahrnutých do majetku sa účtujú podľa potreby zmenou amortizačného obdobia alebo metódy a považujú sa za zmeny v účtovných odhadoch. Náklady na amortizáciu nehmotného majetku s konečnou životnosťou sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v nákladovej kategórii v súlade s funkciou nehmotného majetku.

Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti sa každoročne testuje na zníženie hodnoty buď jednotlivo, alebo na úrovni jednotky generujúcej peňažné prostriedky. Takýto nehmotný majetok sa neamortizuje. Doba použiteľnosti nehmotného majetku s neurčitou dobou použiteľnosti sa každoročne prehodnocuje, aby sa určilo, či je neurčité hodnotenie životnosti naďalej podložiteľné. V opačnom prípade je zmena v posúdení doby použiteľnosti z neurčitého na konečný na základe súčasných a budúcich úžitkov majetku.

Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku sa oceňujú ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku a vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

#### Patentny a ochranné známky

Patenty a ochranné známky sa najprv oceňujú v obstarávacej cene a odpisujú sa lineárne počas ich predpokladanej doby použiteľnosti.

Nehmotný majetok sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa od používania alebo predaja neočakávajú žiadne budúce ekonomické úžitky. Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku oceňované ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku sa vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

#### Počítačový softvér

Náklady, ktoré sú priamo spojené s identifikovateľnými a unikátnymi produktmi počítačového softvéru, ktoré sú kontrolované Skupinou a ktoré pravdepodobne prinesú ekonomické prínosy prekračujúce náklady za jeden rok, sa vykazujú ako nehmotný majetok. Následne sa počítačový softvér vykazuje v obstarávacej cene zníženej o akúkoľvek akumulovanú amortizáciu a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty. Výdavky, ktoré zvyšujú alebo rozširujú výkon počítačových softvérových programov nad rámec ich pôvodných špecifikácií, sa vykazujú ako kapitálové zlepšenie a pridávajú sa k pôvodným nákladom na počítačový softvér. Náklady súvisiace s údržbou počítačových softvérových programov sa vykazujú ako náklady v momente, kedy vznikli. Náklady na počítačový softvér sa amortizujú lineárnou metódou po dobu ich životnosti, ktorá nepresiahne obdobie troch rokov. Amortizácia začína, keď je počítačový softvér k dispozícii na použitie.

Nehmotný majetok sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa od používania alebo predaja neočakávajú žiadne budúce ekonomické úžitky. Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku oceňované ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku sa vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Lízing

Lízing sa klasifikuje ako finančný lízing vždy, keď podmienky lízingu prenášajú v podstate všetky riziká a výhody plynúce z vlastníctva nájomcovi. Všetky ostatné líziny sa klasifikujú ako operatívne líziny

##### Skupina ako prenájomca

Sumy splatné nájomcami v rámci finančného lízingu sa vykazujú ako pohľadávky vo výške čistej investície Skupiny do lízingu. Výnosy z finančného lízingu sa účtujú do účtovných období tak, aby odzrkadľovali konštantnú periodickú mieru návratnosti čistých investícií Skupiny, pokiaľ ide o lízing.

Výnosy z operatívneho lízingu sa vykazujú rovnomerne počas trvania lízingu. Počiatočné priame náklady vynaložené na vyjednanie a zabezpečenie operatívneho lízingu sa pripočítajú k účtovnej hodnote prenajatého majetku a vykážu sa rovnomerne počas doby lízingu.

Opravné položky na úverové straty sa vykazujú v súlade so všeobecným modelom očakávaných úverových strát. Všeobecný model očakávaných úverových strát je určený rovnakým spôsobom ako pre finančné aktíva oceňované umorovanou hodnotou a vykazované na opravnom účte na zníženie čistej účtovnej hodnoty pohľadávok na súčasnú hodnotu očakávaných peňažných tokov diskontované implicitnou úrokovou mierou finančného lízingu. Odhadované budúce peňažné toky odrážajú peňažné toky, ktoré môžu vyplývať zo získania aktív a predaja aktív, ktoré sú predmetom lízingu.

##### Skupina ako nájomca

Majetok držaný na základe finančného lízingu sa vykazuje ako majetok Skupiny v jeho skutočnej hodnote na začiatku lízingu alebo, ak je nižšia, v súčasnej hodnote minimálnych lízingových splátok. Zodpovedajúci záväzok voči prenájomcovi je zahrnutý do konsolidovaného výkazu o finančnej situácii ako záväzok z finančného lízingu.

Lízingové platby sú rozdelené medzi finančné poplatky a zníženie záväzkov z lízingu tak, aby sa dosiahla konštantná úroková miera zo zostávajúceho hodnoty záväzku. Finančné poplatky sa účtujú do výkazu ziskov a strát, pokiaľ nie sú priamo priraditeľné kvalifikovaným aktívam, v takom prípade sa kapitalizujú v súlade so všeobecnými zásadami Skupiny o nákladoch na prijaté úvery a pôžičky (pozri nižšie).

#### Operatívny lízing

Nájomné splatné v súvislosti s operatívnym lízingom sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát rovnomerne počas trvania tohto lízingu. Získané výhody a výhody, ktoré budú získané v budúcnosti, ako stimul na uzatvorenie operatívneho lízingu sú tiež rozložené rovnomerne počas doby lízingu.

#### Zníženie hodnoty nefinančného majetku

Majetok, ktorý má neobmedzenú dobu životnosti, sa neamortizuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Majetok, ktorý podlieha odpisovaniu alebo amortizácii, sa testuje na zníženie hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota nemusí byť spätne získateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vo výške, v ktorej účtovná hodnota majetku presahuje jeho spätne získateľnú sumu. Spätne získateľná suma je vyššia hodnota z ich skutočnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a hodnoty z používania. Na účely posúdenia zníženia hodnoty sú aktíva zoskupené na najnižších úrovniach, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné prostriedky). Pri nefinančných aktívach iných ako goodwill, ktorých hodnota sa znížila sa preskúma, či nedošlo k zrušeniu zníženia hodnoty ku každému dátumu vykazovania.

#### Finančné aktíva - klasifikácia

Od 1. januára 2018 Skupina zaraduje finančné aktíva do nasledujúcich oceňovacích kategórií:

- tie, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou (buď cez ostatný súhrnný výsledok hospodárenia alebo cez výkaz ziskov a strát)
- tie, ktoré sa oceňujú umorovanou hodnotou.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Finančný majetok - klasifikácia (pokračovanie)

Klasifikácia a následné oceňovanie dlhových finančných aktív sa odvíja od: (i) podnikateľského modelu Skupiny na riadenie príslušného portfólia aktív a (ii) vlastností peňažného toku aktíva. Pri prvotnom vykázaní môže Skupina neodvolateľne označiť dlhové finančné aktívum, ktoré inak spĺňa požiadavky na oceňovanie umorovanou hodnotou (*amortised cost*) alebo reálnou hodnotou so zaevidovaním oceňovacích rozdielov do ostatného súhrnného zisku a reálnou hodnotou zaúčtovanou cez výkaz ziskov a strát, ak sa tým zabráni alebo sa výrazne zmierni účtovný nesúlad, ktorý by v opačnom prípade nastal.

V prípade investícií do majetkových nástrojov, ktoré nie sú určené na obchodovanie sa bude klasifikácia odvíjať od toho, či Skupina pri prvotnom vykázaní nedovolateľne rozhodla zúčtovať majetkovú investíciu v reálnej hodnote so zaevidovaním oceňovacích rozdielov do ostatného súhrnného zisku. Rozhodnutie Skupiny v takomto prípade závisí od konkrétnej investície.

Všetky ďalšie finančné aktíva sa považujú za oceňované v reálnej hodnote zaúčtovanej cez výkaz ziskov a strát.

V prípade aktív oceňovaných reálnou hodnotou sa budú zisky alebo straty evidovať vo výkaze ziskov a strát alebo v ostatnom súhrnnom zisku. V prípade investícií do majetkových nástrojov, ktoré nie sú určené na obchodovanie, to bude závisieť od toho, či sa Skupina pri prvotnom vykázaní nedovolateľne rozhodne účtovať majetkovú investíciu v reálnej hodnote cez ostatný súhrnný výsledok hospodárenia.

#### Finančné aktíva – vykazovanie a ukončenie vykazovania

Všetky nákupy a predaje finančných aktív, ktoré si vyžadujú dodanie v lehote stanovenej na základe nariadenia alebo trhových zvyklostí („bežné“ nákupy a predaje) sa zaznamenávajú k dátumu uskutočnenia nákupu, čo je dátum, kedy sa Skupina zaviazala dodať finančný nástroj. Všetky ostatné nákupy a predaje sa vykazujú vtedy, keď sa subjekt zmluvne zaviazal k zmluvným ustanoveniam týkajúcich sa nástroja.

K ukončeniu vykazovania finančných aktív sa pristúpi po zániku práv na príjem peňažných tokov z finančných aktív alebo po ich prevode, pričom Skupina podstatne prevedie všetky riziká a odmeny z vlastníctva finančných aktív.

#### Finančné aktíva - oceňovanie

Pri prvotnom vykázaní Skupina oceňuje finančné aktívum v jeho reálnej hodnote a v prípade finančného aktíva, ktoré sa nevykazuje v reálnej hodnote vykázanim cez výkaz ziskov a strát náklady na transakciu, ktoré sa týkajú priamo akvizície finančného aktíva. Náklady na transakciu spojené s finančnými aktívami zaúčtovanými cez výkaz ziskov a strát sú vyúčtované v zisku alebo v strate. Reálna hodnota pri prvotnom vykázaní je najlepšie dokázaná cenou transakcie. Zisk alebo strata sa v prvotnom vykázaní zaznamená iba vtedy, ak existuje rozdiel medzi reálnou hodnotou a cenou transakcie, ktorú možno dokázať na základe iných pozorovateľných aktuálnych trhových transakcií v tom istom nástroji alebo na základe techniky oceňovania, ktorej vstupy obsahujú iba údaje z pozorovateľných trhov.

Finančné aktíva s vloženými derivátmi sa pri určovaní toho, či sú ich peňažné toky výlučne splátkou istiny a úroku, posudzujú vo svojej celistvosti.

#### Dlhové nástroje

Nasledujúce oceňovanie dlhových nástrojov sa odvíja od podnikateľského modelu Skupiny na riadenie aktív a vlastností peňažných tokov aktív. Skupina zaradiť svoje dlhové nástroje do troch oceňovacích kategórií:

Umorovaná hodnota (*amortised cost*): aktíva, ktoré sa držia na inkasovanie zmluvných peňažných tokov tam, kde peňažné toky predstavujú výlučne splátku istiny a úveru sa oceňujú umorovanou hodnotou. Úrokové výnosy z týchto finančných aktív sú zahrnuté v „ostatných výnosoch“. Akýkoľvek zisk alebo strata pri ukončení vykazovania sa vykazuje priamo v zisku alebo strate a uvádza sa v ostatných ziskoch/(stratách) spolu s kurzovými ziskami a stratami. Strata zo zníženia hodnoty sa v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatných súčastí súhrnného výsledku hospodárenia uvádza ako samostatná riadková položka. Finančné aktíva oceňované umorovanou hodnotou zahŕňajú: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, bankové vklady s pôvodnou dobou splatnosti dlhšou ako 3 mesiace, obchodné pohľadávky a finančné aktíva ocenené umorovanou hodnotou.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Finančný majetok - oceňovanie (pokračovanie)

FVOCI: Finančné aktíva, ktoré sú držané za účelom inkasovania zmluvných peňažných tokov s možnosťou ich prípadného predaja, pričom peňažné toky z týchto aktív predstavujú len platby istiny a úrokov, sa oceňujú v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI). Pohyby v účtovnej hodnote sa vykážu v ostatnom súhrnnom zisku (OCI), s výnimkou vykazovania ziskov alebo strát zo zníženia hodnoty, výnosových úrokov a kurzových rozdielov, ktoré sa vykazujú vo výsledku hospodárenia. Keď sa ukončí vykazovanie položky finančného majetku (*derecognition*), kumulatívny zisk alebo strata, ktoré boli predtým vykázané v OCI, sa preklasifikuje z vlastného imania do zisku alebo straty a vykáže sa ako ostatné zisky/(straty). Výnosové úroky z tohto finančného majetku sa zahŕňajú do „iných výnosov“. Kurzové rozdiely sa vykazujú ako „ostatné zisky/(straty)“ a náklady zo znehodnotenia sa vykazujú ako položka na samostatnom riadku v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku.

FVTPL: Majetok, ktorý nespĺňa kritériá na ocenenie v umorovanej hodnote (*amortised costs*) alebo FVOCI, sa oceňujú v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL). Zisky a straty z investícií do dlhových nástrojov, ktoré sa následne oceňujú vo FVTPL, sa vykazujú vo výsledku hospodárenia a vykazujú sa v čistej hodnote v rámci „ako ostatné zisky/(straty)“ v období ich vzniku.

#### Kapitálové nástroje

Skupina následne oceňuje všetky kapitálové investície v reálnej hodnote. V prípadoch keď sa vedenie Skupiny rozhodlo vykázat' reálnu hodnotu ziskov a strát z kapitálových investícií v ostatnom súhrnnom zisku, nerobí sa po ukončení vykazovania (*derecognition*) danej investície následné preúčtovanie ziskov a strát v reálnej hodnote do výsledku hospodárenia, pričom akýkoľvek s tým súvisiaci zostatok rezervy tvorenej zmenami v reálnej hodnote investícií oceňovaných FVOCI sa preúčtuje do nerozdeleného zisku. Podľa uplatňovanej politiky Skupiny sa kapitálové investície určia na ocenenie v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI) keď tieto investície má spoločnosť v držbe na strategické účely a nie len na získanie výnosov z investícií. Dividendy z takýchto investícií sa ďalej vykazujú vo výsledku hospodárenia ako ostatné príjmy keď je potvrdený nárok Skupiny na vyplatenie dividend.

Zmeny v reálnej hodnote finančného majetku oceňovaného v FVTPL sa vykazujú ako ostatné zisky/(straty) v konsolidovanom výkaze ziskov a strát, resp. ostatného súhrnného zisku. Straty zo znehodnotenia (a zúčtovanie strát zo znehodnotenia) kapitálových investícií oceňovaných vo FVOCI sa nevykazujú oddelene od ostatných zmien v reálnej hodnote.

#### **Finančný majetok - znehodnotenie – opravná položka na očakávané straty z úverov**

Od 1. januára 2018 Skupina posudzuje, bez vplyvu na minulé obdobia, očakávané úverové straty (ECL) v súvislosti s dlhovými nástrojmi (vrátane úverov), ktoré sa oceňujú v umorovanej hodnote a vo FVOCI, pričom expozícia vyplýva z úverových prísľubov a finančných záručných zmlúv. Skupina pri ocenení ECL vykazuje opravnú položku na úverové straty ku každému dátumu účtovnej závierky. Ocenenie ECL zohľadňuje: (i) objektívnu hodnotu váženú pravdepodobnosťou, ktorá sa určuje vyhodnotením celého radu možných výsledkov, (ii) časovú hodnotu peňazí a (iii) všetky odôvodnené a relevantné informácie, ktoré sú k dispozícii bez vynaloženia zbytočných nákladov a úsilia ku koncu každého účtovného obdobia, o udalostiach, ktoré sa stali, o aktuálnom stave a prognóze vývoja budúcich podmienok.

Účtovná hodnota finančného majetku sa znižuje použitím účtu opravných položiek a výška straty sa vykazuje v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku v rámci „čistých strát zo znehodnotenia finančného majetku a zmluvných aktív“.

Dlhové nástroje oceňované v umorovanej hodnote sa vykazujú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii bez opravnej položky na očakávané úverové straty. K úverovým prísľubom a finančným záručným zmluvám sa vykazuje samostatná opravná položka na očakávané úverové straty na strane pasív v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Pokiaľ ide o dlhové nástroje oceňované vo FVOCI, opravná položka na očakávané úverové straty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, pričom ovplyvňuje zisky alebo straty v reálnej hodnote vykázané v ostatnom súhrnnom zisku (OCI) ale nemá vplyv na účtovnú hodnotu týchto nástrojov.

Očakávané straty sa vykazujú a oceňujú podľa jedného z dvoch prístupov: všeobecný prístup alebo zjednodušený prístup.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Finančný majetok – zníženie hodnoty – opravná položka na očakávané úverové straty (pokračovanie)

Čo sa týka pohľadávok z obchodného styku vrátane pohľadávok z obchodného styku s významnou finančnou zložkou a zmluvných aktív a lízingových pohľadávok, Skupina uplatňuje zjednodušený prístup, ako dovoľuje IFRS 9, podľa ktorého na vykazovanie používa očakávané straty počas očakávanej doby životnosti finančného nástroja a to od prvotného vykázania finančného majetku.

Pokiaľ ide o ostatný finančný majetok, na ktorý sa vzťahuje zníženie hodnoty podľa IFRS 9, Skupina uplatňuje všeobecný prístup - trojstupňový model pre určovanie výšky znehodnotenia. Skupina uplatňuje trojstupňový model pre určovanie výšky znehodnotenia na základe zmien v úverovej kvalite od prvotného vykázania. Do prvého stupňa sa zaraďuje finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom vykázaní úverovo znehodnotený.

Pre finančný majetok na 1. stupni 1 sa hodnota ECL určuje vo výške rovnajúcej sa časti ECL vzťahujúcej sa na dobu trvania finančného nástroja, ktorá vyplýva z možného zlyhania počas nasledujúcich 12 mesiacov alebo do zmluvnej splatnosti, podľa toho, čo nastane skôr ("12-mesačná ECL"). Ak Skupina zistí významné zvýšenie úverového rizika ("SICR") od prvotného vykázania, príslušný majetok sa presunie do 2. stupňa a jeho hodnota ECL sa určuje ECL na základe ECL vzťahujúcej sa na dobu životnosti finančného nástroja, t.j. až do zmluvnej splatnosti, ale pri zohľadnení očakávaných prípadných predčasných splátok ("ECL za dobu životnosti"). Popis ako Skupina určuje kedy došlo k významnému zvýšeniu úverového rizika sa uvádza v bode 6, v časti Úverové riziko. Ak Skupina určí, že finančný nástroj je úverovo znehodnotený, finančný nástroj sa potom presunie do Stupňa 3 a hodnota očakávaných úverových strát sa určuje ako ECL za zostatkovú dobu životnosti. Definícia Skupiny pre úverovo znehodnotený majetok a definícia zlyhania sa vysvetľujú v bode 6 v časti Úverové riziko.

Okrem toho Skupina rozhodla, že bude používať výnimku pri ocenení finančného majetku investičného stupňa s nízkym úverovým rizikom. Popis ako Skupina určuje finančný majetok s nízkym úverovým rizikom sa uvádza v bode 6, v časti Úverové riziko.

#### Finančný majetok – reklasifikácia

Finančné nástroje sa reklasifikujú len vtedy keď sa mení obchodný model pre riadenie zmien tohto majetku. Takáto reklasifikácia sa robí bez vplyvu na minulé obdobia a platí od začiatku prvého účtovného obdobia nasledujúceho po danej zmene.

#### Finančný majetok - odpisovanie

Finančné aktíva sa odpisujú, či už vcelku alebo sčasti, keď Skupina vyčerpala všetky praktické možnosti na znovuzískanie prostriedkov z nich a dospela k záveru, že nemožno rozumne očakávať, že sa jej to niekedy ešte podarí. Odpísanie finančných aktív je úkon spojený s ukončením ich vykazovania. Skupina môže odpísať aj finančné aktíva, ktoré sú ešte stále predmetom vymáhania, pokiaľ sa Skupina snaží o návratnosť čiastok, ktoré sú splatné na základe zmluvy, aj keď nemožno racionálne očakávať, že sa tieto čiastky podarí získať.

#### Finančný majetok - modifikácia

Skupina niekedy opätovne prerokuje alebo inak modifikuje zmluvné podmienky týkajúce sa finančného majetku. Skupina posúdi, či došlo k významnej modifikácii zmluvných peňažných tokov, a to predovšetkým s ohľadom na tieto faktory: akékoľvek nové zmluvné podmienky, ktoré podstatným spôsobom ovplyvnia rizikový profil daného majetku (napr. podiel na zisku alebo kapitálové výnosy), významnú zmenu v úrokovej sadzbe, zmenu meny, v ktorej je vyjadrená hodnota majetku, nová zábezpeka alebo zlepšenie kvality úveru, ktoré výrazne prispieje k zníženiu úverového rizika spojeného s daným majetkom alebo poskytnutie významného úveru dlžníkovi, ktorý nemá finančné ťažkosti.

Ak modifikované podmienky sú podstatne odlišné, nárok na peňažné toky z pôvodného majetku zanikne a Skupina ukončí vykazovanie pôvodného finančného majetku a začne nový majetok vykazovať v jeho reálnej hodnote. Za dátum opätovného prerokovania sa považuje dátum prvotného vykázania na účely výpočtu následného zníženia hodnoty, vrátane určenia, či došlo k SICR. Skupina tiež posudzuje, či nový úver alebo dlhový nástroj spĺňa kritérium SPPI. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou pôvodného majetku, ktorého vykazovanie bolo ukončené, a reálnou hodnotou nového podstatne modifikovaného majetku sa vykazuje vo výsledku hospodárenia, okrem prípadov keď podstatu tohto rozdielu možno pripísať kapitálovej transakcii s majiteľmi.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Finančný majetok - modifikácia (pokračovanie)

V situácii, keď dôvodom pre opätovné prerokovanie podmienok boli finančné ťažkosti protistrany a neschopnosť vykonať pôvodne dohodnuté platby, Skupina porovnáva pôvodné a revidované očakávané peňažné toky k majetku, z toho hľadiska, či sa riziká a odmeny, ktoré sa s daným majetkom spájajú, podstatne odlišujú v dôsledku modifikácie zmluvných podmienok. Ak sa riziká a odmeny nemenia, modifikované sa podstatne nelíši od pôvodného majetku a modifikácia nemá za následok odúčtovanie (*derecognition*). Skupina prepočíta hrubú účtovnú hodnotu diskontáciou modifikovaných zmluvných peňažných tokov s použitím pôvodnej efektívnej úrokovej sadzby a vykáže zisk alebo stratu z modifikácie vo výsledku hospodárenia.

#### Peniaze a peňažné ekvivalenty

Na účely konsolidovaného výkazu o peňažných tokoch, peniaze a peňažné ekvivalenty sú tvorené peniazmi v bankách a hotovosťou. Peniaze a peňažné ekvivalenty sa oceňujú v umorovanej hodnote pretože: (i) sú držané za účelom inkasovania zmluvných peňažných tokov, pričom tieto peňažné toky predstavujú SPPI, a (ii) nie sú určené na ocenenie vo FVTPL.

Na účely stanovenia výšky očakávaných úverových strát (ECL) vo vzťahu k úverom splatným od ostatných bánk boli zostatky zaradené do Stupňa 1. ECL za tieto zostatky predstavuje nevýznamné čiastky, a preto Skupina nevykázala žiadnu opravnú položku na úverové straty k úverom splatným od ostatných bánk.

#### Finančný majetok vykazovaný v umorovanej hodnote (*amortised cost*)

Tieto čiastky obvykle vznikajú z transakcií mimo bežnej prevádzkovej činnosti Skupiny. Sú držané s cieľom inkasovať ich zmluvné peňažné toky, pričom peňažné toky z týchto aktív predstavujú len platby istiny a úrokov. Preto sa takýto finančný majetok oceňuje v umorovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery po odpočte opravnej položky na znehodnotenie. Finančný majetok v umorovanej hodnote sa klasifikuje medzi obežné aktíva ak má splatnosť do jedného roka alebo kratšiu (alebo v rámci bežného prevádzkového cyklu danej činnosti, ak ide o dlhšie obdobie). V opačnom prípade sa vykazujú ako dlhodobý majetok.

#### Finančné záväzky – kategórie oceňovania

Finančné záväzky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a klasifikujú sa ako následne oceňované v umorovanej hodnote, okrem (i) finančných záväzkov vo FVTPL: táto klasifikácia sa uplatňuje na deriváty, finančné záväzky držané na obchodovanie (napr. krátkodobé pozície v cenných papieroch), podmienené plnenie vykázané nadobúdateľom v podnikovej kombinácii a iné finančné záväzky, ktoré sú takto klasifikované pri prvotnom vykázaní, a (ii) zmluvy o finančných zárukách a úverové prísluby.

#### Prijaté úvery

Prijaté úvery sa najskôr zaznamenávajú z prijatých výnosov bez čistých transakčných nákladov. Následne sú prijaté úvery oceňované v umorovanej hodnote. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a hodnotou spätného odkúpenia sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát v období, počas ktorého sú pôžičky poskytnuté, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

#### Záväzky z obchodného styku

Záväzky z obchodného styku sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v umorovanej hodnote, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

#### Započítanie finančných nástrojov

Finančný majetok a finančné záväzky sú započítané a čistá suma sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vtedy a len vtedy, keď súčasne existuje právne vynútitelné právo započítavať vykázané sumy a existuje zámer transakcie vysporiadať na netto základe alebo súčasne realizovať majetok a vyrovať záväzok. Toto sa vo všeobecnosti nevzťahuje na rámcové dohody o vzájomnom započítavaní a súvisiaci majetok a záväzky sú prezentované brutto v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.



# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

#### Zásoby

Zásoby sa uvádzajú v nižšej hodnote z ceny a čistej realizovateľnej hodnoty. Náklad sa určuje použitím metódy váženého priemeru. Čistá realizovateľná hodnota je odhadnutá predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o náklady na dokončenie a predajné náklady.

#### Pohľadávky z obchodného styku

Pohľadávky z obchodného styku sú splatné od odberateľov predaného tovaru alebo služieb poskytnutých v rámci bežnej podnikateľskej činnosti. Ak sa očakáva inkasovanie týchto čiastok do jedného roka alebo v kratšom čase (alebo v rámci bežného prevádzkového cyklu danej činnosti, ak ide o dlhšie obdobie), klasifikujú sa ako obežné aktíva. V opačnom prípade sa vykazujú ako dlhodobý majetok. Pohľadávky z obchodného styku sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v umorovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery po odpočte opravnej položky na straty.

Pohľadávky z obchodného styku sa oceňujú pri prvotnom vykázaní v sume protihodnoty, ktorá je nepodmienená, okrem prípadov keď obsahujú významné finančné zložky, pretože vtedy sa vykazujú v reálnej hodnote. Skupina má pohľadávky z obchodného styku s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a preto ich následne oceňuje v umorovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Na pohľadávky z obchodného styku sa tiež vzťahujú požiadavky IFRS 9 o znehodnotení. Skupina uplatňuje na stanovenie hodnoty očakávaných úverových strát zjednodušený prístup podľa IFRS 9, pri ktorom sa používa opravná položka na ECL za dobu životnosti k všetkým pohládkam z obchodného styku. Vid'. bod 6 v časti Úverové riziko.

Pohľadávky z obchodného styku sa odpisujú, keď nemožno racionálne očakávať, že by mohli byť zaplatené. Skutočnosťami, ktoré naznačujú, že nemožno racionálne očakávať uhradenie pohľadávky, sú napríklad ak dlžník neuzatvorí so Skupinou dohodu o splátkovom kalendári a ak neuhrádza zmluvné platby počas obdobia dlhšieho ako 180 dní po termíne splatnosti.

#### Základné imanie

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie.

#### Rezervy

Rezervy sa vykazujú vtedy, keď Skupina má súčasný právny alebo mimozmluvný záväzok v dôsledku minulých udalostí a je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný odliv zdrojov a môže sa uskutočniť spoľahlivý odhad sumy tejto rezervy. Pokiaľ Skupina očakáva, že rezerva sa nahradí, napríklad v rámci poisťnej zmluvy, náhrada sa vykáže ako samostatný majetok, ale len vtedy, keď je náhrada prakticky istá.

#### Dlhodobé záväzky

Dlhodobé záväzky predstavujú čiastky, ktoré sú splatné o viac ako 12 mesiacov od dátumu účtovnej závierky.

#### Porovnateľné údaje

Pokiaľ to bolo potrebné, porovnateľné číselné údaje boli upravené, aby zohľadňovali zmeny v prezentácii za bežný rok.

### 5. Nové vyhlásené účtovné predpisy

K dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Rada pre medzinárodné účtovné štandardy vydala štandardy a interpretácie, ktoré zatiaľ nenadobudli účinnosť. Niektoré z nich boli prijaté Európskou Úniou, kým iné nie. Predstavenstvo predpokladá, že prijatie týchto účtovných štandardov n budúcich obdobiach nebude mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 6. Riadenie finančného rizika

#### Faktory finančného rizika

Skupina je vystavená úrokovému riziku, kreditnému riziku, riziku likvidity, menovému riziku a riadeniu kapitálového rizika vyplývajúceho z finančných nástrojov, ktoré má v držbe. Politika riadenia rizík používaná Skupinou na riadenie týchto rizík je popísaná nižšie:

#### 6.1 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančných nástrojov bude kolísať v dôsledku zmien trhových úrokových sadzieb. Výnosy a prevádzkové peňažné toky Skupiny sú podstatne nezávislé od zmien trhových úrokových sadzieb, pretože Skupina nemá materiálne úročené aktíva. Skupina je vystavená úrokovému riziku vo vzťahu k dlhodobým pôžičkám. Poskytnuté pôžičky s variabilnými sadzbami vystavujú Skupinu úrokovému riziku v súvislosti so zaistením peňažných tokov. Poskytnuté pôžičky s fixnými sadzbami vystavujú Skupinu úrokovému riziku v súvislosti so zmenou skutočnej hodnoty. Vedenie spoločnosti priebežne monitoruje kolísanie úrokových sadzieb a koná podľa toho.

#### 6.2 Úverové riziko

Úverové riziko vzniká z peňazí a peňažných ekvivalentov, zmluvných peňažných tokov z investícií do dlhových nástrojov vykazovaných v umorovanej hodnote, v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI) a v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL), derivátových finančných nástrojov s kladnou reálnou hodnotou a vkladoch v bankách a finančných inštitúciách, ako aj úverových expozícií voči klientom z oblasti veľkoobchodu a maloobchodu, vrátane otvorených pohľadávok a zmluvných aktív.

##### *(i) Riadenie rizika*

Úverové riziko sa riadi na úrovni skupiny.

Čo sa týka bánk a finančných inštitúcií, akceptované sú len klienti s nezávislým ratingom na úrovni 'C'. Ak majú klienti nezávislý rating, potom sa používa tento rating.

V opačnom prípade, ak neexistuje nezávislý rating, vedenie posúdi úveruschopnosť klienti, pričom zohľadní jeho finančnú situáciu, doterajšie skúsenosti s iné faktory. Jednotlivé úverové limity a úverové podmienky sa nastavujú podľa úverovej kvality klienta v súlade s obmedzeniami nastavenými predstavenstvom. Používanie úverových limitov sa pravidelne monitoruje.

##### *(ii) Zníženie hodnoty finančného majetku*

Skupina má nasledujúce typy finančného majetku, na ktoré sa vzťahuje model očakávanej úverovej straty:

- pohľadávky z obchodného styku,
- finančný majetok v umorovanej hodnote,
- peniaze a peňažné ekvivalenty.

#### **Pohľadávky z obchodného styku a zmluvné aktíva**

Skupina uplatňuje na stanovenie hodnoty očakávaných úverových strát zjednodušený prístup podľa IFRS 9, pri ktorom sa používa opravná položka na ECL za dobu životnosti k všetkým pohľadávkam z obchodného styku (vrátane tých, ktoré obsahujú významnú finančnú zložku, lízingové zmluvy a zmluvné aktíva).

Na stanovenie hodnoty očakávaných úverových strát boli pohľadávky z obchodného styku a zmluvné aktíva zaradené do skupín na základe spoločných charakteristík úverového rizika a dní po splatnosti. Skupina definuje neplnenie (*default*) ako situáciu keď je dlžník viac ako 90 dní po splatnosti s plnením zmluvne dohodnutých úhrad. Zmluvné aktíva sa týkajú nevyfakturovaných prebiehajúcich prác a vzťahujú sa na ne rovnaké charakteristiky rizika ako na pohľadávky z obchodného styku za rovnaký typ zmlúv. Skupina preto konštatovala, že hodnota očakávaných strát z pohľadávok z obchodného styku je primeraným približným odhadom výšky strát za zmluvné aktíva.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 6. Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

#### 6.2 Úverové riziko (pokračovanie)

##### (ii) Zníženie hodnoty finančného majetku (pokračovanie)

Výška očakávaných strát vychádza z platobných profilov predajov realizovaných v priebehu 36 mesiacov predchádzajúcich 31. decembru 2018, resp. 1. januáru 2018 zodpovedajúcich minulých úverových strát, ktoré vznikli počas tohto obdobia. Výška minulých strát sa upravuje tak, aby vyjadrovala súčasné a perspektívne informácie o makroekonomických faktoroch, ktoré ovplyvňujú schopnosť klientov uhradiť pohľadávky. Skupina určila HDP a mieru nezamestnanosti krajín, v ktorých predáva svoje tovary a služby ako najrelevantnejšie faktory a na základe toho upravuje historické údaje o stratách na základe očakávaných zmien v týchto faktoroch.

Pohľadávky z obchodného styku a zmluvné aktíva sa odpisujú keď nemožno primerane očakávať ich návratnosť. Skutočnosťami, ktoré naznačujú, že nemožno racionálne očakávať uhradenie, sú napríklad ak dlžník neuzatvorí so Skupinou dohodu o splátkovom kalendári a ak neuhrádza zmluvné platby počas obdobia dlhšieho ako 180 dní po termíne splatnosti.

Straty zo znehodnotenia pohľadávok z obchodného styku a zmluvných aktív sú vykázané ako čisté straty zo znehodnotenia v rámci prevádzkového zisku. V prípade následného spätného získania čiastok, ktoré už boli odpísané, sa zaúčtujú v prospech položky vykazanej na tom istom riadku.

##### *Predchádzajúci účtovný postup v prípade znehodnotenia pohľadávok z obchodného styku*

V predchádzajúcom roku bolo zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku posudzované na základe modelu vzniknutej straty. Opravná položka na zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku bola vytvorená keď existoval objektívny dôkaz, že Skupina nebude môcť inkasovať všetky splatné čiastky podľa pôvodne dohodnutých platobných podmienok pre tieto pohľadávky. Významné finančné ťažkosti dlžníka, pravdepodobnosť že dlžník vyhlási bankrot alebo platobnú neschopnosť (viac ako 120 dní po splatnosti) boli považované za skutočnosť naznačujúcu, že došlo k zníženiu hodnoty obchodnej pohľadávky. Výška opravnej položky bola určená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou a hodnotou, ktorú možno späťne získať, čo je súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných efektívnou úrokovou sadzbou.

##### (iii) Čisté straty zo znehodnotenia finančných a zmluvných aktív vykázaných vo výkaze ziskov a strát

V priebehu roka boli vo výkaze ziskov a strát vykázané tieto zisky/(straty) v súvislosti so znehodnoteným finančným majetkom:

<b>Straty zo znehodnotenia</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Výška znehodnotenia – úvery poskytnuté spriazneným stranám	<u><b>(3.499.020)</b></u>	-
<b>Čisté znehodnotenie (strata) finančných a zmluvných aktív</b>	<u><b>(3.499.020)</b></u>	-

#### 6.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, ktoré vzniká, keď sa líši splatnosť pohľadávok a záväzkov. Nevyrovnaná pozícia potenciálne zvyšuje ziskovosť, ale môže tiež zvýšiť riziko strát. Skupina má zavedené postupy s cieľom minimalizovať takéto straty, ako je udržiavanie dostatočnej hotovosti a iných vysoko likvidných obežných aktív a tým, že má k dispozícii primeranú sumu viazaných úverových nástrojov.

Nasledujúce tabuľky uvádzajú zostávajúcu zmluvnú splatnosť Skupiny pre jej finančné záväzky. Tabuľky boli zostavené na základe nediskontovaných peňažných tokov z finančných záväzkov na základe najskoršieho dátumu, od ktorého môže byť Skupina povinná zaplatiť. Tabuľka zahŕňa úrokové finančné toky aj finančné toky istiny.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 6. Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

#### 6.3 Riziko likvidity (pokračovanie)

<b>31. december 2018</b>	Účtovná hodnota €	Zmluvné peňažné toky €	3 mesiace alebo menej €	3-12 mesiacov €	1-2 roky €	2-5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
Bankové úvery	693.033.067	693.033.067	-	49.934.623	5.876.314	273.737.108	363.485.022
Dlhopisy	101.425.000	101.425.000	-	1.425.000	-	100.000.000	-
Iné úvery	15.584.277	15.584.277	-	15.584.277	-	-	-
Závazky z obch. styku a iné záv.	27.071.721	27.071.721	205.076	16.667.452	787.069	2.374.883	7.037.241
Závazky voči spriaz. stranám	206.068	206.068	-	206.068	-	-	-
Pôžičky od spriaz. strán	262.302	262.302	-	262.302	-	-	-
	<b>837.582.435</b>	<b>837.582.435</b>	<b>205.076</b>	<b>84.079.722</b>	<b>6.663.383</b>	<b>376.111.991</b>	<b>370.522.263</b>
31. december 2017	Účtovná hodnota €	Zmluvné peňažné toky €	3 mesiace alebo menej €	3-12 mesiacov €	1-2 roky €	2-5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
Bankové úvery	240.000.000	240.000.000	-	8.000.000	-	232.000.000	-
Dlhopisy	101.425.000	101.425.000	-	1.425.000	-	100.000.000	-
Závazky z obch. styku a iné záv.	8.948.010	8.948.010	-	4.882.191	-	288.588	3.777.231
Závazky voči spriaz. stranám	1.784	1.784	-	1.784	-	-	-
Pôžičky od spriaz. strán	44.800	44.800	-	-	44.800	-	-
	<b>350.419.594</b>	<b>350.419.594</b>	<b>-</b>	<b>14.308.975</b>	<b>44.800</b>	<b>332.288.588</b>	<b>3.777.231</b>

#### 6.4 Menové riziko

Menové riziko je riziko, že hodnota finančných nástrojov bude kolísať v dôsledku zmien devízových kurzov. Menové riziko vzniká vtedy, keď budúce obchodné transakcie a vykázany majetok a záväzky sú denominované v mene, ktorá nie je menou oceňovania Skupiny. Skupina je vystavená kurzovému riziku vyplývajúcejmu z rôznych menových expozícií najmä s ohľadom na britskú libru, americký dolár, českú korunu, poľský zlotý maďarský forint, švajčiarsky frank a japonský jen. Vedenie Skupiny priebežne monitoruje kolísanie výmenných kurzov a koná podľa okolností.

#### 6.5 Riadenie kapitálového rizika

Kapitál zahŕňa akcie a emisné ážio, konvertibilné prioritné akcie a úver od materskej spoločnosti.

Skupina riadi svoj kapitál, aby zabezpečila, že bude schopná pokračovať v nepretržitej činnosti a zároveň maximalizovala návratnosť investície pre akcionárov prostredníctvom optimalizácie dlhu a vlastného kapitálu. Celková stratégia Skupiny zostáva oproti minulému roku nezmenená.

### 7. Kľúčové účtovné odhady a úsudky

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov a vyžaduje od manažmentu, aby vykonával svoje rozhodnutia v procese uplatňovania účtovných zásad Skupiny. Vyžaduje tiež použitie predpokladov, ktoré ovplyvňujú vykazované hodnoty majetku a záväzkov a zverejnenie podmieneného majetku a záväzkov k dátumu účtovnej závierky a vykazované hodnoty výnosov a nákladov počas vykazovaného obdobia. Hoci sú tieto odhady založené na najlepšíh vedomostiach manažmentu o aktuálnych udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa nakoniec môžu od týchto odhadov líšiť.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 7. Kľúčové účtovné odhady a úsudky (pokračovanie)

Odhady a úsudky sa priebežne prehodnocujú a sú založené na historických skúsenostiach a iných faktoroch, vrátane očakávaní budúcich udalostí, o ktorých sa predpokladá, že sú za daných okolností primerané.

Skupina vypracováva odhady a predpoklady týkajúce sa budúcnosti. Výsledné účtovné odhady sa spravidla zriedka rovnajú príslušným skutočným výsledkom. Odhady a predpoklady, s ktorými sa spája značné riziko významnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v rámci nasledujúceho finančného roka sa uvádzajú nasledujúcim textom.

- **Opravná položka na zastarané a pomalyobrátkové zásoby**

Skupina preveruje inventárne záznamy kvôli dôkazom o predajnosti zásob a ich čistej realizovateľnej hodnote pri vyradení. Rezerva na zastarané a pomalyobrátkové zásoby je založená na predchádzajúcich skúsenostiach manažmentu, berúc do úvahy hodnotu zásob, ako aj pohyb a úroveň zásob každej kategórie.

Výška rezervy sa účtuje cez výkaz ziskov a strát. Posudzovanie čistej realizovateľnej hodnoty zásob prebieha kontinuálne a metodika a predpoklady použité na odhad rezervy na zastarané a pomalyobrátkové zásoby sa pravidelne prehodnocujú a zodpovedajúcim spôsobom upravujú

- **Daň z príjmov**

Pri určovaní rezervy na daň z príjmov sa do značnej miery vychádza z úsudkov. Existujú transakcie a výpočty, pri ktorých je konečné stanovenie dane počas bežného podnikania neisté. Skupina vykazuje záväzky z predpokladaných výsledkov daňových kontrol na základe odhadov, či budú splatné dodatočné dane. Ak sa konečné daňové záväzky líšia od súm, ktoré boli pôvodne zaúčtované, takéto rozdiely budú mať vplyv na rezervy dane z príjmov a odloženej dane v období, v ktorom sa tak určilo.

*Kľúčové úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad Skupiny*

- **Reálna hodnota investícií do nehnuteľností**

Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa určuje použitím oceňovacích postupov. Skupina využíva svoj úsudok pri výbere z množstva dostupných metód a vypracúva predpoklady, ktoré vychádzajú hlavne z trhových podmienok existujúcich ku každému dátumu účtovnej závierky. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností bola odhadnutá na základe reálnej hodnoty jednotlivých položiek majetku.

- **Reálna hodnota finančného majetku**

Reálna hodnota finančného majetku, s ktorými sa neobchoduje na aktívnom trhu, sa určuje s použitím oceňovacích techník. Skupina používa svoj úsudok pri výbere z množstva dostupných metód a vypracúva predpoklady, ktoré vychádzajú hlavne z trhových podmienok existujúcich ku každému dátumu účtovnej závierky. Reálna hodnota finančného majetku ocenená v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI) bola odhadnutá na základe reálnej hodnoty jednotlivých položiek tohto majetku.

- **Zníženie hodnoty finančného majetku**

Opravné položky na straty zo znehodnotenia finančného majetku vychádzajú z predpokladov o riziku spojenom so štandardnou a očakávanou výškou strát. Skupina používa svoj úsudok pri výbere z predpokladov a pri výbere vstupov do výpočtu výšky znehodnotenia, na základe doterajších skúseností Skupiny, aktuálnych trhových podmienok a tiež na základe odhadov budúceho vývoja ku koncu každého vykazovaného obdobia. Detailné informácie o hlavných použitých predpokladoch a vstupoch sa uvádzajú v bode 6, v časti Úverové riziko.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 7. Kľúčové účtovné odhady a úsudky (pokračovanie)

- **Zníženie hodnoty nefinančného majetku**

Test na zníženie hodnoty sa vykonáva pomocou diskontovaných peňažných tokov, ktorých tvorba z použitia nefinančných aktív je očakávaná, pričom sa použije diskontná sadzba, ktorá odzrkadľuje súčasné trhové odhady a riziká spojené s daným majetkom. Ak je prakticky nemožné odhadnúť späťne získateľnú hodnotu majetku, Skupina odhaduje späťne získateľnú sumu jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

- **Zníženie hodnoty nehmotného majetku**

Nehmotný majetok sa prvotne vykazuje v obstarávacej cene a odpisuje sa rovnomerne počas doby jeho použiteľnej ekonomickej životnosti. Nehmotný majetok nadobudnutý prostredníctvom podnikovej kombinácie, sa prvotne vykazuje v skutočnej hodnote ku dňu nadobudnutia. Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti sa najmenej raz za rok preveruje na zníženie hodnoty. Test na zníženie hodnoty sa vykonáva pomocou diskontovaných peňažných tokov, ktorých tvorba z použitia nehmotného majetku je očakávaná, pričom sa použije diskontná sadzba, ktorá odzrkadľuje súčasné trhové odhady a riziká spojené s daným majetkom. Ak je nepraktické odhadnúť späťne získateľnú hodnotu majetku, Skupina odhaduje späťne získateľnú sumu jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

- **Ocenenie nekótovaných investícií**

Skupina používa rôzne oceňovacie metódy na ocenenie nekótovaných investícií. Tieto metódy vychádzajú z predpokladov, ktoré vypracúva predstavenstvo, a ktoré vychádzajú z trhových informácií k dátumu účtovnej závierky.

- **Zníženie hodnoty goodwillu**

Určenie, či sa má znížiť hodnota goodwillu, vyžaduje odhad hodnoty z používania jednotiek vytvárajúcich peňažné prostriedky Skupiny, na ktoré bol goodwill pridelený. Výpočet hodnoty z používania vyžaduje, aby Skupina odhadla budúce peňažné toky, ktorých vytvorenie jednotkou vytvárajúcou peňažné prostriedky sa očakáva, s použitím vhodnej diskontnej sadzby na výpočet súčasnej hodnoty.

### 8. Výnosy

#### (a) Disagregácia výnosov zo zmlúv s odberateľmi

Analýza výnosov podľa jednotlivých kategórií v súlade s usmernením o vykazovaní výnosov, ktoré nadobudlo účinnosť od 1. januára 2018:

	2018	2017
	€	€
Predaj produktov	-	5.565
Predaj na úver	8.959	-
Poskytovanie služieb	52.214.506	40.734.570
Výnosové úroky z úverov	10.711	3.312
	<u>52.234.176</u>	<u>40.743.447</u>

Analýza výnosov podľa jednotlivých kategórií v súlade s usmernením o vykazovaní výnosov platným pred 1. januárom 2018:

	2017
	€
Predaj produktov	5.565
Poskytovanie služieb	40.734.570
Výnosové úroky z úverov	<u>3.312</u>
<b>Výnosy celkom</b>	<u>40.743.447</u>
	<u>40.743.447</u>

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 8. Výnosy (pokračovanie)

### 9. Ostatné prevádzkové výnosy

	2018	2017
	€	€
Zisk z postúpenia pohľadávok	<b>5.059.028</b>	-
Ostatné výnosy	<b>949.302</b>	1.325.324
Zúčtovanie zníženia hodnoty nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenia	<b>4.403.000</b>	-
	<b><u>10.411.330</u></b>	<u>1.325.324</u>

### 10. Čistý zisk z investičnej činnosti

	2018	2017
	€	€
Zisk z predaja investícií do nehnuteľností	<b>632.796</b>	-
Zisky z investícií do nehnuteľností v reálnej hodnote	<b>66.374.080</b>	-
Strata z predaja investícií do dcérskych spoločností	<b>(12.072)</b>	-
	<b><u>173.422.039</u></b>	<u>-</u>

Zisk z predaja investícií do nehnuteľností sa týkajú predaja hotela Sheraton spoločnosťou Eurovea, a.s. v priebehu roka.  
Strata z predaja investícií v dcérskych spoločnostiach sa týka predaja Eurovea Hotel, s.r.o. v priebehu roka.

### 11. Ostatné náklady

	2018	2017
	€	€
Zriaďovacie výdavky	<b>1.785</b>	-
Opravné položky k pohľadávkam	<b>(160.588)</b>	162.481
Ostatné prevádzkové náklady	<b>6.877.777</b>	15.846.076
	<b><u>6.718.974</u></b>	<u>16.008.557</u>

### 12. Zisk z prevádzkovej činnosti

	2018	2017
	€	€
Prevádzkový zisk je uvedený po zaúčtovaní nasledujúcich položiek:		
Amortizácia počítačového softvéru (zahrnutá v časti "Administratívne náklady") (Poznámka 17)	<b>6.179</b>	10.714
Amortizácia ochranných znáмок a licencií (Poznámka 17)	<b>4.552</b>	4.248
Odpisovanie nehnuteľností, zariadenia a vybavenia (Poznámka 15)	<b>10.614.224</b>	8.445.216
Odmeňovanie audítorov za iné zabezpečovacie služby	<b>22.500</b>	17.850
Zriaďovacie výdavky	<b>1.785</b>	-
	<b><u>17.124.238</u></b>	<u>19.425.828</u>

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 13. Finančné výnosy / náklady)

	2018	2017
	€	€
<b>Finančné výnosy</b>		
Bankové úroky	17.969	-
Ostatné výnosové úroky	108	16.831
Nerealizovaný kurzové zisky	<u>351</u>	<u>291</u>
	<u><b>18.428</b></u>	<u>17.122</u>
<b>Finančné náklady</b>		
<b>Nákladové úroky</b>		
Úroky z úveru	11.297.641	9.940.025
Ostatné úroky	981.766	-
<b>Ostatné finančné náklady</b>		
Bankové poplatky	262.457	844
Ostatné finančné náklady	605.497	137.469
<b>Čisté kurzové straty</b>		
Nerealizované kurzové straty	<u>10.593</u>	<u>-</u>
	<u><b>13.157.954</b></u>	<u>10.078.338</u>

Výnosové úroky sa analyzujú nasledovne:

	2018	2017
	€	€
Ostatné výnosy	<u>36.999</u>	16.831
	<u><b>36.999</b></u>	<u>16.831</u>

### 14. Dane

	2018	2017
	€	€
DPPO	781	136
Zahraničná daň	(66.202)	210.261
Odložená daň - náklad (Poznámka 26)	<u>240.849</u>	<u>-</u>
<b>Náklad za rok</b>	<u><b>175.428</b></u>	<u>210.39</u>

Sadzba dane z príjmov právnických osôb je 12,5%. Okrem toho na 75% hrubej výšky pohľadávok z nájomného sa vzťahuje na príspevok na obranu vo výške 3%.

Za určitých podmienok sa na výnosové úroky môže vzťahovať príspevok na obranu vo výške 30%. V takých prípadoch budú tieto úroky oslobodené od dane z príjmov právnických osôb. V určitých prípadoch sa na dividendy prijaté zo zahraničia môže vzťahovať príspevok na obranu vo výške 17%.

Zisky z predaja určitých oprávnených položiek (okrem iného akcií, dlhopisov, obligácií a k nim prislúchajúcich práv a pod.) sú oslobodené od cyperskej dane z príjmov.



# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 15. Dlhodobý hmotný majetok

	Pozemky a budovy €	Stroje a zariadenia €	Celkom €
<b>Obstarávacia cena</b>			
Stav k 1. januáru 2017	380.308.774	7.384.866	387.693.640
Prírastky	1.757.789	2.342.681	4.100.470
Úbytky	(132.642)	(300.645)	(433.287)
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>381.933.921</b>	<b>9.426.902</b>	<b>391.360.823</b>
<b>Stav k 31. decembru 2017/ 1. januáru 2018</b>	<b>381.933.921</b>	<b>9.426.902</b>	<b>391.360.823</b>
Prírastky	-	609.747	609.747
Úbytky	-	(6.485.479)	(6.485.479)
Reklasifikácia do investícií do nehnuteľností	(381.933.921)	-	(381.933.921)
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b>-</b>	<b>3.551.170</b>	<b>3.551.170</b>
<b>Oprávky</b>			
Stav k 1. januáru 2017	61.694.782	6.269.938	67.964.720
Odpisy účtované do nákladov bežného roka	8.262.917	182.299	8.445.216
Pri vyradení	(132.642)	(300.645)	(433.287)
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>69.825.057</b>	<b>6.151.592</b>	<b>75.976.649</b>
<b>Stav k 31. decembru 2017/ 1. januáru 2018</b>	<b>69.825.057</b>	<b>6.151.592</b>	<b>75.976.649</b>
Účtované do nákladov bežného roka	35.860	340.827	376.687
Pri vyradení	(35.860)	(5.035.458)	(5.071.318)
Reklasifikácia do investícií do nehnuteľností	(69.825.057)	-	(69.825.057)
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b>-</b>	<b>1.456.961</b>	<b>1.456.961</b>
<b>Zostatková hodnota</b>			
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b>-</b>	<b>2.094.209</b>	<b>2.094.209</b>
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>312.108.864</b>	<b>3.275.310</b>	<b>315.384.174</b>

### 16. Investície do nehnuteľností

	2018 €	2017 €
Stav k 1. januáru	-	-
Pohyby pri obstaraní	514.096.301	-
Vyradenie	(18.294.520)	-
Odpisy	(10.237.537)	-
Prevod do dlhodobého hmotného majetku	312.108.864	-
Prírastky	6.483.078	-
Úprava v reálnej hodnote	172.801.315	-
<b>Stav k 31. decembru</b>	<b>976.957.501</b>	<b>-</b>

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 16. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

#### *Hierarchia reálnych hodnôt*

Reálna hodnota investícií do nehnuteľností bola určená externými nezávislými znalcami v odbore oceňovania nehnuteľností s príslušnou uznanou profesionálnou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s príslušným miestom a kategóriou oceňovaného nehnuteľného majetku. Nezávislí znalci predkladajú posudky o reálnej hodnote portfólia nehnuteľností Skupiny každých 12 mesiacov.

Ocenenie reálnou hodnotou za všetky investície do nehnuteľností bolo zaradené do kategórie na úrovni 3 reálnej hodnoty na základe vstupov do použitých oceňovacích postupov.

Investície do nehnuteľností sa týkajú nasledujúceho:

(A) Štyri obchodné centrá vo vlastníctve spoločnosti Iberian Assets, S.A., dcérskej spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A., ktoré má táto spoločnosť v držbe, na účely dlhodobého získavania nájomného a are not occupied by Skupina.

Precenenie

Podľa ocenenia, ktoré pre Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. vypracoval Savills Aguirre Newman za tri nákupné centrá nachádzajúce sa v Španielsku (Maliano, Zaragoza, Barakaldo), trhová hodnota týchto nehnuteľností k 31. decembru 2018 predstavuje 488.050.000 EUR. Bolo vykonané precenenie vo výške 18.579.515 EUR, aby sa zvýšila účtovná hodnota týchto nehnuteľností na ich trhovú hodnotu.

(B) Eurovea, a.s. vlastní nákupné centrum EUROVEA, ktoré zahŕňa nákupné centrum a kancelárske priestory. Hotel Sheraton bol v roku 2018 odpredaný.

Precenenie

Podľa ocenenia, ktoré pre Eurovea, a.s. vypracoval Jones Lang LaSalle s.r.o. za nákupné centrum a kancelárske priestory Eurovea Phase I. so sídlom v Bratislave, trhová hodnota tejto nehnuteľnosti k 31. decembru 2018 predstavuje 411.900.000 EUR. Precenenie vo výške 17.415.826 EUR bolo vykonané, aby sa zvýšila účtovná hodnota tejto nehnuteľnosti na jej trhovú hodnotu.

(C) City-Arena PLUS a.s. vlastní nákupné a zábavné centrum City-Arena.

Nehnuteľnosť bola precenená. Podľa ocenenia, ktoré pre City-Arena Plus a.s. vypracoval Cushman & Wakefield za nákupné centrum City Arena v Trnave, Slovensko, trhová hodnota tejto nehnuteľnosti k 31. decembru 2018 predstavuje 77.000.000 EUR. Precenenie vo výške 30.378.739 EUR bolo vykonané, aby sa zvýšila účtovná hodnota tejto nehnuteľnosti na jej trhovú hodnotu.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 17. Nehmotný majetok

	Goodwill €	Počítačový software €	Patenty a obch. známky €	Celkom €
<b>Obstarávacia cena</b>				
Stav k 1. januáru 2017	54.550	174.200	254.976	483.726
Úbytky	-	(14.911)	-	(14.911)
Odstránenie negatívneho goodwillu Eurovea, a.s. Zúčtovanie zníženia hodnoty spoločnosti Eurovea a.s. v UZ Trenesma	(7.246.144)	-	-	(7.246.144)
	<u>96.131.063</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96.131.063</u>
<b>Stav k 31. decembru 2017/ 1. januáru 2018</b>	<b>88.939.469</b>	<b>159.289</b>	<b>254.976</b>	<b>89.353.734</b>
Prírastky	16.119.476	4.716	85.167	16.209.359
Úbytky	-	(159.289)	-	(159.289)
Zúčtovanie zníženia hodnoty spoločnosti Eurovea a.s. v UZ Trenesma	17.542.316	-	-	17.542.316
Odstránenie negatívneho goodwillu Eurovea Hotel, s.r.o.	(54.550)	-	-	(54.550)
Zrušenie Goodwilu	(106.427.235)	-	-	(106.427.235)
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b><u>16.119.476</u></b>	<b><u>4.716</u></b>	<b><u>340.143</u></b>	<b><u>16.464.335</u></b>
<b>Amortizácia</b>				
Stav k 1. januáru 2017	-	155.616	28.874	184.490
Pri vyradení	-	(14.911)	-	(14.911)
Účtované do nákladov bežného roka (Pozn. 12)	-	10.714	4.248	14.962
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>151.419</u></b>	<b><u>33.122</u></b>	<b><u>184.541</u></b>
<b>Stav k 31. decembru 2017/ 1 January 2018</b>	<b>-</b>	<b>151.419</b>	<b>33.122</b>	<b>184.541</b>
Pri vyradení	-	(157.205)	-	(157.205)
Amortizácia za rok (Pozn.12)	-	6.179	4.552	10.731
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>393</u></b>	<b><u>37.674</u></b>	<b><u>38.067</u></b>
<b>Zostatková hodnota</b>				
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b><u>122.546.711</u></b>	<b><u>4.323</u></b>	<b><u>302.469</u></b>	<b><u>122.853.503</u></b>
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b><u>88.939.469</u></b>	<b><u>7.870</u></b>	<b><u>221.854</u></b>	<b><u>89.169.193</u></b>

K 31. decembru 2017 goodwill predstavuje odmenu zaplatenú na získanie spoločnosti Eurovea, a.s. a Eurovea Hotel, s.r.o. a je ocenený v obstarávacej cene zníženej o všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty.

K 31. decembru 2018 goodwill predstavuje odmenu zaplatenú na získanie spoločnosti Eurovea, a.s. a EMX Plus CZ1, a.s. a je ocenený v obstarávacej cene zníženej o všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 18. Deriváty určené ako zabezpečovacie nástroje

#### Úrokové swapy

	2018 €	2017 €
<b>Majetok</b>		
Dlhodobá časť	<u>1.523.615</u>	-
	<u>1.523.615</u>	-
	2018 €	2017 €
<b>Záväzky</b>		
Krátkodobá časť	948.718	1.087.731
Dlhodobá časť	<u>1.019.462</u>	-
	<u>1.968.180</u>	<u>1.087.731</u>

Skupina používa úrokové swapy na riadenie svojej expozície voči pohybu úrokových sadzieb z bankových pôžičiek tým, že vymieňa časť pôžičky s pohyblivými sadzbami na fixné sadzby nasledovne:

#### Zabezpečovacie deriváty vrátane:

	Dohodnutá cena podkladového nástroja	Účtovná hodnota záväzku
Eurovea, a.s. Úrokový swap No.1	0,380%	753.402
Úrokový swap No.2	0,375%	445.317
Úrokový swap No.3	0,377%	472.540
City-Arena PLUS a.s. Úrokový swap No.1	0,400%	133.143
Úrokový swap No.2	0,375%	133.190
Úrokový swap No.3	0,400%	30.588
Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	0,808%	1.490.615

Výpočet reálnej hodnoty swapov je založený na diskontovaných peňažných tokoch budúcich očakávaných platieb úrokov z platných swapových dohôd v porovnaní s diskontovanými peňažnými tokmi predpokladaných úrokových platieb v trhových swapových úrokových sadzbách ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Úrokový swap je vytvorený a slúži ako nástroj na zabezpečenie peňažných tokov a ich reálna hodnota sa vykazuje vo vlastnom imaní.

Úrokové swapy – Aktíva sa vzťahujú na:

a. Spoločnosť City-Arena PLUS a.s. uzatvorila tri úrokové swapy s dvomi bankami na zabezpečenie finančných tokov týkajúcich sa variabilnej časti úrokovej sadzby bankového úveru, ktorého splatnosť uplynie v roku 2021.

Okrem toho kúpila od banky úrokovú opciu so splatnosťou do roku 2021.

b. Spoločnosť Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. uzatvorila CAP zabezpečovaciu zmluvu s Caixa Bank na celú čiastku čerpaného bankového úveru, za ktorú bola požadovaná platba vo výške 1.700.000 EUR. Táto zabezpečovacia zmluva nadobúda splatnosť 19. decembra 2023. Zmeny v jej hodnote sa vykazujú vo vlastnom imaní. K 31. decembru 2018 je zaúčtovaná tržobná hodnota.

Úrokové swapy – Pasíva sa vzťahujú na:

a. Spoločnosť Eurovea, a.s. uzatvorila tri úrokové swapy s tromi bankami na zabezpečenie odlivu peňažných tokov týkajúcich sa variabilnej úrokovej sadzby čerpaného syndikátneho úveru. K 31. decembru 2018 je zaúčtovaná tržobná hodnota.

b. Spoločnosť City-Arena PLUS a.s. – Vid'. predchádzajúca poznámka.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 19. Dlhodobé poskytnuté pôžičky

	2018	2017
	€	€
Stav k 1. januáru	-	-
Nové poskytnuté pôžičky	9.303.409	2.000.000
Splátky	(4.815.100)	(2.003.312)
Zaúčtované úroky	10.711	3.312
Postúpenie úveru	(1.000.000)	-
Opravná položka na straty z úverových pohľadávok	(3.499.020)	-
<b>Stav k 31. decembru</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Expozícia Skupiny voči úverovému riziku vo vzťahu k úverovým pohľadávkam sa vykazuje v poznámke 6 konsolidovanej účtovnej závierky.

Reálna hodnota poskytnutých pôžičiek sa blíži k ich účtovnej hodnote ako sa uvádza vyššie.

Efektívne úrokové sadzby uplatnené na pohľadávky (krátkodobé a dlhodobé) boli nasledovné:

	2018	2017
Úverové pohľadávky	-	3Month EURIBOR + 1,5%
Úvery poskytnuté spriazneným stranám	0,15%	-

Úverové pohľadávky počas roku 2017 sa týkali týchto položiek:

Dňa 19. októbra 2017 Materská spoločnosť („Veritel“) uzatvoril so spoločnosťou City-Arena, a.s. („Dlžník“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 2.000.000 EUR, úročeného úrokovou sadzbou vypočítanou ako 3-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 1,5% p.a. a so splatnosťou do 30. augusta 2018. Dlžník je členom tej istej skupiny ako spoločnosť Euro MAX Slovakia Plus, s.r.o. („Euro MAX“). Spoločnosti Euro MAX a J&T Real Estate, a.s. uzatvorili Predbežnú dohodu ohľadom možných budúcich rokovaní medzi stranami o priamej alebo nepriamej akvizícii spoločnosti City-Arena PLUS a.s., ktorá je konečným vlastníkom pozemkov, nehnuteľností a iných aktív tvoriacich obchodné centrum „City Arena Trnava“. Strany považujú poskytnutie úveru podľa tejto Zmluvy za dostatočnú protihodnotu za vykonanie transakcie.

Úver bol však splatený dňa 15. decembra 2017.

Úver bol zabezpečený blankozmenkou, ktorú vystavil PhDr. Vladimír Poor na základe Dohody o vyplňovacom práve k blankozmenke uzatvorenej dňa 19. októbra 2017.

K 31. decembru 2018,

Úvery poskytnuté spriazneným stranám sa týkajú úverovej pohľadávky City-Arena PLUS, a.s. voči City-Arena a.s, s istinou vo výške 7.382.000 EUR, v súvislosti s úverom úročeným sadzbou 0,15% p.a. a splatným najneskôr 30 dní po doručení písomnej žiadosti od Veriteľa.

K 31. decembru 2018 je tento úver v plnej výške znehodnotený v dôsledku zlej finančnej situácie Dlžníka.

### 20. Zásoby

	2018	2017
	€	€
Hotové produkty	54.662	65.601
	<b>54.662</b>	<b>65.601</b>

Zásoby sa vykazujú v obstarávacej cene.

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 21. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

	2018	2017
	€	€
Pohľadávky z obchodného styku	<b>3.557.585</b>	1.393.483
Právne záruky	<b>4.072.505</b>	-
Pohľadávky voči spriazneným stranám (Pozn. 29.3)	<b>531</b>	-
Vklady a preddavky	<b>994.490</b>	1.846.120
Pohľadávky týkajúce sa derivátových transakcií	<b>26.590</b>	-
Ostatné pohľadávky	<b>755.500</b>	76.735
	<b>9.407.201</b>	3.316.33

Skupina nezabezpečuje svoje obchodné pohľadávky.

V roku 2018 medzi najvýznamnejšie náklady budúcich období patrili marketingové príspevky pre budúcich nájomcov centra Eurovea vo výške 726.884 EUR (2017: 1.280.164 EUR), poplatky agentom za prenájom maloobchodných a kancelárskych priestorov vo výške 252.989 EUR (2017: 488.620 EUR) a poisťné za rok 2018 vo výške 11.073 EUR (2017: 64.602 EUR).

V roku 2018 sa právne záruky týkali spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. a konkrétne zákonnej povinnosti priznať a uložiť 90% zo sumy, ktorú spoločnosť dostane od nájomcov vo forme právnej záruky štátnemu orgánu. Táto čiastka bude vrátená až po ukončení zmluvy.

V roku 2017 medzi najvýznamnejšie náklady budúcich období patrili marketingové príspevky pre budúcich nájomcov centra Eurovea vo výške 1.280.164 EUR (2016: 2.026.419 EUR), poplatky agentom za prenájom maloobchodných a kancelárskych priestorov vo výške 488.620 EUR (2016: 724.251 EUR) a poisťné za rok 2017 vo výške 64.602 EUR (2016: 28.638 EUR).

Reálne hodnoty pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok splatných do jedného roka sa približujú k ich účtovným hodnotám uvedeným vyššie.

Expozícia Skupiny voči úverovému riziku a stratám zo zníženia hodnoty vo vzťahu k pohľadávkam z obchodného styku a iným pohľadávkam sa vykazuje v poznámke 6 konsolidovanej účtovnej závierky.

### 22. Ostatné investície

	2018	2017
	€	€
Stav k 1. januáru	-	-
Prírastky	<b>5.502</b>	-
<b>Stav k 31. decembru</b>	<b>5.502</b>	-

Jedna zo spoločností Skupiny, Iberian Assets S.A. (analýza štruktúry skupiny sa uvádza nižšie) zriadila spoločný podnik na prevádzkovanie parkovacích priestorov v nákupnom centre Gran Casa Shopping Centre, pričom má 62,37% spoluvlastnícky podiel v tomto spoločnom podniku. Iberian Assets, S.A. nerozdelené aktíva a pasíva vložené do tohto spoločného podniku rovnomerne, pretože ide o nevýznamnú čiastku.

Avšak percentuálny podiel skupiny Trenesma Group je 54,57% (t.j. 62,37 \* 87,5%).

### 23. Peniaze v bankách a v hotovosti

	2018	2017
	€	€
Peniaze v pokladni	<b>13.384.429</b>	152.584
Bankové účty	<b>28.467.107</b>	19.918.233
	<b>41.851.536</b>	20.070.817

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

Na účely konsolidovaného výkazu peňažných tokov zahŕňajú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty nasledovné:

	2018	2017
	€	€
Peniaze v bankách a v hotovosti	<u>41.851.536</u>	20.070.817
	<u>41.851.536</u>	<u>20.070.817</u>

Expozícia Skupiny voči úverovému riziku a stratám zo zníženia hodnoty vo vzťahu k peniazom a peňažným ekvivalentom sa vykazuje v poznámke 6 konsolidovanej účtovnej závierky.

### 24. Základné imanie

	2018	2018	2017	2017
	Počet akcií	€	Počet akcií	€
<b>Upísané</b>				
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR / akcia	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	1.000	1.000
<b>Emitované a plne splatené</b>				
Stav k 1. januáru	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	1.000	1.000
<b>Stav k 31. decembru</b>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	1.000	1.000

### 25. Prijaté úvery

	2018	2017
	€	€
Stav k 1. januáru	341.469.800	349.425.000
Prírastky	458.076.277	44.540
Šplátky	(42.317.834)	(17.094.784)
Úroky	11.297.995	9.095.044
Čerpanie bankového úveru na obstaranie City-Arena PLUS	47.312.225	-
Náklady budúcich období v súvislosti s poskytnutím úveru	(5.560.038)	-
Výdavky budúcich období v súvislosti s poskytnutím úveru	<u>26.221</u>	-
<b>Stav k 31. decembru</b>	<u>810.304.646</u>	<u>341.469.800</u>

	2018	2017
	€	€
<b>Súčasnú pôžičky</b>		
Bankové úvery	49.934.623	8.000.000
Dlhopisy	1.425.000	1.425.000
Iné úvery	15.584.277	-
Pôžičky od spriaznených spoločností (Poznámka 29.6)	<u>262.302</u>	-
	<u>67.206.202</u>	<u>9.425.000</u>

<b>Dlho-dobé pôžičky</b>		
Bankové úvery	643.098.444	232.000.000
Dlhopisy	100.000.000	100.000.000
Pôžičky od pridružených spoločností (Poznámka 29.6)	-	44.800
	<u>743.098.444</u>	<u>332.044.80</u>
<b>Celkom</b>	<u>810.304.646</u>	<u>341.469.800</u>

# TRENESMA LIMITED

---

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 25. Pôžičky (pokračovanie)

Splatnosť dlho-dobých pôžičiek:

	<b>2018</b>	2017
	<b>€</b>	€
Od jedného do dvoch rokov	<b>5.876.314</b>	44.800
Od dvoch do piatich rokov	<b>373.737.108</b>	332.000.000
Po piatich rokoch	<b>363.485.022</b>	-
	<b><u>743.098.444</u></b>	<u>332.044.800</u>

Bankové úvery sú zabezpečené nasledovne:

- Trenesma Limited
- - Úver splatný v prospech J&T Banka, a.s.
  - Všetky akcie Spoločnosti sú založené podľa Záložnej listiny k akciám v J&T Banke, a.s. podpísanej dňa 18. mája 2018, na základe Zmluvy o úvere podpísanej v ten istý deň
  - Blankozmenkou
  - Záložným právom na všetky akcie držané spoločnosťou EMX Plus CZ1, a.s.
- - Úver splatný v prospech PPF banka, a.s.
  - Zmenkou do maximálnej výšky 30.500.000 EUR
  - Listinou o postúpení zabezpečenia k pohľadávkam z pôžičiek podpísanou dňa 14. decembra 2018.
- Eurovea, a.s.
  - Záložným právom na hnutelný a nehnuteľný dlhodobý majetok, pohľadávky a akcie spoločnosti Eurovea, a.s.
  - Emisiou 4,5%-ných dlhopisov v hodnote 100.000.000 EUR, splatných v roku 2022.
- Armati Limited
  - Blankozmenkou
  - Na základe Zmluvy o práve vyplniť blankozmenku podpísanej dňa 14. decembra 2018, má zabezpečený záväzok Spoločnosti maximálnu výšku 330.990.000 EUR, vznikajúce v časovom období dvadsaťdva rokov od dátumu Zmluvy o poskytnutí úveru.
  - Každý Veriteľ môže uvaliť, postúpiť alebo vytvoriť Zabezpečenie kedykoľvek v rámci všetkých alebo akýchkoľvek svojich práv podľa akéhokoľvek Finančného dokumentu na zabezpečenie záväzkov tohto Veriteľa
  - PLATNÁ DOHODA O PODRIADENOSTI
- D. CityArena PLUS, a.s.
  - Polyfunkčným centrom s registrovaným č. 8834, nachádzajúcim sa na pôde CKN Register v prospech Tatra banky a.s. - Zmluva o záložnom práve k nehnuteľnosti
  - Vlastnými akciami
  - Hnutelným a nehnuteľným majetkom neregistrovaným v Registri nehnuteľností



## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 25. Pôžičky (pokračovanie)

- Súčasnými a budúcimi pohľadávkami Spoločnosti
- Bankovými účtami Spoločnosti
- Vybranými podriadenými pohľadávkami
- Notárskym zápisom (uznanie záväzku a súhlas s vykonaním plnej sumy nesplateného dlhu vrátane príslušenstva)
- Vlastnou blankozmenkou.
- 
- Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.
- Prvou hypotékou vzatou na pôdu, na ktorej sa nachádzajú štyri nákupné centrá, v prospech úverových subjektov.

## TRENESMA LIMITED

---

### POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

#### 25. Pôžičky (pokračovanie)

Vážený priemer efektívnych úrokových sadzieb v deň vykazovania je nasledovný:

	2018	2017
Bankové úvery	<b>Eurovea, a.s. 3-mesačný Euribor + 1,85% / Trenesma Limited: 12-mesačný EURIBOR + 6%, 8% / CityArena PLUS, a.s.: 3-mesačný Euribor + 2% / Armati Limited: 3-mesačný Euribor + 5%, 12-mesačný Euribor + 5% / Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.: 3-mesačný Euribor + 1,6%</b>	3-mesačný Euribor + 1,85%
Dlhopisy	<b>Eurovea, a.s. 4,5%</b>	4,5%
Iné úvery	<b>Armati Limited: 8%</b>	
Pôžičky od spriaznených strán	<b>Trenesma Limited: 2,5% / Armati Limited 5,25%</b>	2,5%

(I) Ostatné úvery sa týkajú:

Dňa 13. decembra 2018, uzavrela spoločnosť Armati Limited („Dlžník“, „Armati“) Zmluvu o pôžičke so spoločnosťou J&T Mezzanine, a.s. („Veriteľ“) o poskytnutí pôžičky vo výške 30.500.000 EUR, ktorá je úročená úrokom vo výške 8% p.a., ktorá je splatná do 13. decembra 2019.

Spoločnosť Armati zabezpečí, aby sa suma výnosov získaných spoločnosťou Trenesma Limited („Akciónár“) podľa alebo v súvislosti s

(i) predajom a prevodom Hotela Sheraton, a

(ii) vydaním dlhopisov zo strany Akcionára, použila na zálohovú splátku Úveru, najneskôr do dvadsiatich pracovných dní od ich prijatia Akcionárom („Povinná zálohová splátka“).

V ten istý dátum, J&T Mezzanine, a.s. („J&T Mezzanine“), Trenesma Limited („TRENESMA“) a Spoločnosť („ARMATI“) uzavreli Vedľajšiu zmluvu, podľa ktorej spoločnosti TRENESMA a ARMATI súhlasia, že potvrdia svoj zámer uplatniť Výnosy z vyradenia v zálohovej splátke Úveru, najneskôr do 20 pracovných dní od ich prijatia spoločnosťou TRENESMA.

Spoločnosť úver plne splatila 26. júna 2019.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 25. Pôžičky (pokračovanie)

(II) Bankové úvery sa týkajú:

A. Trenesma Limited

(i) Dňa 18. mája 2018 Materská spoločnosť („Klient“) uzavrela Zmluvu o pôžičke č. EUR 35/OAO/2018 s J&T Bankou, a.s. („Banka“) Úverovú zmluvu na poskytnutie úveru výlučne na účel financovania druhej, tretej a štvrtej časti kúpnej ceny za obstaranie 20 kmeňových akcií v spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s. Úver bol poskytnutý na vyrovnanie niekoľkých ďalších špecifických nákladov uvedených v Úverovej zmluve. Banka sa zaviazala poskytnúť Materskej spoločnosti úver v celkovej výške 21.000.000 EUR. Prvá tranža má byť vo výške 15.000.000 EUR, druhá vo výške 5.500.000 EUR, tretia vo výške 500.000 EUR a štvrtá tranža má byť vo výške rozdielu medzi úverovou linkou a časťou úveru, ktorá sa použila na akýkoľvek účel podľa odseku 1.3.4.

Na poskytnutie prvej tranže úveru je vyžadované nasledovné:

- (i) vystavenie vlastnej blankozmenky,
- (ii) uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva na listinné cenné papiere spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s.,
- (iii) úhrada poplatku za poskytnutie úveru, a
- (iv) úhrada nákladov na spracovanie úveru.

Úroková sadzba sa nastavuje nasledovne:

- (I) 12-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 6% ročne do posledného dňa kalendárneho mesiaca v mesiaci, v ktorom boli uskutočnené posledné dve plánované mimoriadne splátky úveru,
- (ii) 12-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 5% ročne od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom boli uskutočnené posledné dve plánované mimoriadne splátky úveru.

Mimoriadne splátky úveru sa týkajú:

- (i) V prípade predaja nehnuteľnosti vlastnenej spoločnosťou Eurovea, v ktorej sa nachádza prevádzka Sheraton Bratislava Hotel, Materská spoločnosť musí bezodkladne vykonať platbu mimoriadnej splátky vo výške 7.000.000 EUR.
- (ii) V prípade refinancovania syndikovaného úveru poskytnutého spoločnosti CityArena Plus a.s. (po získaní kontroly v tejto spoločnosti) od Tatra banky, a.s. a UniCredit banky Česká republika a Slovensko, a.s., financie z novo poskytnutého bankového úveru, ktorého istina je vyššia než istina syndikovaného úveru, sa použijú na mimoriadnu splátku tohto úveru, ktorý má byť na základe uistenia Materskej spoločnosti 5.000.000 EUR.

Bankový poplatok za poskytnutie úveru je vo výške 0,5% Kreditnej linky (105.000 EUR) a bol uhradený dňa 23. mája 2018.

Deň splatnosti úveru je 28. apríl 2023.

Avšak, kvôli predaju nehnuteľnosti vlastnenej spoločnosťou Eurovea, v ktorej sa nachádza prevádzka hotela Sheraton Bratislava Hotel, Materská spoločnosť uhradila mimoriadnu splátku úveru vo výške 7.000.000 EUR do J&T banky, a.s. dňa 20. decembra 2018.

Na účely úveru bolo na všetky akcie Materskej spoločnosti zriadené záložné právo.

Podľa Dodatku č. 1 podpísaného dňa 30. apríla 2019, má byť štvrtá tranža úveru splatená najneskôr do 30. mája 2019. Úroky za úrokové obdobia budú splatné k dňom 30.05.2019, 01.05.2020, 01.05.2021, 01.05.2022, 01.05.2023 a posledná splátka úrokov za posledné úrokové obdobie bude splatná dňa 30.04.2024.

Klient je povinný splatiť úver Banke nasledovne:

Splátka úveru vo výške 7.000.000 EUR, dňa 20 decembra 2018,  
Splátka úveru vo výške 5.000.000 EUR, dňa 8. apríla 2019,  
Splátka úveru vo výške 355.551,11 EUR, dňa 1. mája 2020,  
Splátka úveru vo výške 355.551,11 EUR, dňa 1. mája 2021,  
Splátka úveru vo výške 355.551,11 EUR, dňa 1. mája 2022,  
Splátka úveru vo výške 355.551,11 EUR, dňa 1. mája 2023, a  
zostávajúca časť istiny úveru dňa 30. apríla 2024.

Štvrtá tranža nakoniec nebola využitá.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 25. Pôžičky (pokračovanie)

Dňa 8. apríla 2019 prišlo k čiastočnému vyrovnaniu 5.000.000 EUR.

Dňa 18. mája 2018 KÚV („Záložca“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Záložný veriteľ“) Zmluvu o zriadení záložného práva na akcie na založenie všetkých vydaných akcií Materskej spoločnosti („Dlžník“), ktoré sú vo vlastníctve Záložcu, na základe Zmluvy o pôžičke uzatvorenej v ten istý deň medzi Záložným veriteľom ako Veriteľom a Materskou spoločnosťou ako Dlžníkom.

Založeným majetkom sú všetky pôvodne vydané akcie Materskej spoločnosti, akékoľvek ďalšie akcie vydané kedykoľvek Záložcovi, všetky dividendy, úroky a ďalšie rozdeľovanie a zisk uhradené alebo splatné v súvislosti s pôvodnými akciami alebo ďalšími akciami.

Záložca musí ako Zabezpečovacie dokumenty predložiť Dohodu o založení akcií a Vlastnú blankozmenku.

Záložné právo na akcie sa uvoľní vtedy, keď budú všetky Zabezpečované záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o pôžičke uspokojené.

Záložca na základe požiadavky Záložného veriteľa uhradí a nahradí všetky náklady a výdavky riadne vynaložené Záložným veriteľom.

Dňa 30. mája 2018 Materská spoločnosť („Záložca“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Banka“) Dohodu o záložnom práve na cenné papiere, na zabezpečenie riadneho a včasného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok vyplývajúcich zo Zmluvy o pôžičke uzatvorenej dňa 18. mája 2018 medzi Materskej spoločnosti („Dlžník“) a Bankou („Veriteľ“), na základe ktorej bola poskytnutá pôžička v pôvodnej výške 21.000.000 EUR.

Z tohto dôvodu Materská spoločnosť založila 20 kusov akcií spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s.

Zabezpečované pohľadávky sú všetky existujúcimi a budúcimi podmienenými alebo nepodmienenými pohľadávkami, ktoré Materská spoločnosť dlhuje Banke, ktoré vznikli alebo vzniknú zo Zmluvy o pôžičke. Pohľadávky majú výšku maximálne 42.000.000 EUR, ktoré vzniknú za obdobie od dátumu podpisu tejto Zmluvy do 28. marca 2038.

Záložné právo je zriadené na celé obdobie existencie Zabezpečených pohľadávok až do momentu, keď budú všetky Zabezpečované pohľadávky splatené a žiadne nové Zabezpečované pohľadávky nevzniknú.

Poplatky uložené v súvislosti s registráciou Zákazu nakladania a zaťaženia zaplatí Materská spoločnosť.

(ii) Dňa 14. decembra 2018 Spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril s PPF bankou, a.s. („Veriteľ“) Dohodu o čerpaní úveru na poskytnutie krátkodobého čerpania úveru v sume 30.500.000 EUR. Úver je úročený úrokom vo výške 8% p.a. a je splatná na prvé výročie prvého využitia úveru (14. decembra 2019) a nie neskôr ako 31. decembra 2019. Účelom úveru je výlučne na poskytnutie úveru do Armati Limited Dlžníkom na účely refinancovania časti obstarávacej ceny Majetku (tri obchodné centrá) a súvisiacich nákladov. Akvizícia sa realizuje prostredníctvom spoločnosti Global Tarpeya S.L., 87,5% dcérskej spoločnosti Armati Limited. Global Tarpeya S.L. obstarala 100% akcií v spoločnosti Iberian Assets, S.A. ktorá je legálnym majiteľom obchodných centier.

Úver je zabezpečený:

(i) a Vlastnou zmenkou vydanou Dlžníkom a zodpovedajúcou Dohodou o práve na využitie vlastnej zmenky (uzatvorenej dňa 14. decembra 2018) na zabezpečenie úveru do maximálnej výšky 30.500.000 EUR, a

(ii) Zabezpečovacou zmluvou o postúpení pohľadávok z úveru uzatvorenej dňa 14. decembra 2018 medzi Dlžníkom ako Postupcom, Armati Limited ako Dlžníkom a PPF bankou, a.s. ako Postupníkom, na základe ktorej Spoločnosť v prípade porušenia podmienok Zmluvy postúpi práva súvisiace so Zmluvou o pôžičke podpísanej dňa 13. decembra 2018 s plnou garanciou právneho titulu na Postupníka ako zabezpečenie platby a predaj zabezpečených záväzkov.

B. Armati Limited

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 25. Pôžičky (pokračovanie)

(i) Dňa 14. decembra 2018, uzavrela spoločnosť Armati Limited („Dlžník“, „Armati“) Zmluvu o úverovom rámci so spoločnosťou J&T Mezzanine, a.s. („Usporiadateľ“, „Pôvodný veriteľ“, „Zástupca“ a „Bezpečnostný zástupca“) a Poštová banka, a.s. („Usporiadateľ“, „Pôvodný veriteľ“) o poskytnutí pôžičky do výšky 165.495.000 EUR, ktorá je poskytnutá v dvoch pôžičkách:

(i) Úverový rámec A vo výške 53.438.000 EUR od J&T Banky, a.s. a 53.438.000 EUR od Poštovej banky, a.s., s úročením 5% ročne, plus trojmesačná sadzba Euribor a je splatný nasledovne:

a. Prvá splátka je splatná v Prvý dátum splatnosti, t.j. 30. júna 2019.

b. Všetky následné splátky sú splatné vo výške určenej vo vzťahu k príslušnému Dátumu splatnosti v rámci Splátkového kalendára a

c. Posledná splátka, ktorá sa bude rovnáť zostatku v tom čase nesplatenej sumy, splatnej do Dátumu ukončenia, t.j. 15. decembra 2025.

d. Výška úroku je splatná ku každému Dátumu splatnosti.

(ii) Úverový rámec B vo výške 29.309.500 EUR od J&T Banky, a.s. a 29.309.500 EUR od Poštovej banky, a.s., s úročením 5% ročne, plus dvanásťmesačná sadzba Euribor a suma istiny je splatná do Dátumu ukončenia, t.j. 15. decembra 2025. Výška úroku je splatná ku každému výročiu tejto Zmluvy.

V rámci účelu Úverových rámcov môže Dlžník využiť prostriedky len na zabezpečenie:

a. Príspevku do ostatných kapitálových fondov spoločnosti Trivium Real Estate Socimi, S.A. (bývalá Global Tarpeya, s.l.),

b. do výšky 320.628 EUR podľa Úverového rámca A na zaplatenie počiatočného poplatku a

c. do výšky 175.857 EUR podľa Úverového rámca B na zaplatenie počiatočného poplatku.

Spoločnosť Armati zaplatí Zástupcovi počiatočný poplatok vo výške 248.242,50 EUR za každého Usporiadateľa (t.j. celková suma 496.485 EUR), ktorý je splatný do desiatich pracovných dní od dátumu tejto Zmluvy (t.j. 24. decembra 2018) alebo k Dátumu čerpania (t.j. 17. decembra 2018).

Zároveň spoločnosť Armati zaplatí Zástupcovi poplatok za sprostredkovanie vo výške 5.000 EUR, ktorý sa musí platiť od dátumu tejto Zmluvy ročne vopred.

Prvá platba poplatku za sprostredkovanie bude vyplatená v prvý Dátum čerpania, t.j. 17. decembra.

Poplatky Zástupcovi v celkovej výške 496.485 EUR boli uhradené k 17. decembru 2018.

Podľa Dodatku č. 1, podpísaného dňa 20. mája 2019, spoločnosť Armati splatí Úverový rámec A pravidelnými štvrtročnými splátkami splatnými v každý Dátum splatnosti a v sumách určených vo vzťahu k príslušnému Dátumu splatnosti podľa Splátkového kalendára.

Všetky sumy, v tom čase nesplatené (87.842.806 EUR) podľa Finančných dokumentov musia byť splatené k Dátumu ukončenia, t.j. do 15. decembra 2025.

Prvá splátka vo výške 1.245.000 EUR bola splatená dňa 28. júna 2019.

Dňa 15. septembra 2019 pristúpila Spoločnosť k mimoriadnym splátkam vo výške 1,111,790 EUR a 1.881.339 EUR, ktoré sa vzťahujú k čiastočnej splátke istiny.

Druhá splátka vo výške 737.575 EUR bola splatená dňa 20. septembra 2019.

C. Eurovea, a.s.

Syndikovaná pôžička, ktorá bola refinancovaná vo výške 250.000.000 EUR. Úver je úročený úrokovou sadzbou vo výške 3-mesačného Euriboru + fixnej sadzby vo výške 1,85% p.a. a je splatný do roku 2021.

D. City Arena PLUS, a.s.

Zmluvy o pôžičke k dlho-dobému investičnému bankovému úveru (syndikovaná pôžička od Tatra banky, Unicredit banky). Úver slúži na financovanie výstavby polyfunkčného centra City Arena Trnava vo výške 44.932.550 EUR k 31. decembru 2018. Úver je úročený úrokovou sadzbou vo výške 3-mesačného Euriboru + 2% p.a. a je splatný do 30. septembra 2021.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 25. Pôžičky (pokračovanie)

E. Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.

Dňa 19. decembra 2018 si Skupina vzala syndikovanú pôžičku od Aareal Bank a Banco Santander do maximálnej výšky 249.288.000 EUR. Doba úveru je sedem rokov, so splatnosťou 19. decembra 2025. Úver je úročený 3-mesačnou sadzbou Euribor plus rozpätie 1,60%, s výnimkou sumy 210.479.000 EUR, ktorá je úročená štvrtročnou úrokovou sadzbou 0,245% plus rozpätím 1,60% od 19. decembra 2018 do 19. decembra 2023.

Úrokové obdobia budú mať trvanie tri mesiace. Prvé obdobie začína 19. decembra 2018 a končí 19. marca 2019. Úrok naakumulovaný počas obdobia od 19. decembra 2018 do 3. decembra 2018 bol vo výške 138.439 EUR.

Naakumulovaný úrok, nesplatený k 31. decembru 2018 bol vo výške 138.791 EUR.

(III) Dlhopisy sa týkajú:

(i) Dňa 31. decembra 2017 a 2018, dlhopisy vo vzťahu k Dlhopis Eurovea, a.s., dlhopisy emitované spoločnosťou Eurovea, a.s. dňa 7. septembra 2016 vo výške 100.000.000 EUR, s nominálnou hodnotou vo výške 1.000 EUR / dlhopis, s dátumom splatnosti 7. septembra 2022 s ročnou výplatom kupónu a úrokom vo výške 4,5% ročne. Dlhopisy sú registrované na Burze cenných papierov Bratislava.

(IV) Pôžičky od spriaznených strán súvisia s nasledovným:

(i) Dňa 24. mája 2017 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou Forestgate Enterprises Limited („Veriteľ“) Zmluvu o úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 100.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 2,5% p.a. a so splatnosťou do 31. decembra 2018.

Dodatok č. 1, podpísaný 10. mája 2018, zvýšil úverový limit na 300.000 EUR a predĺžil splatnosť do 31. decembra 2019.

Dodatok č. 2, podpísaný 1. februára 2019, zvýšil úverový limit na 600.000 EUR.

Úver bol plne splatený 13. septembra 2019.

(i) Dňa 9. novembra 2018, spoločnosť Armati Limited („Dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou Forestgate Enterprise Limited („Veriteľ“) Zmluvu o úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 100.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 5,25% p.a. a so splatnosťou do 31. augusta 2019.

Dňa 2. apríla 2019 uzavrela spoločnosť Armati Zmluvu o započítaní pohľadávok so spoločnosťou Forestgate Enterprise Limited („FORESTGATE“), podľa ktorej majú zmluvné strany nasledujúce pohľadávky:

(i) Armati má pohľadávku vo výške 33.447,45 EUR, ktorá predstavuje len istinu, vyplývajúcu z Úverovej zmluvy uzavretej dňa 2. januára 2019 („Pohľadávka ARMATI“).

(ii) Forestgate má pohľadávku vo výške 71.265,58 EUR, ktorá predstavuje istinu vo výške 70.000 EUR a úrok vo výške 1.265,58 EUR, vyplývajúce z Úverovej zmluvy podpísanej dňa 9. novembra 2018 („Pohľadávka FORESTGATE“).

Zmluvné strany sa dohodli na vzájomnom započítaní pohľadávok. Pohľadávka Armati zaniká v plnej výške, kým pohľadávka Forestgate ďalej ostáva vo výške 37.818,13 EUR, ktorá predstavuje len jej istinu.

Podľa Dodatku č. 1, podpísaného 30. augusta 2019, sa splatnosť predlžuje do 20. septembra 2019.

Úver bol plne splatený 13. septembra 2019.

**POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE**  
31. decembra 2018**26. Odložená daň**

Odložená daň sa vypočítava v plnej miere pre všetky dočasné rozdiely podľa záväzkovej metódy podľa príslušných daňových sadzieb (poznámka 14). Príslušná sadzba dane z príjmu v prípade daňových strát je 12,5%.

Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú v tej miere, v akej je pravdepodobné, že bude k dispozícii budúci zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné dočasné rozdiely uplatniť.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa započítavajú, pokiaľ existuje právne uplatniteľné právo započítať aktuálne daňové pohľadávky voči aktuálnym daňovým záväzkom, a pokiaľ sa odložené dane vzťahujú k tomu istému daňovému úradu.

Pohyby na účte odloženého zdanenia je nasledovný:

**Odložené daňové záväzky**

	Skutočná hodnota (zisky) z investičného majetku €	Dočasné daňové rozdiely €	Celkom €
<b>Stav k 31. decembru 2017 / 1. januáru 2018</b>	-	-	-
Pohyb pri akvizícii	-	208.458	208.458
Účtované/(pripísané) komu:			
Výkaz zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy (poznámka 14)	-	240.849	240.849
Trivium - Precenenie majetku integrovaného pri fúzii	11.350.699	-	11.350.699
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b>11.350.699</b>	<b>449.307</b>	<b>11.800.006</b>

**Odložené daňové pohľadávky**

	Dočasné daňové rozdiely €	Celkom €
Stav k 1. januáru 2017	-	-
<b>Stav k 31. decembru 2017 / 1. januáru 2018</b>	-	-
Účtované/(pripísané) komu:		
Trivium - Deriváty	52.346	52.346
Trivium - Úprava o neodpočítateľné dočasné odpisy	495.593	495.593
<b>Stav k 31. decembru 2018</b>	<b>547.939</b>	<b>547.939</b>

# TRENESMA LIMITED

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 27. Obchodné a iné záväzky

	2018	2017
	€	€
Záväzky z obchodného styku	1.621.309	1.835.990
Vklady ako záruky od nájomcov	6.572.494	-
Preddavky od klientov	751.414	-
Sociálne poistenie a iné dane	-	63.814
Záväzky do materskej spoločnosti (Poznámka 29.5)	-	1.784
Ostatné záväzky	806.294	962.703
Časové rozlíšenie	97.983	133.946
Iné záväzky	14.697.126	3.928.870
Odložené príjmy	2.623.084	2.220.447
Záväzky voči spriazneným stranám (Poznámka 29,5)	206.068	-
	<u>27.375.772</u>	<u>9.147.554</u>
Bez dlho-dobých záväzkov	<u>(10.199.194)</u>	<u>(4.065.819)</u>
<b>Krátkodobá časť</b>	<u><b>17.176.578</b></u>	<u>5.081.735</u>

K 31. decembru 2018 sa zostatok Iných záväzkov vzťahuje najmä k Trivium Real Estate SOCIMI, S.A., dlhopisom od nájomníkov (6.572.494 EUR) a bankovým vkladom prijatým od nájomníkov centra Eurovea (3.472.069 EUR).

K 31. decembru 2017 suma Iné záväzky zahŕňa hlavne bankové vklady obdržané od nájomcov centra Eurovea.

Odložené príjmy v rokoch 2017 a 2018 súvisia najmä so spoločnosťou Eurovea, a.s. a najmä sa týkajú Práce pre nájomcov a Nájom fakturovaného vopred.

Skutočné hodnoty obchodných a iných záväzkov splatných do jedného roka sa približujú k ich účtovným hodnotám uvedeným vyššie.

### 28. Krátkodobé daňové záväzky

	2018	2017
	€	€
Daň z príjmu	781	136
Osobitný príspevok na obranu	1	1
Daň zo zahraničia	338.277	325.129
	<u>339.059</u>	<u>325.266</u>

### 29. Transakcie so spriaznenými stranami

Spoločnosť ovláda pán Peter Korbačka, rezident Slovenskej republiky, ktorý vlastní 100% akcií Spoločnosti.

Nasledujúce transakcie boli vykonané so spriaznenými osobami:

#### 29.1 Úrokové výnosy týkajúce sa pôžičiek spriazneným stranám

	2018	2017
	€	€
Forestgate Enterprises Limited (spriaznená cez KÚV)	4.001	260
	<u>4.001</u>	<u>260</u>



# TRENESMA LIMITED

---

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 29. Transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

#### 29.2 Pohľadávky od spriaznených strán (Poznámka 21)

	2018	2017
Meno	€	€
Spriaznená strana s Eurovea, a.s. (Eurovea Services, s.r.o.)	-	-
	<b>531</b>	-
	<b>531</b>	-

#### 29.3 Závazky voči spriazneným stranám (Poznámka 27)

	2018	2017
Meno	€	€
Bežný účet akcionárov - úverové zostatky	-	1.784
Spriaznené strany Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	<b>177.732</b>	-
Spriaznená strana s Eurovea, a.s. (Eurovea Services, s.r.o.)	<b>28.336</b>	-
	<b>206.068</b>	1.784

#### 29.4 Pôžičky od spriaznených strán (Poznámka 25)

	2018	2017
	€	€
Forestgate Enterprises Limited (spriaznená cez KÚV)		
- Pôžička od Materskej spoločnosti	<b>206.893</b>	44.800
Forestgate Enterprises Limited (spriaznená cez KÚV)		
- Pôžička od Armati Limited	<b>55.409</b>	-
	<b>262.302</b>	44.800

### 30. Podmienené záväzky

Skupina nemala ku 31. decembru 2018 žiadne podmienené záväzky.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 31. Prísľuby

Skupina nemala ku dňu 31. decembra 2018 žiadne iné kapitálové alebo iné prísľuby, okrem nasledujúcich.

(i) Mnohé časti slovenskej daňovej legislatívy sú v praxi netestované a existuje nejasnosť v interpretácii, ktorú môžu daňové orgány uplatniť v mnohých oblastiach. Vplyv tejto neistoty nemožno vyčíslieť a dá sa vyriešiť len vtedy, keď sú stanovené legislatívne precedensy alebo keď sú k dispozícii oficiálne interpretácie orgánov. Manažment si nie je vedomý žiadnej okolnosti, ktorá by spôsobila Skupine významné náklady v súvislosti s dcérskou spoločnosťou Eurovea, a.s..

(ii) Dňa 18. júla 2016, Spoločnosť („Záložca“) uzatvorila Záložnú zmluvu o podriadených pohľadávkach s Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“) a spoločnosťou Eurovea, a.s. („Prvotný záložca“), predmetom ktorej je zriadenie záložného práva na Zábezpeku v prospech Záložného veriteľa na zabezpečenie Zabezpečených pohľadávok zo Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júna 2016 medzi Prvotným záložcom ako dlžníkom a Komerčnou bankou, a.s. a Všeobecnou úverovou bankou, a.s. ako veriteľmi a Záložcom ako veriteľom a agentom, na sumu 250.000.000 EUR.

Najvyššia suma istiny, na ktorú sú Zabezpečené pohľadávky zabezpečené, je 350.000.000 EUR.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa 29. júla 2016 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložca“) je založený celý podiel Spoločnosti v spoločnosti Eurovea, a.s.. Konkrétne 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 89.556.000 EUR, 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 101.572.000 EUR a 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 33.108.700 EUR. Celková nominálna hodnota založených akcií je 224.236.800. Založené akcie sa týkajú Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júla 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Vyššie uvedené Založené akcie zodpovedajú základnému imaniu spoločnosti Eurovea, a.s. pred odobratím akcií z obehu.

Dňa 20. septembra 2016 došlo k čiastočnému uvoľneniu zabezpečeného majetku, teda 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 89.556.000 EUR a 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 33.108.700 EUR.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa 19. decembra 2016 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“), 88 akcií v celkovej nominálnej hodnote 29.135.656 EUR sú založené (teda 22,29%) podľa Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa sobota, 23. júla 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa 25. januára 2017 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“), 88 akcií v celkovej nominálnej hodnote 29.135.656 EUR sú stále založené (teda 22,29%) podľa Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júna 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Najvyššia suma istiny, na ktorú sú Zabezpečené pohľadávky zabezpečené, je 350.000.000 EUR.

(iii) Dňa 18. mája 2018 KÚV („Záložca“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Záložný veriteľ“) Zmluvu o zriadení záložného práva na akcie na založenie všetkých vydaných akcií Spoločnosti („Dlžník“), ktoré sú vo vlastníctve Záložcu, na základe Zmluvy o pôžičke uzatvorenej v ten istý deň medzi Záložným veriteľom ako Veriteľom a Spoločnosťou ako Dlžníkom.

Založeným majetkom sú všetky pôvodne vydané akcie Spoločnosti, akékoľvek ďalšie akcie vydané kedykoľvek Záložcovi, všetky dividendy, úroky a ďalšie rozdeľovanie a zisk uhradené alebo splatné v súvislosti s pôvodnými akciami alebo ďalšími akciami.

Záložca musí ako Zabezpečovacie dokumenty predložiť Dohodu o založení akcií a Vlastnú blankozmenku.

Záložné právo na akcie sa uvoľní vtedy, keď budú všetky Zabezpečené záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o pôžičke uspokojené.

Záložca na základe požiadavky Záložného veriteľa uhradí a nahradí všetky náklady a výdavky riadne vynaložené Záložným veriteľom.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 31. Prísľuby (pokračovanie)

(iv) CityArena PLUS a.s.

CityArena PLUS a.s. (CityArena) bola nepriamo žalovaná ako sekundárny obžalovaný. Žalobca - Mesto Trnava, požadoval určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku - pozemkom, ktoré zakúpila spoločnosť CityArena od CityArena a.s. (primárny obžalovaný), na ktorom bolo čiastočne postavené nákupné centrum City Arena. Mesto Trnava zároveň podalo sťažnosť na Európsku komisiu, že primárnemu obžalovanému bola poskytnutá štátna dotácia bez toho, aby žalobca splnil svoju ohlasovaciu zodpovednosť voči Európskej komisii. Žalobca požadoval od primárneho a sekundárneho obžalovaného návrat nehnuteľného majetku alebo vyplatenie vypočítanej hodnoty prevedeného nehnuteľného majetku vo výške 5,8 milióna EUR prenájom štadióna A. Malatinského na 30 rokov.

Nárok bol zamietnutý na základe rozhodnutia súdu zo dňa 14. septembra 2018, s účinnosťou k 27. novembru 2018. Nárok ešte čaká na rozhodnutie na úrovni Európskej komisie.

### 32. Účtovné politiky do 31. decembra 2017

Účtovné politiky uplatniteľné na porovnávacie obdobie, ktoré sa končilo k 31. decembru 2017, upravené štandardmi IFRS 9 a IFRS 15, sú nasledovné.

#### Vykazovanie výnosov

Výnosy zahŕňajú fakturovanú sumu za predaj výrobkov bez dane z pridanej hodnoty, rabaty a zľavy. Výnosy Skupiny sa vykazujú na nasledujúcich základoch:

- **Predaj produktov**

Predaj výrobkov sa vykazuje vtedy, keď významné riziká a výhody plynúce z vlastníctva produktov boli prevedené na zákazníka, čo je zvyčajne vtedy, keď Skupina predá alebo dodá produkty zákazníkovi, zákazník ich akceptuje a inkaso súvisiacej pohľadávky je primerane zabezpečené.

- **Poskytovanie služieb**

Predaj služieb sa vykazuje v účtovnom období, v ktorom sú služby poskytované, s ohľadom na dokončenie konkrétnej transakcie posudzovanej na základe skutočnej poskytnutej služby v pomere k celkovým službám, ktoré sa majú poskytnúť.

#### Finančné nástroje

Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny, keď sa Skupina stane zmluvnou stranou zmluvných ustanovení nástroja.

#### Pohľadávky z obchodného styku

Pohľadávky z obchodného styku sa oceňujú pri prvotnom vykázaní v skutočnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Príslušné opravné položky na odhadované nevymožiteľné sumy sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, ak existujú objektívne dôkazy, že hodnota majetku je znížená. Tieto opravné položky sa oceňujú ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a súčasnou hodnotou odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných efektívnou úrokovou mierou vypočítanou pri prvotnom vykázaní.

#### Preddavky od klientov

Platby prijaté vopred podľa kúpnych zmlúv, ku ktorým ešte neboli vykázané žiadne výnosy, sú zaznamenané ako zálohové platby od klientov k dátumu zostavenia účtovnej závierky a účtujú sa ako záväzky.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 32. Účtovné politiky do 31. decembra 2017 (pokračovanie)

#### Finančné nástroje (pokračovanie)

##### Poskytnuté pôžičky

Pôžičky od Skupiny, realizované poskytnutím peňazí priamo dlžníkovi, sú kategorizované ako pôžičky a vykazujú sa v umorovanej hodnote. Umorovaná hodnota je suma, v ktorej sa oceňuje poskytnutá pôžička pri úvodnom zaúčtovaní, mínus splátky istiny, plus alebo mínus kumulatívna amortizácia s uplatnením metódy efektívneho úroku pre akýkoľvek rozdiel medzi úvodnou sumou a sumou splatnosti a po odpočítaní akejkoľvek redukcie o zníženie hodnoty alebo nedobytnosť. Všetky pôžičky sa vykazujú vtedy, keď sa peniaze poskytnú dlžníkovi.

Metóda efektívneho úroku je metódou výpočtu umorovanej hodnoty finančného majetku alebo finančného záväzku (prípadne skupiny finančného majetku alebo finančných záväzkov) a priradením úrokových výnosov alebo úrokových nákladov za príslušné obdobie. Efektívna úroková sadzba je sadzba, ktorá presne diskontuje odhadované budúce hotovostné platby alebo výnosy za očakávané obdobie životnosti finančného nástroja, alebo podľa situácie, za kratšie obdobie, na čistú účtovnú hodnotu finančného majetku alebo finančného záväzku.

### 33. Udalosti po vykazovanom období

Po sledovanom období neboli zaznamenané žiadne významné udalosti, ktoré majú vplyv na pochopenie konsolidovanej účtovnej závierky, okrem nasledovných.

V priebehu roka 2019 Materská spoločnosť začlenila štyri spoločnosti v Slovenskej republike:

Retail Property Finance, s.r.o. (podiel 100%, 5.000 EUR),  
Retail Property Finance I, s.r.o. (podiel 98,5%, 49.250 EUR),  
Retail Property Finance II, s.r.o. (podiel 98,5%, 49.250 EUR) a  
Retail Property Finance III, s.r.o. (podiel 98,5%, 49.250 EUR).

Dňa 25. júna 2019 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvorila so spoločnosťou Retail Property Finance I, s.r.o. („Veritel“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 16.122.000 EUR, úročeného úrokovou sadzbou vo výške 8,17% a so splatnosťou do 22. mája 2026.

Dňa 2. januára 2019, spoločnosť Armati Limited („Veritel“) uzatvorila so spoločnosťou Forestgate Enterprise Limited („Dlžník“) Zmluvu o úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 2.512.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 5,4% p.a. a so splatnosťou do 30. apríla 2019.

Dňa 2. apríla bola uhradená čiastočná splátka istiny vo výške 2.478.552,55 EUR a akumulovaný úrok vo výške 33.447,45 bol plne splatený.

Dňa 6. februára 2019, Materská spoločnosť („Veritel“) uzatvorila s tretou stranou („Dlžník“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 1.000.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 8,5% p.a. a so splatnosťou do 30. marca 2020.

Úver sa poskytne po splnení určitých podmienok, okrem iného po predložení originálu zmluvy o prevode obchodných podielov, uzavretej medzi dvomi individuálnymi Prevodcami, Materskou spoločnosťou ako Prevodníkom 1 a KÚV ako Prevodníkom 2. Predmetom Zmluvy je prevod obchodného podielu z Prevodcu 1 v Dlžníkovi, zodpovedajúceho splatenému príspevku v spoločnosti Dlžníka vo výške 4.000 EUR, čo zodpovedá 80% základného kapitálu a hlasovacích práv v spoločnosti Dlžníka na Veritel'a a prevod obchodného podielu Prevodcu 2 v spoločnosti Dlžníka, zodpovedajúceho splatenému príspevku vo výške 1.000 EUR, čo zodpovedá 20% základného kapitálu Dlžníka.

Konečnú sumu odmeny vypočítajú Kupujúci na základe finančných výkazov spoločnosti (k dátumu prevodu), ako základnú sumu odmeny, zníženú o celkovú výšku záväzkov a zvýšenú o celkovú sumu pohľadávok.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### 33. Udalosti po vykazovanom období (pokračovanie)

Dňa 2. apríla 2019 uzavrela spoločnosť Armati Zmluvu o započítaní pohľadávok so spoločnosťou Forestgate Enterprise Limited („FORESTGATE“), podľa ktorej majú zmluvné strany nasledujúce pohľadávky:

(i) Armati má pohľadávku vo výške 33.447,45 EUR, ktorá predstavuje len istinu, vyplývajúcu z Úverovej zmluvy uzavretej dňa 2. januára 2019 („Pohľadávka ARMATI“).

(ii) Forestgate má pohľadávku vo výške 71.265,58 EUR, ktorá predstavuje istinu vo výške 70.000 EUR a úrok vo výške 1.265,58 EUR, vyplývajúce z Úverovej zmluvy podpísanej dňa 9. novembra 2018 („Pohľadávka FORESTGATE“). Zmluvné strany sa dohodli na vzájomnom započítaní pohľadávok. Pohľadávka Armati zaniká v plnej výške, kým pohľadávka Forestgate ďalej ostáva vo výške 37.818,13 EUR, ktorá predstavuje len jej istinu.

Podľa Dohody o zmene a doplnení, podpísanej 23. apríla 2019 medzi spoločnosťou Armati (v zastúpení „Trenesma“), Sierra Iberian Assets Holding S.A.U. (bývalá Plaza Eboli Centro Comercial, S.A.U., „Sierra“) a Trivium Real Estate Socimi, S.A. („JV SPV“ alebo „Spoločnosť“), keď Armati (a/alebo jej dcérska spoločnosť) požiada o režim SOCIMI a jej akcie sú prijaté na obchodovanie na burze Mercado Alternativo Bursatil („MAB“), vyžaduje sa, aby boli akcie plne splatené.

Okrem toho, predpisy MAB vyžadujú, aby aspoň dvadsať akcionárov, ktorí individuálne vlastnia menej než 5% základného kapitálu, vlastnili akcie SOCIMI, ktoré súhrnne budú

(i) majú odhadovanú trhovú hodnotu 2.000.000 EUR, alebo

(ii) predstavujú 25% vydaných akcií.

Popri iných požiadavkách, akcionári súhlasia, že prevedú akcie, odporúčene k svojej držbe, na akcionárov, ktorí individuálne vlastnia menej než 5% základného kapitálu.

Dňa 13. júna 2019, spoločnosť Armati („Predávajúci“) uzavrela Zmluvu o kúpe akcií so spoločnosťou Novarek Holding Limited („Kupujúci“) o prevode 17.157 kusov akcií na meno v spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. („Trivium“ alebo „Spoločnosť“), v nominálnej hodnote 1 EUR za kus, čo predstavuje držbu 0,34314%, za kúpnu cenu 875.007 EUR, ktorá je splatná po podpise tejto Zmluvy, t.j. 13. júna 2019.

Spoločnosť obdržala kúpnu cenu dňa 21. júna 2019.

Dňa 13. júna 2019, spoločnosť Armati („Predávajúci“) uzavrela Zmluvu o kúpe akcií so spoločnosťou Kee Dee Limited („Kupujúci“) o prevode 17.157 kusov akcií na meno v spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. („Trivium“ alebo „Spoločnosť“), v nominálnej hodnote 1 EUR za kus, čo predstavuje držbu 0,34314%, za kúpnu cenu 875.007 EUR, ktorá je splatná po podpise tejto Zmluvy, t.j. 13. júna 2019.

Spoločnosť obdržala kúpnu cenu dňa 20. júna 2019.

Podľa rozhodnutia podpísaného 26. marca 2019, sa akcionári dcérskej spoločnosti (Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.) rozhodli znížiť svoj svoje Emisné ážio o 4.386.000 EUR.

Spoločnosť Armati teda obdržala dňa 29. marca 2019 sumu 3.837.750 EUR.

Okrem toho, spoločnosť Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. dňa 26. marca 2019 schválila distribúciu mimoriadnych dividend v mene svojich investovaných spoločností, splatnú z voľne dostupných rezerv vo výške 5.035.115,90 EUR, ktoré boli vyplatené dňa 27. marca 2019.

Podľa rozhodnutia zo dňa 1. apríla 2019, spoločnosť Armati prispela sumou 1.400.000 EUR svojej dcérskej spoločnosti – Trivium Real Estate Socimi, S.A. dňa 3. apríla 2019.

Podľa rozhodnutia podpísaného dňa 6. júna 2019, sa emisné ážio spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. zníži a dcérska spoločnosť vráti svojim akcionárom sumu 11.568.000 EUR v troch splátkach:

(a) 3.856.000 EUR do 12. júna 2019, zodpovedajúcu 3.374.000 EUR pre Armati,

(b) 3.856.000 EUR do 30. septembra 2019, zodpovedajúcu 3.374.000 EUR pre Armati a

(c) 3.856.000 EUR do 30. decembra 2019, zodpovedajúcu 3.374.000 EUR pre Armati.

Dňa 13. júna 2019 obdržala spoločnosť Armati sumu 3.374.000 EUR.

Dňa 13. júna 2019, uzavrela spoločnosť Armati („Predávajúci“) Zmluvu o kúpe akcií so spoločnosťou Trivium Real Estate Socimi, S.A. („Trivium“ alebo „Spoločnosť“ alebo „Kupujúci“) o prevode 2.575 kusov akcií na meno v spoločnosti Trivium, pri nominálnej hodnote 51 EUR za kus, a kúpnej cene 131.325 EUR, ktorá je splatná po podpise tejto Zmluvy, t.j. 13. júna 2019.

Spoločnosť Armati obdržala kúpnu cenu dňa 17. júna 2019.

## POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

### **33. Udalosti po vykazanom období (pokračovanie)**

Dňa 25. júna 2019 Materská spoločnosť („Veritel“) uzatvoril so spoločnosťou Armati Limited („Dlžník“) Úverovú zmluvu, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 16.122.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 8,52% p.a. a so splatnosťou do 22. mája 2026.

**Nezávislá správa audítora na stranách 3 až 5**

## DODATOČNÉ INFORMÁCIE KU KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A STRÁT A OSTATNÝM SÚHRNNÝM PRÍJMOM

<b>OBSAH</b>	<b>STRANA</b>
Podrobný výkaz ziskov a strát	2
Náklady na predaj	3
Prevádzkové náklady	4
Finančné výnosy / náklady	5

# TRENESMA LIMITED

## PODROBNÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT 31. decembra 2018

	Strana	2018 €	2017 €
<b>Výnosy</b>			
Predaj produktov		-	5.565
Úverový predaj		<b>8.959</b>	-
Poskytovanie služieb		<b>52.214.506</b>	40.734.570
Úrokové výnosy		<b>10.711</b>	3.312
Náklady na predaj	3	<b>(21.107.687)</b>	(2.912)
<b>Hrubý zisk</b>		<b>31.126.489</b>	40.740.535
<b>Ostatné prevádzkové výnosy</b>			
Zisk z postúpenia pohľadávok		<b>5.059.028</b>	-
Ostatné výnosy		<b>949.302</b>	1.325.324
Zisk z predaja investičného majetku		<b>632.796</b>	-
Skutočná hodnota (zisky) z investičného majetku		<b>66.374.080</b>	-
Zrušenie zníženia hodnoty nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenia		<b>4.403.000</b>	-
		<b>108.544.695</b>	42.065.859
<b>Prevádzkové náklady</b>			
Administratívne náklady	4	<b>(10.921.386)</b>	(8.505.850)
Náklady na predaj a distribúciu	4	<b>(1.634.277)</b>	(1.926.631)
		<b>95.989.032</b>	31.633.378
<b>Iné prevádzkové výdavky</b>			
Základy na založenie		<b>(1.785)</b>	-
Opravné položky k pohľadávkam		<b>160.588</b>	(162.481)
Iné prevádzkové výdavky		<b>(6.877.777)</b>	(15.846.076)
Poplatok za zníženie - hodnoty pre úvery spriazneným stranám		<b>(3.499.020)</b>	-
Strata z predaja investícií v dcérskych spoločnostiach		<b>(12.072)</b>	-
<b>Zisk z prevádzkovej činnosti</b>		<b>85.758.966</b>	15.624.821
Finančné výnosy	5	<b>18.428</b>	17.122
Finančné náklady	5	<b>(13.157.954)</b>	(10.078.338)
<b>Čistý zisk za rok pred zdanením</b>		<b>72.619.440</b>	5.563.605



# TRENESMA LIMITED

---

## NÁKLADY NA PREDAJ 31. decembra 2018

	2018 €	2017 €
<b>Náklady na predaj</b>		
Konečný stav zásob	-	-
<b>Priame náklady</b>		
Spotrebované suroviny	6.862.860	-
Služby	13.910.810	-
Outsourcing	327.778	-
	<u>21.101.448</u>	-
<b>Výrobné náklady</b>	21.101.448	-
Nákup hotových výrobkov	6.239	2.912
	<u>21.107.687</u>	<u>2.912</u>

# TRENESMA LIMITED

---

## PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY 31. decembra 2018

	2018 €	2017 €
<b>Administratívne náklady</b>		
Odmeňovanie audítorov za iné zabezpečovacie služby	<b>22.500</b>	17.850
Ostatné odborné poplatky	<b>273.931</b>	27.822
Amortizácia počítačového softvéru	<b>6.179</b>	10.714
Amortizácia ochranných znáмок a licencií	<b>4.552</b>	4.248
Odpisy	<b>10.614.224</b>	8.445.216
	<b>10.921.386</b>	8.505.850

	2018 €	2017 €
<b>Náklady na predaj a distribúciu</b>		
Osobné náklady	<b>1.634.277</b>	1.926.631
	<b>1.634.277</b>	1.926.631

# TRENESMA LIMITED

---

## FINANČNÉ VÝNOSY / NÁKLADY 31. decembra 2018

	2018 €	2017 €
<b>Finančné výnosy</b>		
Bankové úroky	17.969	-
Ostatné úrokové výnosy	108	16.831
Nerealizovaný kurzový zisk	<u>351</u>	<u>291</u>
	<u><b>18.428</b></u>	<u><b>17.122</b></u>
<b>Finančné náklady</b>		
<b>Úrokové náklady</b>		
Úrok z úveru	11.297.641	9.940.025
Ostatné úroky	981.766	-
<b>Ostatné finančné náklady</b>		
Bankové poplatky	262.457	844
Ostatné finančné náklady	605.497	137.469
<b>Čisté kurzové straty</b>		
Nerealizovaná kurzová strata	<u>10.593</u>	<u>-</u>
	<u><b>13.157.954</b></u>	<u><b>10.078.338</b></u>

**TRENESMA LIMITED**

**REPORT AND CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS**

31 December 2018

# TRENESMA LIMITED

---

## REPORT AND CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

CONTENTS	PAGE
Board of Directors and other officers	1
Management Report	2
Independent auditor's report	3 - 5
Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income	6
Consolidated statement of comprehensive income	7
Consolidated statement of financial position	8
Consolidated statement of changes in equity	10 - 11
Consolidated cash flow statement	12
Notes to the consolidated financial statements	14 - 58

# TRENESMA LIMITED

---

## BOARD OF DIRECTORS AND OTHER OFFICERS

<b>Board of Directors:</b>	Maria Skarpari (appointed on 26 March 2019) Marina Ioannidou Sotiriou (appointed on 27 February 2014 and resigned on 26 March 2019)
<b>Company Secretary:</b>	D.H. Nominees Ltd
<b>Independent Auditors:</b>	KPSA CHARTERED ACCOUNTANTS 15 Themistokli Dervi Street 1st Floor, P.O.Box 27040 1641, Nicosia Cyprus
<b>Registered office:</b>	Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8th Floor, Agiol Omologites 1082, Nicosia Cyprus
<b>Bankers:</b>	J&T Banka, a.s. Postova banka, a.s.
<b>Registration number:</b>	HE328741

# TRENESMA LIMITED

---

## MANAGEMENT REPORT

The Board of Directors of Trenesma Limited (the "Company") presents to the members its Management Report and audited consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (together with the Company, the "Group") for the year ended 31 December 2018.

### **Principal activities and nature of operations of the Group**

The principal activities of the Group, which are amended from last year, are the holding of investments, the provision of financing, the letting of the shopping gallery and the shopping entertainment center to third parties based on lease agreements.

### **Review of current position, future developments and performance of the Group's business**

The Group's development to date, financial results and position as presented in the consolidated financial statements are considered satisfactory.

### **Principal risks and uncertainties**

The principal risks and uncertainties faced by the Group are disclosed in notes 6 and 7 of the consolidated financial statements.

### **Results and Dividends**

The Group's results for the year are set out on page 6.

### **Dividends**

The Board of Directors does not recommend the payment of a dividend and the net profit for the year is retained.

### **Share capital**

There were no changes in the share capital of the Company during the year under review.

### **Board of Directors**

The sole member of the Group's Board of Directors as at 31 December 2018 and at the date of this report is presented on page 1. The sole Director was a member of the Board of Directors throughout the year ended 31 December 2018. Mrs. Marina Ioannidou Sotiriou who was appointed director on 27 February 2014, resigned on 26 March 2019 and on the same date, Mrs. Maria Skarpari was appointed in her place.

In accordance with the Company's Articles of Association the sole Director presently member of the Board continues in office.

There were no significant changes in the remuneration of the Board of Directors.

### **Independent Auditors**

The Independent Auditors, KPSA, have expressed their willingness to continue in office and a resolution giving authority to the Board of Directors to fix their remuneration will be proposed at the Annual General Meeting.

By order of the Board of Directors,

  
D.H. NOMINEES LTD  
D.H. Nominees Ltd  
Secretary

Nicosia, 6 December 2019

## **Independent Auditor's Report**

### **To the Members of Trenesma Limited**

#### **Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements**

#### **Opinion**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Trenesma Limited (the "Company"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2018, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2018, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113.

#### **Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the "International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants" (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Cyprus, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### **Other information**

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Management Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

#### **Responsibilities of the Board of Directors for the Consolidated Financial Statements**

The Board of Directors is responsible for the preparation of consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.



## **Independent Auditor's Report (continued)**

### **To the Members of Trenesma Limited**

#### **Responsibilities of the Board of Directors for the Consolidated Financial Statements (continued)**

The Board of Directors is responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

#### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

#### **Report on Other Legal Requirements**

Pursuant to the additional requirements of the Auditors Law of 2017, we report the following:

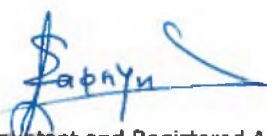
- In our opinion, the Management Report has been prepared in accordance with the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the consolidated financial statements.
- In our opinion, and in the light of the knowledge and understanding of the Group and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the Management Report.

## **Independent Auditor's Report (continued)**

### **To the Members of Trenesma Limited**

#### **Other Matter**

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Group's members as a body in accordance with Section 69 of the Auditors Law of 2017 and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.



Stelios Saphiris  
Certified Public Accountant and Registered Auditor  
for and on behalf of

**KPSA**  
**CHARTERED ACCOUNTANTS**

Nicosia, 6 December 2019

## TRENESMA LIMITED

### CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

31 December 2018

	Note	2018 €	2017 €
<b>Revenue</b>	8	<b>52.234.176</b>	40.743.447
Cost of sales		<b>(21.107.687)</b>	(2.912)
<b>Gross profit</b>		<b>31.126.489</b>	40.740.535
Other operating income	9	<b>10.411.330</b>	1.325.324
Net profit from investing activities	10	<b>66.994.804</b>	-
Selling and distribution expenses		<b>(1.634.277)</b>	(1.926.631)
Administration expenses		<b>(10.921.386)</b>	(8.505.850)
Net impairment (loss) on financial and contract assets		<b>(3.499.020)</b>	-
Other expenses	11	<b>(6.718.974)</b>	(16.008.557)
<b>Operating profit</b>	12	<b>85.758.966</b>	15.624.821
Finance income	13	<b>18.428</b>	17.122
Finance costs	13	<b>(13.157.954)</b>	(10.078.338)
<b>Profit before tax</b>		<b>72.619.440</b>	5.563.605
Tax	14	<b>(175.428)</b>	(210.397)
<b>Net profit for the year</b>		<b>72.444.012</b>	5.353.208
		-	-
<b>Other comprehensive income for the year</b>		-	-
<b>Total comprehensive income for the year</b>		<b>72.444.012</b>	<b>5.353.208</b>

The notes on pages 14 to 58 form an integral part of these consolidated financial statements.

# TRENESMA LIMITED

## CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

31 December 2018

	Note	2018 €	2017 €
<b>Net profit for the year</b>		<b><u>72.444.012</u></b>	<b><u>5.353.208</u></b>
<b>Other comprehensive income</b>			
<i>Items that will not be classified subsequently to profit or loss:</i>			
		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Items that may be classified subsequently to profit or loss:</i>			
<b>Other comprehensive income for the year</b>		<b><u>72.444.012</u></b>	<b><u>5.353.208</u></b>
Net profit for the year attributable to:			
Equity holders of the parent		<b>72.444.012</b>	5.353.243
Non-controlling interests		-	(35)
		<b><u>72.444.012</u></b>	<b><u>5.353.208</u></b>

The notes on pages 14 to 58 form an integral part of these consolidated financial statements.

# TRENESMA LIMITED

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

31 December 2018

	Note	2018 €	2017 €
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property, plant and equipment	15	2.094.209	315.384.174
Investment properties	16	976.957.501	-
Intangible assets	17	16.426.268	89.169.193
Derivatives designated as hedging instruments	18	1.523.615	-
Deferred tax assets	26	547.939	-
		<u>997.549.532</u>	<u>404.553.367</u>
<b>Current assets</b>			
Inventories	20	54.662	65.601
Trade and other receivables	21	9.407.201	3.316.338
Other investments	22	5.502	-
Cash at bank and in hand	23	41.851.536	20.070.817
		<u>51.318.901</u>	<u>23.452.756</u>
<b>Total assets</b>		<u>1.048.868.433</u>	<u>428.006.123</u>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Equity</b>			
Share capital	24	1.000	1.000
Attributed to the owners of the Parent		(12.714.433)	(12.714.433)
Retained earnings		177.810.443	88.689.263
		<u>165.097.010</u>	<u>75.975.830</u>
Non-controlling interests		<u>31.983.760</u>	<u>(58)</u>
<b>Total equity</b>		<u>197.080.770</u>	<u>75.975.772</u>
<b>Non-current liabilities</b>			
Borrowings	25	743.098.444	332.044.800
Trade and other payables	27	10.199.194	4.065.819
Derivative financial instruments	18	1.019.462	-
Deferred tax liabilities	26	11.800.006	-
		<u>766.117.106</u>	<u>336.110.619</u>
<b>Current liabilities</b>			
Trade and other payables	27	17.176.578	5.081.735
Borrowings	25	67.206.202	9.425.000
Derivative financial instruments	18	948.718	1.087.731
Current tax liabilities	28	339.059	325.266
		<u>85.670.557</u>	<u>15.919.732</u>
<b>Total liabilities</b>		<u>851.787.663</u>	<u>352.030.351</u>
<b>Total equity and liabilities</b>		<u>1.048.868.433</u>	<u>428.006.123</u>

The notes on pages 14 to 58 form an integral part of these consolidated financial statements.

## TRENESMA LIMITED

---

On 6 December 2019 the Board of Directors of Trenesma Limited authorised these consolidated financial statements for issue.

  
.....  
Maria Skarpari  
Director

---

The notes on pages 14 to 58 form an integral part of these consolidated financial statements.

# TRENESMA LIMITED

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

31 December 2018

	Attributable to equity holders of the Company				Total €	Non- controlling interests €	Total €
	Share capital €	Fair value reserve - land and buildings €	Capital reserve €	Retained earnings €			
<b>Balance at 1 January 2017</b>	<b>1.000</b>	-	<b>(12.714.433)</b>	<b>(6.069.610)</b>	<b>(18.783.043)</b>	<b>(93)</b>	<b>(18.783.136)</b>
<b>Comprehensive income</b>							
Net profit for the year	-	-	-	5.353.208	5.353.208	-	5.353.208
Other comprehensive income for the year - Difference relating to recalculation of goodwill of Eurovea, a.s.	-	-	-	89.405.665	89.405.665	-	89.405.665
<b>Transactions with owners</b>							
NCI of Eurovea Hotel, s.r.o.	-	-	-	-	-	35	35
<b>Balance at 31 December 2017/ 1 January 2018</b>	<b>1.000</b>	-	<b>(12.714.433)</b>	<b>88.689.263</b>	<b>75.975.830</b>	<b>(58)</b>	<b>75.975.772</b>
<b>Comprehensive income</b>							
Net profit for the year	-	-	-	72.444.012	72.444.012	-	72.444.012
Other comprehensive income for the year - Difference relating to Goodwill of EMX Plus CZ1 Group	-	-	-	16.677.168	196.499.272	-	196.499.272
<b>Transactions with owners</b>							
NCI of Armati Limited	-	-	-	-	-	31.983.760	31.983.760
Elimination of NCI of Eurovea Hotel, s.r.o. on disposal	-	-	-	-	-	58	58
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>1.000</b>	-	<b>(12.714.433)</b>	<b>177.810.443</b>	<b>165.097.010</b>	<b>31.983.760</b>	<b>197.080.770</b>

The notes on pages 14 to 58 form an integral part of these consolidated financial statements.

## TRENESMA LIMITED

---

### CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

31 December 2018

Companies which do not distribute 70% of their profits after tax, as defined by the relevant tax law, within two years after the end of the relevant tax year, will be deemed to have distributed as dividends 70% of these profits. Special contribution for defence at 17% will be payable on such deemed dividends to the extent that the ultimate shareholders are both Cyprus tax resident and Cyprus domiciled. The amount of deemed distribution is reduced by any actual dividends paid out of the profits of the relevant year at any time. This special contribution for defence is payable by the Company for the account of the shareholders.

---

The notes on pages 14 to 58 form an integral part of these consolidated financial statements.



# TRENESMA LIMITED

## CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

31 December 2018

	Note	2018 €	2017 €
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>Profit before tax</b>		<b>72.619.440</b>	5.563.605
Adjustments for:			
Depreciation of property, plant and equipment and investment property		<b>10.614.224</b>	8.445.216
Exchange difference arising on the translation of non-current assets in foreign currencies		<b>52.346</b>	-
Unrealised exchange loss/(profit)		<b>10.242</b>	(291)
Amortisation of computer software	17	<b>6.179</b>	10.714
Amortisation of trademarks and licences	17	<b>4.552</b>	4.248
Loss from the sale of investments in subsidiaries		<b>12.072</b>	-
(Profit) from the sale of investment properties		<b>(632.796)</b>	-
Fair value (gains) on investment property		<b>(66.374.080)</b>	-
Reversal of impairment - property, plant and equipment	15	<b>(4.403.000)</b>	-
Impairment charge - loans to related parties	29	<b>3.499.020</b>	-
Interest income	13	<b>(28.788)</b>	(20.143)
Interest expense	13	<b>12.279.407</b>	9.940.025
Assignment of loan receivable		<b>1.000.000</b>	-
Profit from assignment of receivables		<b>(5.059.028)</b>	-
		<b>23.599.790</b>	23.943.374
<b>Changes in working capital:</b>			
Decrease in inventories		<b>10.939</b>	22.982
(Increase)/decrease in trade and other receivables		<b>(6.090.755)</b>	926.234
Increase in derivative financial instruments		<b>(643.166)</b>	(518.551)
Increase/(Decrease) in trade and other payables		<b>19.191.875</b>	(341.400)
<b>Cash generated from operations</b>		<b>36.068.683</b>	24.032.639
Interest received		<b>1.326</b>	3.312
Tax refunded/(paid)		<b>79.214</b>	(113.429)
<b>Net cash generated from operating activities</b>		<b>36.149.223</b>	23.922.522
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
Payment for purchase of intangible assets	17	<b>(89.883)</b>	-
Payment for purchase of property, plant and equipment	15	<b>(609.747)</b>	(4.100.470)
Payment for purchase of investment property	16	<b>(520.579.379)</b>	-
Loans granted		<b>(9.303.409)</b>	(2.000.000)
Loans repayments received		<b>4.815.100</b>	2.000.000
Payment for purchase of other investments	22	<b>(5.502)</b>	-
Proceeds from disposal of intangible assets		<b>2.085</b>	-
Proceeds from disposal of property, plant and equipment		<b>1.414.161</b>	-
Proceeds from sale of investment properties	16	<b>18.927.316</b>	-
Proceeds from sale of investments in subsidiary undertakings		<b>10.250</b>	-
Interest received		<b>17.969</b>	16.831
Movement in goodwill		<b>33.607.242</b>	520.780
<b>Net cash used in investing activities</b>		<b>(471.793.797)</b>	(3.562.859)
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
Repayments of borrowings		<b>(35.487.022)</b>	(8.000.000)
Proceeds from borrowings		<b>505.388.503</b>	44.540
Unrealised exchange (loss)/profit		<b>(10.242)</b>	291
Interest paid		<b>(12.465.946)</b>	(9.939.765)

The notes on pages 14 to 58 form an integral part of these consolidated financial statements.

## TRENESMA LIMITED

---

### CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

31 December 2018

	2018	2017
Note	€	€
<b>Net cash generated from/(used in) financing activities</b>	<b><u>457.425.293</u></b>	<b><u>(17.894.934)</u></b>
<b>Net increase in cash and cash equivalents</b>	<b>21.780.719</b>	2.464.729
Cash and cash equivalents at beginning of the year	<u>20.070.817</u>	<u>17.606.087</u>
<b>Cash and cash equivalents at end of the year</b>	<b>23 <u>41.851.536</u></b>	<b><u>20.070.816</u></b>

---

The notes on pages 14 to 58 form an integral part of these consolidated financial statements.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 1. Incorporation and principal activities

#### Country of incorporation

The Company Trenesma Limited (the "Company") was incorporated in Cyprus on 16 January 2014 as a private limited liability company under the provisions of the Cyprus Companies Law, Cap. 113. Its registered office is at Kyriakou Matsi, 16, Eagle House, 8th Floor, Agioi Omologites, 1082, Nicosia, Cyprus.

#### Principal activities

The principal activities of the Group, which are amended from last year, are the holding of investments, the provision of financing, the letting of the shopping gallery and the shopping entertainment center to third parties based on lease agreements.

### 2. Basis of preparation

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union (EU) and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap.113. These consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention as modified by the revaluation of and investment property.

### 3. Adoption of new or revised standards and interpretations

As from 1 January 2018, the Group adopted all the IFRSs and International Accounting Standards (IAS), which are relevant to its operations.

The adoption of these Standards had a material effect on the consolidated financial statements as follows

- IFRS 9 "Financial Instruments"
- IFRS 15 "Revenue from contracts with customers"

As explained below, in accordance with the transition provisions of IFRS 9 and IFRS 15, the Group has elected the simplified approach for adoption of the standards. Accordingly, IFRS 9 and IFRS 15 were adopted without restating the comparative information. The comparative information is prepared in accordance with IAS 39 and IAS 18 and IAS 11, and the impact of adoption has been recognised in the opening retained earnings.

The following table summarized the impact of adoption of the new standard each individual line item of consolidated statement of financial position. Line items that were not affected by the changes have not been included. As a result, the sub-totals and totals disclosed cannot be recalculated from the numbers provided. The adjustments are explained in more detail by standard below.

#### (a) Impact on the consolidated statement of financial position

	Balance at 31 December 2017 as previously presented €	Reclassi- fications €	31 December 2017 under IAS 18 and IAS 39 €	Effect of adoption of IFRS 15 €	Effect of adoption of IFRS 9 €	1 January 2018 under IFRS 15 and IFRS 9 €
Trade receivables	1.393.483	-	1.393.483	-	-	1.393.483
Other receivables	76.735	-	76.735	-	-	76.735
Cash at bank	19.918.233	-	19.918.233	-	-	19.918.233
Trade payables	1.835.990	-	1.835.990	-	-	1.835.990
Other creditors	3.928.870	-	3.928.870	-	-	3.928.870
Retained earnings	88.689.263	-	88.689.263	-	-	88.689.263

The Group has voluntarily changed the presentation of certain amounts in the comparative consolidated statement of financial position as disclosed in the table above to reflect the terminology of IFRS 15 and IFRS 9.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 3. Adoption of new or revised standards and interpretations (continued)

#### (b) Impact on the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income

Net impairment losses on [financial and contract assets] which was previously presented together with [selling and marketing costs], is now presented on the face of the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income

#### (i) IFRS 9 "Financial instruments"

IFRS 9 "Financial instruments" replaces the provisions of IAS 39 that relate to recognition and derecognition of financial instruments and classification and measurement of financial assets and financial liabilities. IFRS 9 further introduces new principles for hedge accounting and a new forward-looking impairment model for financial assets.

The new standard requires debt financial assets to be classified into two measurement categories: those to be measured subsequently at fair value (either through other comprehensive income (FVOCI) or through profit or loss (either FVTPL or FVPL) and those to be measured at amortized cost. The determination is made at initial recognition. For debt financial assets the classification depends on the entity's business model for managing its financial instruments and the contractual cash flows characteristics of the instruments. For equity financial assets it depends on the entity's intentions and designation.

In particular, assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at fair value through other comprehensive income. Lastly, assets that do not meet the criteria for amortised cost or fair value through other comprehensive income are measured at fair value through profit or loss.

For investments in equity instruments that are not held for trading, the classification depends on whether the entity has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income. If no such election has been made or the investments in equity instruments are held for trading they are required to be classified at fair value through profit or loss.

IFRS 9 also introduces a single impairment model applicable for debt instruments at amortised cost and fair value through other comprehensive income and removes the need for a triggering event to be necessary for recognition of impairment losses. The new impairment model under IFRS 9 requires the recognition of allowances for doubtful debts based on expected credit losses (ECL), rather than incurred credit losses as under IAS 39. The standard further introduces a simplified approach for calculating impairment on trade receivables as well as for calculating impairment on contract assets and lease receivables; which also fall within the scope of the impairment requirements of IFRS 9.

For financial liabilities, the standard retains most of the requirements of IAS 39. The main change is that, in case where the fair value option is taken for financial liabilities, the part of a fair value change due to the entity's own credit risk is recorded in other comprehensive income rather than in profit or loss, unless this creates an accounting mismatch.

With the introduction of IFRS 9 "Financial Instruments", the IASB confirmed that gains or losses that result from modification of financial liabilities that do not result in derecognition shall be recognized in profit or loss.

IFRS 9 relaxes the requirements for hedge effectiveness by replacing the bright line hedge effectiveness tests. It requires an economic relationship between the hedged item and hedging instrument and for the "hedge ratio" to be the same as the one management actually use for risk management purposes. Contemporaneous documentation is still required but is different to that currently prepared under IAS 39.

The Group has adopted IFRS 9 with a date of transition of 1 January 2018, which resulted in changes in accounting policies for recognition, classification and measurement of financial assets and liabilities and impairment of financial assets.

The Group's new accounting policies following adoption of IFRS 9 at 1 January 2018 are set out in note 4.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 3. Adoption of new or revised standards and interpretations (continued)

#### (i) IFRS 9 "Financial instruments" (continued)

##### Impact of adoption

In accordance with the transition provisions in IFRS 9, the Group has elected the simplified transition method for adopting the new standard. Accordingly, the effect of transition to IFRS 9 was recognised as at 1 January 2018 as an adjustment to the opening retained earnings (or other components of equity, as appropriate). In accordance with the transition method elected by the Group for implementation of IFRS 9 the comparatives have not been restated but are stated based on the previous policies which comply with IAS 39. Consequently, the revised requirements of IFRS 7 "Financial Instruments: Disclosures" have only been applied to the current period. The comparative period disclosures repeat those disclosures made in the prior year.

On 1 January 2018 for debt instruments held by the Group, management has assessed which business models apply to the financial assets and whether the contractual cash flows represent solely payments of principal and interest (SPPI test). In addition separate assessment for equity instruments held by the Group was performed, in respect of whether they are held for trading or not. As a result of both assessments Management has classified its debt and equity instruments into the appropriate IFRS 9 categories.

As a result of the adoption of IFRS 9 the Group revised its impairment methodology for each class of assets subject to the new impairment requirements. From 1 January 2018, the Group assesses on a forward looking basis the expected credit losses associated with its debt instruments carried at amortised cost and FVOCI, cash and cash equivalents and bank deposits with original maturity over 3 months and loan commitments and financial guarantees. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk and whether the debt instruments qualify as low credit risk and whether the debt investments qualify as low credit risk.

The Group has the following types of assets that are subject to IFRS 9's new expected credit loss model: trade receivables, contract assets, financial assets at amortised cost, cash and cash equivalents, bank deposits with original maturity over 3 months, debt financial assets at FVOCI and loans commitments and financial guarantees.

The Group has adopted the simplified expected credit loss model for its trade receivables, trade receivables with significant financing component, lease receivables and contract assets, as required by IFRS 9, paragraph 5.5.15, and the general expected credit loss model for financial assets at amortised cost, cash and cash equivalents, bank deposits with original maturity over 3 months, debt financial assets at FVOCI and loan commitments and financial guarantees.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 3. Adoption of new or revised standards and interpretations (continued)

#### (i) IFRS 9 "Financial instruments" (continued)

The following table reconciles the carrying amounts of financial instruments, from their previous measurement categories in accordance with IAS 39 into their new measurement categories upon transition to IFRS 9 on 1 January 2018:

	Measurement category		Effect of IFRS 9					Carrying value per IFRS 9 (opening balance at 1 January 2018) €
	IAS 39	IFRS 9	Carrying value per IAS 39 (closing balance at 31 December 2017) €	Re-measurement ECL €	Re-measurement Other €	Reclassification Mandatory €	Reclassification Voluntary €	
<b>Other financial assets</b>								
Trade receivables	L&R (loans and receivables)	AC (amortised cost)	1.393.483	-	-	-	-	1.393.483
Financial assets at amortised cost	-	AC	76.735	-	-	-	-	76.735
Loans receivable	L&R	AC	-	-	-	-	-	-
Cash and cash equivalents	L&R	AC	19.918.233	-	-	-	-	19.918.233
<b>Total other financial assets</b>			<b>21.388.451</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.388.451</b>
<b>Total financial assets</b>			<b>21.388.451</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.388.451</b>
<b>Financial liabilities</b>								
Borrowings	AC	AC	240.044.800	-	-	-	-	240.044.800
Trade and other payables	AC	AC	5.764.860	-	-	-	-	5.764.860
Debentures	AC	AC	101.425.000	-	-	-	-	101.425.000
<b>Total financial liabilities</b>			<b>347.234.660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>144.384.660</b>

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 31 December 2018

### 3. Adoption of new or revised standards and interpretations (continued)

#### (i) IFRS 9 "Financial instruments" (continued)

- *Borrowings:*

Under IFRS 9 all gains or losses resulting from the modifications of borrowings that did not result in derecognition should be recognised in profit or loss. Previously under IAS 39 the Group has amortised modification impact via adjusting the effective interest rate. The Group has assessed the above impact on the borrowings balances existing on the date of adoption of IFRS 9 and has adjusted the borrowings balance as at 1 January 2018. Based on the assessment performed by management, the impact of IFRS 9 adoption resulted in increase of borrowings balance as of 1 January 2018 in the amount of € - .

- *Other financial instruments:*

For all other financial assets Management assessed that the Group's business model for managing the assets is "hold to collect" and these assets meet SPPI tests. As a result all other financial assets were classified as financial assets at amortised cost and reclassified from the category "loans and receivables" under IAS 39, which was "retired". Previously under IAS 39 these financial assets were also measured at amortised cost. Thus there were no impact of adoption of IFRS 9 as of 1 January 2018.

At 31 December 2017, all of the Group's financial liabilities were carried at amortised cost. Starting from 1 January 2018 the Group's financial liabilities continued to be classified at amortised cost.

The assessment of the impact of adoption of IFRS 9 on the Group's accounting policies required management to make certain critical judgments in the process of applying the principles of the new standard. The judgments that had the most significant effect on Management's conclusion are disclosed in note 7.

- *Assets reclassified to amortised cost category and the assets reclassified out of fair value through profit or loss to fair value through other comprehensive income category*

The main reasons for reclassifications were as follows:

- ◆ Securities within the liquidity portfolio identified as held to collect. Following the assessment of its business model for securities within the Group's liquidity portfolio, which are mostly held to collect the contractual cash flows and sell, the Group has identified certain securities which are managed separately and for which the past practice has been (and the Group's intention remains) hold to collect the contractual cash flows. Consequently, the Group has assessed that the appropriate business model for this group of securities is held to collect. These securities, which were previously classified as AFS, were reclassified at AC from the date of initial application. The remainder of the Group's liquidity portfolio is held to collect contractual cash flows and sell.
- ◆ Reclassification from retired categories with no change in measurement. In addition to the above, the following debt instruments have been reclassified to new categories under IFRS 9, as their previous categories under IAS 39 were retired, with no changes to their measurement basis:
  - those previously classified as AFS and now classified as measured at FVOCI; and
  - those previously classified as HTM and now classified as measured at AC.

The Group did not apply the exemption to treat the fair value of the above items as their gross carrying value at the date of initial application of IFRS 9.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 3. Adoption of new or revised standards and interpretations (continued)

#### (ii) IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers"

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" and related amendments superseded IAS 18 "Revenue", IAS 11 "Construction Contracts" and related interpretations. The new standard replaces the separate models for recognition of revenue for the sale of goods, services and construction contracts under previous IFRS and establishes uniform requirements regarding the nature, amount and timing of revenue recognition. IFRS 15 introduces the core principle that revenue must be recognised in such a way to depict the transfer of goods or services to customers and reflect the consideration that the entity expects to be entitled to in exchange for transferring those goods or services to the customer; the transaction price.

The new standard provides a principle-based five-step model that must be applied to all categories of contracts with customers. Any bundled goods or services must be assessed as to whether they contain one or more performance obligations (that is, distinct promises to provide a good or service). Individual performance obligations must be recognised and accounted for separately and any discounts or rebates in the contract price must generally be allocated to each of them.

The amendments to IFRS 15 clarify how to identify a performance obligation in a contract, how to determine whether a Group is a principal (that is, the provider of a good or service) or an agent (responsible for arranging for the good or service to be provided) and how to determine whether the revenue from granting a license should be recognised at a point in time or over time. In addition to the clarifications, the amendments include two additional reliefs to reduce cost and complexity for a Group when it first applies the new standard.

The Group's new accounting policies following adoption of IFRS 15 at 1 January 2018 are set out below in note 4.

#### Impact of adoption

In accordance with the transition provisions of IFRS 15, the Group has elected the simplified transition method for adopting the new standard. Accordingly, the cumulative effect of transition to IFRS 15 was recognized as at 1 January 2018 as an adjustment to opening retained earnings directly in equity.

The Group has applied IFRS 15 retrospectively only to contracts that are not completed contracts at the date of initial application and adopted the practical expedient not to retrospectively restate contracts for which contract modifications occurred before the date of initial application. In accordance with the transition method elected by the Group for implementation of IFRS 15 the comparatives have not been restated but are stated based on the previous policies which comply with IAS 18 and IAS 11 and related interpretations.

### 4. Significant accounting policies

The principal accounting policies adopted in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. Apart from the accounting policy changes resulting from the adoption of IFRS 9 and IFRS 15 effective from 1 January 2018, these policies have been consistently applied to all the years presented, unless otherwise stated. The principal accounting policies in respect of financial instruments and revenue recognition applied till 31 December 2017 are presented in note 32.

#### Basis of consolidation

The Company has subsidiary undertakings for which section 142(1)(b) of the Cyprus Companies Law Cap. 113 requires consolidated financial statements to be prepared and laid before the Company at the Annual General Meeting. The Group consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company Trenesma Limited (Cyprus) and the financial statements of the following subsidiaries and sub-subsidiaries, Eurovea, a.s. (Slovak Republic, subsidiary, shareholding 100%), EMX Plus CZ1, a.s. (Czech Republic, subsidiary, shareholding 100%), City-Arena PLUS a.s. (Slovak Republic, 100% subsidiary of EMX Plus CZ1, a.s.), Armati Limited (Cyprus, subsidiary, shareholding 100%), Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (Spain, 87,50% subsidiary of Armati Limited) and Iberian Assets, S.A. (Spain, 100% subsidiary of Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.).



# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Basis of consolidation (continued)

The financial statements of all the Group companies are prepared using uniform accounting policies. All inter-company transactions and balances between Group companies have been eliminated during consolidation.

#### Business combinations

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are generally recognised in profit or loss as incurred.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognised at their fair value at the acquisition date, except that:

- deferred tax assets or liabilities and liabilities or assets related to employee benefit arrangements are recognised and measured in accordance with IAS 12 Income Taxes and IAS 19 Employee Benefits respectively;
- liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquiree are measured in accordance with IFRS 2 Share-based Payment at the acquisition date; and
- assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations are measured in accordance with that Standard.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognised immediately in profit or loss as a bargain purchase gain.

Non-controlling interests that are present ownership interests and entitle their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the recognised amounts of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis. Other types of non-controlling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another IFRS.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination. Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the 'measurement period' (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or a liability is remeasured at subsequent reporting dates in accordance with IAS 39, or IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets, as appropriate, with the corresponding gain or loss being recognised in profit or loss.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Business combinations (continued)

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date (i.e. the date when the Group obtains control) and the resulting gain or loss, if any, is recognised in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interest were disposed of.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period (see above), or additional assets or liabilities are recognised, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed at the acquisition date that, if known, would have affected the amounts recognised at that date.

#### Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition over the fair value of the Group's share of the net identifiable assets of the acquired undertaking at the date of acquisition. Goodwill on acquisition of subsidiaries is included in "intangible assets". Goodwill on acquisitions of associates is included in "Investments in associates". Goodwill on acquisitions of investments in joint ventures is included in "investments in joint ventures".

Goodwill is tested annually for impairment and carried at cost less accumulated impairment losses. Gains and losses on the disposal of an undertaking include the carrying amount of goodwill relating to the undertaking sold. Goodwill is allocated to cash-generating units for the purpose of impairment testing.

#### Revenue

##### Recognition and measurement

Revenue represents the amount of consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to the customer, excluding amounts collected on behalf of third parties (for example, value-added taxes); the transaction price. The Group includes in the transaction price an amount of variable consideration as a result of rebates/discounts only to the extent that it is highly probable that a significant reversal in the amount of cumulative revenue recognized will not occur when the uncertainty associated with the variable consideration is subsequently resolved. Estimations for rebates and discounts are based on the Group's experience with similar contracts and forecasted sales to the customer.

The Group recognises revenue when the parties have approved the contract (in writing, orally or in accordance with other customary business practices) and are committed to perform their respective obligations, the Group can identify each party's rights and the payment terms for the goods or services to be transferred, the contract has commercial substance (i.e. the risk, timing or amount of the Group's future cash flows is expected to change as a result of the contract), it is probable that the Group will collect the consideration to which it will be entitled in exchange for the goods or services that will be transferred to the customer and when specific criteria have been met for each of the Group's contracts with customers.

The Group bases its estimates on historical results, taking into consideration the type of customer, the type of transaction and the specifics of each arrangement. In evaluating whether collectability of an amount of consideration is probable, the Group considers only the customer's ability and intention to pay that amount of consideration when it is due.

Estimates of revenues, costs or extent of progress toward completion are revised if circumstances change. Any resulting increases or decreases in estimates are reflected in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the period in which the circumstances that give rise to the revision become known by management.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Revenue recognition (continued)

- **Sale of products**

Sales of products are recognised at the point in time when the Group satisfies its performance obligation by transferring control over the promised products to the customer, which is usually when the products are delivered to the customer, risk of obsolescence and loss have been transferred to the customer and the customer has accepted the products.

- **Rendering of services**

Revenue from rendering of services is recognised over time while the Group satisfies its performance obligation by transferring control over the promised service to the customer in the accounting period in which the services are rendered. For fixed-price contracts, revenue is recognised based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided because the customer receives and uses the benefits simultaneously. This is determined based on the actual labour hours spent relative to the total expected labour hours.

- **Income from investments in securities**

Dividend from investments in securities is recognised when the right to receive payment is established. Withheld taxes are transferred to profit or loss. Interest from investments in securities is recognised on an accruals basis.

Profits or losses from the sale of investments in securities represent the difference between the net proceeds and the carrying amount of the investments sold and is transferred to profit or loss.

The difference between the fair value of investments at fair value through profit or loss as at 31 December 2018 and the mid cost price represents unrealised gains and losses and is included in profit or loss in the period in which it arises. Unrealised gains and losses arising from changes in the fair value of available-for-sale financial assets are recognised in equity. When available-for-sale financial assets are sold or impaired, the accumulated fair value adjustments are included in profit or loss as fair value gains or losses on investments, taking into account any amounts charged or credited to profit or loss in previous periods.

- **Work executed**

Work executed is recognised in the accounting period in which the work is carried out by reference to completion of the specific transaction assessed on the basis of the actual work executed provided as a proportion of the total work to be carried out.

- **Rental income**

Rental income is recognised on an accruals basis in accordance with the substance of the relevant agreements.

- **Interest income**

Interest income is recognised on a time-proportion basis using the effective interest method.

- **Financing component**

The Group does not have any material contracts where the period between the transfer of the promised goods or services to the customer and payment by the customer exceeds one year. As a consequence, the Group elects to use the practical expedient and does not adjust any of the transaction prices for the time value of money.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Finance income

Interest income is recognised on a time-proportion basis using the effective method.

#### Finance costs

Interest expense and other borrowing costs are charged to profit or loss as incurred.

#### Foreign currency translation

**(1) Functional and presentation currency**

Items included in the Group's financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ('the functional currency'). The financial statements are presented in Euro (€), which is the Group's functional and presentation currency.

**(2) Transactions and balances**

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in profit or loss. Translation differences on non-monetary items such as equities held at fair value through profit or loss are reported as part of the fair value gain or loss.

#### Tax

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

Current tax liabilities and assets are measured at the amount expected to be paid to or recovered from the taxation authorities, using the tax rates and laws that have been enacted, or substantively enacted, by the reporting date.

Deferred tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements. Currently enacted tax rates are used in the determination of deferred tax.

Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when the deferred taxes relate to the same fiscal authority.

#### Dividends

Dividend distribution to the Group's shareholders is recognised in the Group's financial statements in the year in which they are approved by the Group's shareholders.

#### Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are stated at historical cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Property, plant and equipment (continued)

Depreciation is calculated on the straight-line method so as to write off the cost of each asset to its residual value over its estimated useful life. The annual depreciation rates used are as follows:

	%
Eurovea, a.s.	
Buildings - main structure Eurovea shopping centre, Offices	1,53
Buildings - technical equipment of the building infrastructure, landscaping	2,22
Buildings - interior work	4
Buildings - equipment for people transportation	16,6
Plant and machinery	33,3 & 50
Trivium Real Estate SOCIMI S.A. (Consolidated)	
Buildings	2-5
Technical Instalations	5-33
Furniture	5-10
Other property, plant and equipment	25
City-Arena Plus a.s.	
Structures	2,5
Small structures	8,33-16,67
Machinery and equipment	25-16,67
Information technology	25
Software	33,33

No depreciation is provided on land.

The assets residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at each reporting date

Where the carrying amount of an asset is greater than its estimated recoverable amount, the asset is written down immediately to its recoverable amount.

Expenditure for repairs and maintenance of property, plant and equipment is charged to profit or loss of the year in which it is incurred. The cost of major renovations and other subsequent expenditure are included in the carrying amount of the asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group. Major renovations are depreciated over the remaining useful life of the related asset.

An item of property, plant and equipment is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on the disposal or retirement of an item of property, plant and equipment is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognised in profit or loss.

#### Investment properties

Investment property, principally comprising shops and office buildings, is held for long-term rental yields and/or for capital appreciation and is not occupied by the Group. Investment property is carried at fair value, representing open market value determined annually by external valuers. Changes in fair values are recorded in profit or loss and are included in other operating income.

An investment property is derecognised upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognised.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Intangible assets

Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. The cost of intangible assets acquired in a business combination is fair value as at the date of acquisition. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortisation and any accumulated impairment losses. Internally generated intangible assets, excluding capitalised development costs, are not capitalised and expenditure is reflected in profit or loss in the year in which the expenditure is incurred. The useful lives of intangible assets are assessed to be either finite or indefinite.

Intangible assets with finite lives are amortised over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired. The amortisation period and the amortisation method for an intangible asset with a finite useful life is reviewed at least at each financial year end. Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset is accounted for by changing the amortisation period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates. The amortisation expense on intangible assets with finite lives is recognised in profit or loss in the expense category consistent with the function of the intangible asset.

Intangible assets with indefinite useful lives are tested for impairment annually either individually or at the cash generating unit level. Such intangibles are not amortised. The useful life of an intangible asset with an indefinite life is reviewed annually to determine whether indefinite life assessment continues to be supportable. If not, the change in the useful life assessment from indefinite to finite is made on a prospective basis.

Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset are measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognised in profit or loss when the asset is derecognised.

#### Patents and trademarks

Patents and trademarks are measured initially at purchase cost and are amortised on a straight-line basis over their estimated useful lives.

An intangible asset is derecognised on disposal, or when no future economic benefits are expected from use or disposal. Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset, measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, are recognised in profit or loss when the asset is derecognised.

#### Computer software

Costs that are directly associated with identifiable and unique computer software products controlled by the Group and that will probably generate economic benefits exceeding costs beyond one year are recognised as intangible assets. Subsequently computer software is carried at cost less any accumulated amortisation and any accumulated impairment losses. Expenditure which enhances or extends the performance of computer software programs beyond their original specifications is recognised as a capital improvement and added to the original cost of the computer software. Costs associated with maintenance of computer software programs are recognised as an expense when incurred. Computer software costs are amortised using the straight-line method over their useful lives, not exceeding a period of three years. Amortisation commences when the computer software is available for use.

An intangible asset is derecognised on disposal, or when no future economic benefits are expected from use or disposal. Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset, measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, are recognised in profit or loss when the asset is derecognised.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Leasing

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

##### The Group as lessor

Amounts due from lessees under finance leases are recorded as receivables at the amount of the Group's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting periods so as to reflect a constant periodic rate of return on the Group's net investment outstanding in respect of the leases.

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term.

Credit loss allowance is recognised in accordance with the general ECL model. The ECL is determined in the same way as for financial assets measured at AC and recognised through an allowance account to write down the receivables' net carrying amount to the present value of expected cash flows discounted at the interest rates implicit in the finance leases. The estimated future cash flows reflect the cash flows that may result from obtaining and selling the assets subject to the lease.

##### The Group as lessee

Assets held under finance leases are recognised as assets of the Group at their fair value at the inception of the lease or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. The corresponding liability to the lessor is included in the consolidated statement of financial position as a finance lease obligation.

Lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease obligation so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Finance charges are charged to profit or loss, unless they are directly attributable to qualifying assets, in which case they are capitalised in accordance with the Group's general policy on borrowing costs (see below).

#### Operating leases

Rentals payable under operating leases are charged to profit or loss on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Benefits received and receivable as an incentive to enter into an operating lease are also spread on a straight-line basis over the lease term.

#### Impairment of non-financial assets

Assets that have an indefinite useful life are not subject to amortisation and are tested annually for impairment. Assets that are subject to depreciation or amortisation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (cash-generating units). Non financial assets, other than goodwill, that have suffered an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

#### Financial assets - Classification

From 1 January 2018, the Group classifies its financial assets in the following measurement categories:

- those to be measured subsequently at fair value (either through OCI or through profit or loss), and
- those to be measured at amortised cost.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Financial assets - Classification (continued)

The classification and subsequent measurement of debt financial assets depends on: (i) the Group's business model for managing the related assets portfolio and (ii) the cash flow characteristics of the asset. On initial recognition, the Group may irrevocably designate a debt financial asset that otherwise meets the requirements to be measured at amortized cost or at FVOCI at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

For investments in equity instruments that are not held for trading, classification will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income (FVOCI). This election is made on an investment-by-investment basis.

All other financial assets are classified as measured at FVTPL.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or OCI. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income (FVOCI).

#### Financial assets - Recognition and derecognition

All purchases and sales of financial assets that require delivery within the time frame established by regulation or market convention ("regular way" purchases and sales) are recorded at trade date, which is the date when the Group commits to deliver a financial instrument. All other purchases and sales are recognized when the entity becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the financial assets have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

#### Financial assets - Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss (FVTPL), transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at FVTPL are expensed in profit or loss. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

#### Debt instruments

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset. There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments:

**Amortised cost:** Assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. Interest income from these financial assets is included in 'other income'. Any gain or loss arising on derecognition is recognised directly in profit or loss and presented in other gains/(losses) together with foreign exchange gains and losses. Impairment losses are presented as separate line item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Financial assets measured at amortised cost (AC) comprise: cash and cash equivalents, bank deposits with original maturity over 3 months, trade receivables and financial assets at amortised cost.



# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Financial assets - Measurement (continued)

FVOCI: Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at FVOCI. Movements in the carrying amount are taken through OCI, except for the recognition of impairment gains or losses, interest income and foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss. When the financial asset is derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in other gains/(losses). Interest income from these financial assets is included in "other income". Foreign exchange gains and losses are presented in "other gains/(losses)" and impairment expenses are presented as separate line item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

FVTPL: Assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at FVTPL. A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at FVTPL is recognised in profit or loss and presented net within "other gains/(losses)" in the period in which it arises.

#### Equity instruments

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in OCI, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment, any related balance within the FVOCI reserve is reclassified to retained earnings. The Group's policy is to designate equity investments as FVOCI when those investments are held for strategic purposes other than solely to generate investment returns. Dividends from such investments continue to be recognised in profit or loss as other income when the Group's right to receive payments is established.

Changes in the fair value of financial assets at FVTPL are recognised in "other gains/(losses)" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as applicable. Impairment losses (and reversal of impairment losses) on equity investments measured at FVOCI are not reported separately from other changes in fair value.

#### Financial assets - impairment - credit loss allowance for ECL

From 1 January 2018, the Group assesses on a forward-looking basis the ECL for debt instruments (including loans) measured at AC and FVOCI and with the exposure arising from loan commitments and financial guarantee contracts. The Group measures ECL and recognises credit loss allowance at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

The carrying amount of the financial assets is reduced through the use of an allowance account, and the amount of the loss is recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income within "net impairment losses on financial and contract assets".

Debt instruments measured at AC are presented in the consolidated statement of financial position net of the allowance for ECL. For loan commitments and financial guarantee contracts, a separate provision for ECL is recognised as a liability in the consolidated statement of financial position.

For debt instruments at FVOCI, an allowance for ECL is recognised in profit or loss and it affects fair value gains or losses recognised in OCI rather than the carrying amount of those instruments.

Expected losses are recognized and measured according to one of two approaches: general approach or simplified approach.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Financial assets - impairment - credit loss allowance for ECL (continued)

For trade receivables including trade receivables with a significant financing component and contract assets and lease receivables the Group applies the simplified approach permitted by IFRS 9, which uses lifetime expected losses to be recognised from initial recognition of the financial assets.

For all other financial asset that are subject to impairment under IFRS 9, the Group applies general approach - three stage model for impairment. The Group applies a three stage model for impairment, based on changes in credit quality since initial recognition. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition is classified in Stage 1.

Financial assets in Stage 1 have their ECL measured at an amount equal to the portion of lifetime ECL that results from default events possible within the next 12 months or until contractual maturity, if shorter ("12 Months ECL"). If the Group identifies a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition, the asset is transferred to Stage 2 and its ECL is measured based on ECL on a lifetime basis, that is, up until contractual maturity but considering expected prepayments, if any ("Lifetime ECL"). Refer to note 6, Credit risk section, for a description of how the Group determines when a SICR has occurred. If the Group determines that a financial asset is credit-impaired, the asset is transferred to Stage 3 and its ECL is measured as a Lifetime ECL. The Group's definition of credit impaired assets and definition of default is explained in note 6, Credit risk section.

Additionally the Group has decided to use the low credit risk assessment exemption for investment grade financial assets. Refer to note 6, Credit risk section for a description of how the Group determines low credit risk financial assets.

#### Financial assets -Reclassification

Financial instruments are reclassified only when the business model for managing those assets changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the start of the first reporting period following the change.

#### Financial assets - write-off

Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Group exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Group may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Group seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

#### Financial assets - modification

The Group sometimes renegotiates or otherwise modifies the contractual terms of the financial assets. The Group assesses whether the modification of contractual cash flows is substantial considering, among other, the following factors: any new contractual terms that substantially affect the risk profile of the asset (eg profit share or equity-based return), significant change in interest rate, change in the currency denomination, new collateral or credit enhancement that significantly affects the credit risk associated with the asset or a significant extension of a loan when the borrower is not in financial difficulties.

If the modified terms are substantially different, the rights to cash flows from the original asset expire and the Group derecognises the original financial asset and recognises a new asset at its fair value. The date of renegotiation is considered to be the date of initial recognition for subsequent impairment calculation purposes, including determining whether a SICR has occurred. The Group also assesses whether the new loan or debt instrument meets the SPPI criterion. Any difference between the carrying amount of the original asset derecognised and fair value of the new substantially modified asset is recognised in profit or loss, unless the substance of the difference is attributed to a capital transaction with owners.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Financial assets - modification (continued)

In a situation where the renegotiation was driven by financial difficulties of the counterparty and inability to make the originally agreed payments, the Group compares the original and revised expected cash flows to assets whether the risks and rewards of the asset are substantially different as a result of the contractual modification. If the risks and rewards do not change, the modified asset is not substantially different from the original asset and the modification does not result in derecognition. The Group recalculates the gross carrying amount by discounting the modified contractual cash flows by the original effective interest rate, and recognises a modification gain or loss in profit or loss.

#### Cash and cash equivalents

For the purpose of the consolidated cash flow statement, cash and cash equivalents comprise cash at bank and in hand. Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL.

For the purpose of ECL measurement due from other banks, balances are included in Stage 1. The ECL for these balances represents an insignificant amount, therefore the Group did not recognise any credit loss allowance for due from other banks.

#### Financial assets at amortised cost

These amounts generally arise from transactions outside the usual operating activities of the Group. These are held with the objective to collect their contractual cash flows and their cash flows represent solely payments of principal and interest. Accordingly, these are measured at amortised cost using the effective interest method, less provision for impairment. Financial assets at amortised cost are classified as current assets if they are due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current assets.

#### Financial liabilities - measurement categories

Financial liabilities are initially recognised at fair value and classified as subsequently measured at amortised cost, except for (i) financial liabilities at FVTPL: this classification is applied to derivatives, financial liabilities held for trading (e.g. short positions in securities), contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination and other financial liabilities designated as such at initial recognition and (ii) financial guarantee contracts and loan commitments.

#### Borrowings

Borrowings are recorded initially at the proceeds received, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently stated at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in profit or loss over the period of the borrowings using the effective interest method.

#### Trade payables

Trade payables are initially measured at fair value and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.

#### Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. This is not generally the case with master netting agreements, and the related assets and liabilities are presented gross in the consolidated statement of financial position.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 4. Significant accounting policies (continued)

#### Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value. The cost is determined using the weighted average method. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the costs to completion and selling expenses.

#### Trade receivables

Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or services performed in the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer), they are classified as current assets. If not, they are presented as non-current assets. Trade receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, less loss allowance.

Trade receivables are recognised initially at the amount of consideration that is unconditional unless they contain significant financing components, in which case they are recognised at fair value. The Group holds the trade receivables with the objective to collect the contractual cash flows and therefore measures them subsequently at amortised cost using the effective interest method.

Trade receivables are also subject to the impairment requirements of IFRS 9. The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. See Note 6 Credit risk section.

Trade receivables are written off when there is no reasonable expectation of recovery. Indicators that there is no reasonable expectation of recovery include, amongst others, the failure of a debtor to engage in a repayment plan with the Group, and a failure to make contractual payments for a period of greater than 180 days past due.

#### Share capital

Ordinary shares are classified as equity.

#### Provisions

Provisions are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount can be made. Where the Group expects a provision to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain.

#### Non-current liabilities

Non-current liabilities represent amounts that are due more than twelve months from the reporting date.

#### Comparatives

Where necessary, comparative figures have been adjusted to conform to changes in presentation in the current year.

### 5. New accounting pronouncements

At the date of approval of these consolidated financial statements, standards and interpretations were issued by the International Accounting Standards Board which were not yet effective. Some of them were adopted by the European Union and others not yet. The Board of Directors expects that the adoption of these accounting standards in future periods will not have a material effect on the consolidated financial statements of the Group.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 6. Financial risk management

#### Financial risk factors

The Group is exposed to interest rate risk, credit risk, liquidity risk, currency risk and capital risk management arising from the financial instruments it holds. The risk management policies employed by the Group to manage these risks are discussed below:

#### 6.1 Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in market interest rates. The Group's income and operating cash flows are substantially independent of changes in market interest rates as the Group has no significant interest-bearing assets. The Group is exposed to interest rate risk in relation to its non-current borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk. Borrowings issued at fixed rates expose the Group to fair value interest rate risk. The Company's Management monitors the interest rate fluctuations on a continuous basis and acts accordingly.

#### 6.2 Credit risk

Credit risk arises from cash and cash equivalents, contractual cash flows of debt investments carried at amortised cost, at fair value through other comprehensive income (FVOCI) and at fair value through profit or loss (FVTPL), favourable derivative financial instruments and deposits with banks and financial institutions, as well as credit exposures to wholesale and retail customers, including outstanding receivables and contract assets.

##### *(i) Risk management*

Credit risk is managed on a group basis.

For banks and financial institutions, only independently rated parties with a minimum rating of 'C' are accepted. If customers are independently rated, these ratings are used.

Otherwise, if there is no independent rating, management assesses the credit quality of the customer, taking into account its financial position, past experience and other factors. Individual credit limits and credit terms are set based on the credit quality of the customer in accordance with limits set by the Board of Directors. The utilisation of credit limits is regularly monitored.

##### *(ii) Impairment of financial assets*

The Group has the following types of financial assets that are subject to the expected credit loss model

- trade receivables
- financial assets at amortised cost
- cash and cash equivalents

#### Trade receivables and contract assets

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables (including those with a significant financing component, lease contracts and contract assets).

To measure the expected credit losses, trade receivables and contract assets have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due. The Group defines default as a situation when the debtor is more than 90 days past due on its contractual payments. The contract assets relate to unbilled work in progress and have substantially the same risk characteristics as the trade receivables for the same types of contracts. The Group has therefore concluded that the expected loss rates for trade receivables are a reasonable approximation of the loss rates for the contract assets.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 6. Financial risk management (continued)

#### 6.2 Credit risk (continued)

##### *(ii) Impairment of financial assets (continued)*

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of 36 months before 31 December 2018 or 1 January 2018 respectively and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group has identified the GDP and the unemployment rate of the countries in which it sells its goods and services to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

Trade receivables and contract assets are written off when there is no reasonable expectation of recovery. Indicators that there is no reasonable expectation of recovery include, amongst others, the failure of a debtor to engage in a repayment plan with the Group, and a failure to make contractual payments for a period of greater than 180 days past due.

Impairment losses on trade receivables and contract assets are presented as net impairment losses within operating profit. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the same line item.

##### *Previous accounting policy for impairment of trade receivables*

In the prior year, the impairment of trade receivables was assessed based on the incurred loss model. A provision for impairment of trade receivables was established when there was objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or delinquency in payments (more than 120 days overdue) were considered indicators that the trade receivable was impaired. The amount of the provision was the difference between the carrying amount and the recoverable amount, being the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate.

##### *(iii) Net impairment losses on financial and contract assets recognized in profit or loss*

<b>Impairment losses</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Impairment charge - loans to related parties	<u><b>(3.499.020)</b></u>	-
<b>Net impairment (loss) on financial and contract assets</b>	<u><b>(3.499.020)</b></u>	-

#### 6.3 Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that arises when the maturity of assets and liabilities does not match. An unmatched position potentially enhances profitability, but can also increase the risk of losses. The Group has procedures with the object of minimising such losses such as maintaining sufficient cash and other highly liquid current assets and by having available an adequate amount of committed credit facilities.

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its financial liabilities. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The table includes both interest and principal cash flows.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 6. Financial risk management (continued)

#### 6.3 Liquidity risk (continued)

31 December 2018	Carrying amounts €	Contractual cash flows €	3 months or less €	3-12 months €	1-2 years €	2-5 years €	More than 5 years €
Bank loans	693.033.067	693.033.067	-	49.934.623	5.876.314	273.737.108	363.485.022
Debentures	101.425.000	101.425.000	-	1.425.000	-	100.000.000	-
Other loans	15.584.277	15.584.277	-	15.584.277	-	-	-
Trade and other payables	27.071.721	27.071.721	205.076	16.667.452	787.069	2.374.883	7.037.241
Payables to related parties	206.068	206.068	-	206.068	-	-	-
Loans from associates	262.302	262.302	-	262.302	-	-	-
	<b>837.582.435</b>	<b>837.582.435</b>	<b>205.076</b>	<b>84.079.722</b>	<b>6.663.383</b>	<b>376.111.991</b>	<b>370.522.263</b>
31 December 2017	Carrying amounts €	Contractual cash flows €	3 months or less €	3-12 months €	1-2 years €	2-5 years €	More than 5 years €
Bank loans	240.000.000	240.000.000	-	8.000.000	-	232.000.000	-
Debentures	101.425.000	101.425.000	-	1.425.000	-	100.000.000	-
Trade and other payables	8.948.010	8.948.010	-	4.882.191	-	288.588	3.777.231
Payables to related parties	1.784	1.784	-	1.784	-	-	-
Loans from related companies	44.800	44.800	-	-	44.800	-	-
	<b>350.419.594</b>	<b>350.419.594</b>	<b>-</b>	<b>14.308.975</b>	<b>44.800</b>	<b>332.288.588</b>	<b>3.777.231</b>

#### 6.4 Currency risk

Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. Currency risk arises when future commercial transactions and recognised assets and liabilities are denominated in a currency that is not the Group's measurement currency. The Group is exposed to foreign exchange risk arising from various currency exposures primarily with respect to the British Pound, the US Dollar, the Czech Koruna, the Polish Zloty, the Hungarian Forint, the Swiss Franc and the Japanese Yen. The Group's Management monitors the exchange rate fluctuations on a continuous basis and acts accordingly.

#### 6.5 Capital risk management

Capital includes equity shares and share premium, convertible preference shares and loan from parent company.

The Group manages its capital to ensure that it will be able to continue as a going concern while maximising the return to shareholders through the optimisation of the debt and equity balance. The Group's overall strategy remains unchanged from last year.

### 7. Critical accounting estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires the use of certain critical accounting estimates and requires Management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. It also requires the use of assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these estimates are based on Management's best knowledge of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 7. Critical accounting estimates and judgments (continued)

Estimates and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

- **Provision for obsolete and slow-moving inventory**

The Group reviews its inventory records for evidence regarding the saleability of inventory and its net realizable value on disposal. The provision for obsolete and slow-moving inventory is based on Management's past experience, taking into consideration the value of inventory as well as the movement and the level of stock of each category of inventory.

The amount of provision is recognized in profit or loss. The review of the net realisable value of the inventory is continuous and the methodology and assumptions used for estimating the provision for obsolete and slow-moving inventory are reviewed regularly and adjusted accordingly.

- **Income taxes**

Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. There are transactions and calculations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognises liabilities for anticipated tax audit issues based on estimates of whether additional taxes will be due. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will impact the income tax and deferred tax provisions in the period in which such determination is made.

#### *Critical judgements in applying the Group's accounting policies*

- **Fair value of investment property**

The fair value of investment property is determined by using valuation techniques. The Group uses its judgment to select a variety of methods and make assumptions that are mainly based on market conditions existing at each reporting date. The fair value of the investment property has been estimated based on the fair value of their individual assets.

- **Fair value of financial assets**

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. The Group uses its judgment to select a variety of methods and make assumptions that are mainly based on market conditions existing at each reporting date. The fair value of the financial assets at fair value through other comprehensive income has been estimated based on the fair value of these individual assets.

- **Impairment of financial assets**

The loss allowances for financial assets are based on assumptions about risk of default and expected loss rates. The Group uses judgement in making these assumptions and selecting the inputs to the impairment calculation, based on the Group's past history, existing market conditions as well as forward looking estimates at the end of each reporting period. Details of the key assumptions and inputs used are disclosed in note 6, Credit risk section.



# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 7. Critical accounting estimates and judgments (continued)

- **Impairment of non-financial assets**

The impairment test is performed using the discounted cash flows expected to be generated through the use of non-financial assets, using a discount rate that reflects the current market estimations and the risks associated with the asset. When it is impractical to estimate the recoverable amount of an asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit in which the asset belongs to.

- **Impairment of intangible assets**

Intangible assets are initially recorded at acquisition cost and are amortized on a straight line basis over their useful economic life. Intangible assets that are acquired through a business combination are initially recorded at fair value at the date of acquisition. Intangible assets with indefinite useful life are reviewed for impairment at least once per year. The impairment test is performed using the discounted cash flows expected to be generated through the use of the intangible assets, using a discount rate that reflects the current market estimations and the risks associated with the asset. When it is impractical to estimate the recoverable amount of an asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit in which the asset belongs to.

- **Valuation of non-listed investments**

The Group uses various valuation methods to value non-listed investments. These methods are based on assumptions made by the Board of Directors which are based on market information at the reporting date.

- **Impairment of goodwill**

Determining whether goodwill is impaired requires an estimation of the value in use of the cash generating units of the Group on which the goodwill has been allocated. The value in use calculation requires the Group to estimate the future cash flows expected to arise from the cash-generating units using a suitable discount rate in order to calculate present value.

### 8. Revenue

#### (a) Disaggregation of revenue from contracts with customers

Analysis of revenue by category under revenue recognition guidance effective from 1 January 2018:

	2018	2017
	€	€
Sales of products	-	5.565
Credit sales	8.959	-
Rendering of services	52.214.506	40.734.570
Loan interest income	10.711	3.312
	<u>52.234.176</u>	<u>40.743.447</u>

Analysis of revenue by category under revenue recognition guidance effective prior to 1 January 2018:

	2017
	€
Sales of products	5.565
Rendering of services	40.734.570
Loan interest income	3.312
<b>Total revenue</b>	<u>40.743.447</u>
	<u>40.743.447</u>

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 8. Revenue (continued)

### 9. Other operating income

	2018	2017
	€	€
Profit from the assignment of receivables	5.059.028	-
Other income	949.302	1.325.324
Reversal of impairment of property, plant and equipment	4.403.000	-
	<u>10.411.330</u>	<u>1.325.324</u>

### 10. Net profit from investing activities

	2018	2017
	€	€
Profit from sales of investment properties	632.796	-
Fair value gains on investment property	66.374.080	-
Loss from sale of investments in subsidiaries	(12.072)	-
	<u>66.994.804</u>	<u>-</u>

Profit from sales of investment properties relate to the disposal of the Sheraton Hotel by Eurovea, a.s. during the year.

Loss from the sale of investments in subsidiaries relate to the disposal of Eurovea Hotel, s.r.o. during the year.

### 11. Other expenses

	2018	2017
	€	€
Formation expenses	1.785	-
Value adjustments to receivables	(160.588)	162.481
Other operating expenses	6.877.777	15.846.076
	<u>6.718.974</u>	<u>16.008.557</u>

### 12. Operating profit

	2018	2017
	€	€
Operating profit is stated after charging the following items:		
Amortisation of computer software (included in "Administration expenses") (Note 17)	6.179	10.714
Amortisation of trademarks and licences (Note 17)	4.552	4.248
Depreciation of property, plant and equipment (Note 15)	10.614.224	8.445.216
Auditors' remuneration for other assurance services	22.500	17.850
Formation expenses	1.785	-

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 13. Finance income/(costs)

	2018	2017
	€	€
<b>Finance income</b>		
Bank interest	17.969	-
Other interest income	108	16.831
Unrealised foreign exchange profit	351	291
	<u>18.428</u>	<u>17.122</u>
<b>Finance costs</b>		
<b>Interest expense</b>		
Loan interest	11.297.641	9.940.025
Other interest	981.766	-
<b>Sundry finance expenses</b>		
Bank charges	262.457	844
Other finance expenses	605.497	137.469
<b>Net foreign exchange losses</b>		
Unrealised foreign exchange loss	10.593	-
	<u>13.157.954</u>	<u>10.078.338</u>

Interest income is analysed as follows:

	2018	2017
	€	€
Other income	36.999	16.831
	<u>36.999</u>	<u>16.831</u>

### 14. Tax

	2018	2017
	€	€
Corporation tax	781	136
Overseas tax	(66.202)	210.261
Deferred tax - charge (Note 26)	240.849	-
<b>Charge for the year</b>	<u>175.428</u>	<u>210.397</u>

The corporation tax rate is 12,5%. In addition, 75% of the gross rents receivable are subject to defence contribution at the rate of 3%.

Under certain conditions interest income may be subject to defence contribution at the rate of 30%. In such cases this interest will be exempt from corporation tax. In certain cases, dividends received from abroad may be subject to defence contribution at the rate of 17%.

Gains on disposal of qualifying titles (including shares, bonds, debentures, rights thereon etc) are exempt from Cyprus income tax.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 15. Property, plant and equipment

	Land and buildings €	Plant and machinery €	Total €
<b>Cost</b>			
Balance at 1 January 2017	380.308.774	7.384.866	387.693.640
Additions	1.757.789	2.342.681	4.100.470
Disposals	(132.642)	(300.645)	(433.287)
<b>Balance at 31 December 2017</b>	<b>381.933.921</b>	<b>9.426.902</b>	<b>391.360.823</b>
<b>Balance at 31 December 2017/ 1 January 2018</b>	<b>381.933.921</b>	<b>9.426.902</b>	<b>391.360.823</b>
Additions	-	609.747	609.747
Disposals	-	(6.485.479)	(6.485.479)
Reclassification to investment property	(381.933.921)	-	(381.933.921)
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>-</b>	<b>3.551.170</b>	<b>3.551.170</b>
<b>Depreciation</b>			
Balance at 1 January 2017	61.694.782	6.269.938	67.964.720
Charge for the year	8.262.917	182.299	8.445.216
On disposals	(132.642)	(300.645)	(433.287)
<b>Balance at 31 December 2017</b>	<b>69.825.057</b>	<b>6.151.592</b>	<b>75.976.649</b>
<b>Balance at 31 December 2017/ 1 January 2018</b>	<b>69.825.057</b>	<b>6.151.592</b>	<b>75.976.649</b>
Charge for the year	35.860	340.827	376.687
On disposals	(35.860)	(5.035.458)	(5.071.318)
Reclassification to investment property	(69.825.057)	-	(69.825.057)
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>-</b>	<b>1.456.961</b>	<b>1.456.961</b>
<b>Net book amount</b>			
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>-</b>	<b>2.094.209</b>	<b>2.094.209</b>
<b>Balance at 31 December 2017</b>	<b>312.108.864</b>	<b>3.275.310</b>	<b>315.384.174</b>

### 16. Investment properties

	2018 €	2017 €
Balance at 1 January	-	-
Movement on acquisition	514.096.301	-
Disposals	(18.294.520)	-
Depreciation	(10.237.537)	-
Transfer from property, plant and equipment	312.108.864	-
Additions	6.483.078	-
Cancellation of goodwill against revaluation	106.427.235	-
Fair value adjustment	66.374.080	-
<b>Balance at 31 December</b>	<b>976.957.501</b>	<b>-</b>

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 16. Investment properties (continued)

#### *Fair value hierarchy*

The fair value of investment property was determined by external, independent property valuers, having appropriate recognised professional qualifications and recent experience in the location and category of the property being valued. The independent valuers provide the fair value of the Group's property portfolio every 12 months.

The fair value measurement for all of the investment properties has been categorized as a Level 3 fair value based on the inputs to the valuation technique used.

Investment property relates to the following:

(A) Four shopping centres owned by Iberian Assets, S.A., the subsidiary of Trivium Real Estate SOCIMI, S.A., which are held to obtain rent over the long term and are not occupied by the Group.

#### Revaluation

According to the valuation prepared for Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. by Savills Aguirre Newman for the three shopping centres located in Spain (Maliano, Zaragoza, Barakaldo), the market value of the property as at 31 December 2018 amounts to €488.050.000. A revaluation in the amount of €18.579.515 was made to increase the carrying value of the property to its market value.

(B) Eurovea, a.s. owns EUROVEA shopping centre which consists of a shopping centre and office spaces. Sheraton Hotel was disposed during the year 2018.

#### Revaluation

According to the valuation prepared for Eurovea, a.s. by Jones Lang LaSalle s.r.o. for the Eurovea Phase I. shopping centre and office located in Bratislava, the market value of the property as at 31 December 2018 amounts to €411.900.000. A revaluation in the amount of €17.415.826,01 was made to increase the carrying value of the property to its market value.

(C) City-Arena PLUS a.s. owns a shopping - entertainment center City-Arena.

The property has been revalued. According to the valuation prepared for City-Arena Plus a.s. by Cushman & Wakefield for the shopping centre City Arena in Trnava, Slovakia, the market value of the property as at 31 December 2018 amounts to €77.000.000. A revaluation in the amount of €30.378.739 was made to increase the carrying value of the property to its market value.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 17. Intangible assets

	Goodwill €	Computer software €	Patents and trademarks €	Total €
<b>Cost</b>				
Balance at 1 January 2017	54.550	174.200	254.976	483.726
Disposals	-	(14.911)	-	(14.911)
Elimination of negative goodwill of Eurovea, a.s.	(7.246.144)	-	-	(7.246.144)
Reversal of impairment in Eurovea a.s. in FS of Trenesma	96.131.063	-	-	96.131.063
<b>Balance at 31 December 2017/ 1 January 2018</b>	<b>88.939.469</b>	<b>159.289</b>	<b>254.976</b>	<b>89.353.734</b>
Additions	16.119.476	4.716	85.167	16.209.359
Disposals	-	(159.289)	-	(159.289)
Reversal of impairment in Eurovea, a.s. in FS of Trenesma	17.542.316	-	-	17.542.316
Elimination of goodwill of Eurovea Hotel, s.r.o.	(54.550)	-	-	(54.550)
Cancellation of Goodwill	(106.427.235)	-	-	(106.427.235)
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>16.119.476</b>	<b>4.716</b>	<b>340.143</b>	<b>16.464.335</b>
<b>Amortisation</b>				
Balance at 1 January 2017	-	155.616	28.874	184.490
On disposals	-	(14.911)	-	(14.911)
Amortisation for the year (Note 12)	-	10.714	4.248	14.962
<b>Balance at 31 December 2017</b>	<b>-</b>	<b>151.419</b>	<b>33.122</b>	<b>184.541</b>
<b>Balance at 31 December 2017/ 1 January 2018</b>	<b>-</b>	<b>151.419</b>	<b>33.122</b>	<b>184.541</b>
On disposals	-	(157.205)	-	(157.205)
Amortisation for the year (Note 12)	-	6.179	4.552	10.731
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>-</b>	<b>393</b>	<b>37.674</b>	<b>38.067</b>
<b>Net book amount</b>				
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>16.119.476</b>	<b>4.323</b>	<b>302.469</b>	<b>16.426.268</b>
<b>Balance at 31 December 2017</b>	<b>88.939.469</b>	<b>7.870</b>	<b>221.854</b>	<b>89.169.193</b>

As at 31 December 2017, Goodwill represents the premium paid to acquire the business of Eurovea, a.s. and Eurovea Hotel, s.r.o. and is measured at cost less any accumulated impairment losses.

As at 31 December 2018, Goodwill represents the premium paid to acquire the business of EMX Plus CZ1, a.s. and is measured at cost less any accumulated impairment losses.

During 2018, the Goodwill previously recognised on Eurovea, a.s., was cancelled due to the revaluation of the investment property that was previously included in PPE.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 31 December 2018

### 18. Derivatives designated as hedging instruments

#### Interest rate swaps

	2018 €	2017 €
<b>Assets</b>		
Non-current portion	<u>1.523.615</u>	-
	<u>1.523.615</u>	-
	2018 €	2017 €
<b>Liabilities</b>		
Current portion	948.718	1.087.731
Non-current portion	<u>1.019.462</u>	-
	<u>1.968.180</u>	<u>1.087.731</u>

The Group uses interest rate swaps to manage its exposure to interest rate movements on its bank borrowings by swapping a proportion of the borrowing from floating rates to fixed rates as follows:

<u>Hedging derivatives, including:</u>	Agreed price of the underlying instrument	Carrying value of liability
Eurovea, a.s.	0,380%	753.402
Interest rate swap No.1		
Interest rate swap No.2	0,375%	445.317
Interest rate swap No.3	0,377%	472.540
City-Arena PLUS a.s.	0,400%	133.143
Interest rate swap No.1		
Interest rate swap No.2	0,375%	133.190
Interest rate swap No.3	0,400%	30.588
Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	0,808%	1.490.615

The calculation of the fair value of swaps is based on discounted cash flows of future anticipated interest payments on the swap agreements in place compared with the discounted cash flows of anticipated interest payments at market swap interest rates at the reporting date. The interest rate swap is designated and effective as cash flow hedge and the fair value thereof has been deferred in equity.

Interest rate swaps - Assets relate to the following:

a. City-Arena PLUS a.s. has concluded three interest rate swaps with two banks for the hedging of the financial flows related to the variable portion of the interest rate of the bank loan, which expire in 2021.

It has also purchased from the bank an interest rate option with a maturity up to 2021.

b. Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. entered into a CAP hedging contract with Caixa Bank for the full amount of the bank loan drawn down for which it was required to make a payment of €1.700.000. This hedging contract matures on 19 December 2023. The changes in its value are recognised in equity. As at t 31 December 2018, the market value is recorded.

Interest rate swaps - Liabilities relate to the following:

a. Eurovea, a.s. concluded three interest rate swaps with three banks for the hedging of the cash outflows related to a variable interest rate of the syndicated loan taken. As at t 31 December 2018, the market value is recorded.

b. City-Arena PLUS a.s. - Refer to the note above.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 19. Non-current loans receivable

	2018	2017
	€	€
Balance at 1 January	-	-
New loans granted	9.303.409	2.000.000
Repayments	(4.815.100)	(2.003.312)
Interest charged	10.711	3.312
Assignment of loan	(1.000.000)	-
Loss allowance on loans receivable	(3.499.020)	-
<b>Balance at 31 December</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

The exposure of the Group to credit risk in relation to loans receivable is reported in note 6 of the consolidated financial statements.

The fair value of receivable loans approximates to their carrying amounts as presented above

The effective interest rates on receivables (current and non-current) were as follows:

	2018	2017
Loans receivable	0,15%	3Month EURIBOR + 1,5%

During 2017, loans receivable relate to the following:

On 19 October 2017, the Parent ("Lender") concluded a Loan Agreement with City-Arena a.s. ("Borrower") for the provision of a loan in the amount of €2.000.000, which bears interest of 3month Euribor plus a fixed rate of 1,5% per annum and is repayable until 30 August 2018. The Borrower is a member of the same group as Euro MAX Slovakia Plus s.r.o. ("Euro MAX"). Euro MAX and J&T Real Estate, a.s. entered into a Letter of Intent regarding the possible future negotiations between the parties of a direct or indirect acquisition of City-Arena PLUS a.s., which is the ultimate owner of land, properties and other assets constituting the commercial center "City Arena Trnava".

The parties deem that provision of the loan under this Agreement as sufficient consideration for the execution of the transaction.

However, the loan was settled on 15 December 2017.

The loan was secured by a Blank Promissory Note issued by PhDr. Vladimír Poor according to the Agreement on the Right to Fill a Blank Promissory Note concluded on 19 October 2017.

As at 31 December 2018,

Loans receivable relate to the loan receivable of City-Arena PLUS, a.s. from City-Arena a.s, with a principal amount of €7.382.000, the loan bears interest at the rate of 0,15% per annum and it is repayable not later than 30 days after the written request of the Lender.

As at 31 December 2018, the loan is fully impaired due to the adverse financial position of the Borrower.

### 20. Inventories

	2018	2017
	€	€
Finished products	54.662	65.601
	<b>54.662</b>	<b>65.601</b>

Inventories are stated at cost.



# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 21. Trade and other receivables

	2018	2017
	€	€
Trade receivables	3.557.585	1.393.483
Legal guarantees	4.072.505	-
Receivables from related parties (Note 29.2)	531	-
Deposits and prepayments	994.490	1.846.120
Receivables related to derivative transactions	26.590	-
Other receivables	755.500	76.735
	<u>9.407.201</u>	<u>3.316.338</u>

The Group does not hold any collateral over the trading balances.

During 2018, the most significant prepaid expenses include marketing contributions to future tenants of Eurovea Centre of €726.884 (2017: €1.280.164), agent fees for the rent of retail and office spaces of €252.989 (2017: €488.620) and insurance for the year 2018 of €11.073 (2017: €64.602).

During 2018, Legal guarantees relate to Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. and specifically to a legal obligation to declare and deposit 90% of the amount that the company receives from the tenants in the form of a legal guarantee to a government body. The amount will be recovered only when the contract is finished.

During 2017, the most significant prepaid expenses include marketing contributions to future tenants of Eurovea Centre of €1.280.164 (2016: €2.026.419), agent fees for the rent of retail and office spaces of €488.620 (2016: €724.251) and insurance for the year 2017 of €64.602 (2016: €28.638).

The fair values of trade and other receivables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

The exposure of the Group to credit risk and impairment losses in relation to trade and other receivables is reported in note 6 of the consolidated financial statements.

### 22. Other investments

	2018	2017
	€	€
Balance at 1 January	-	-
Additions	5.502	-
<b>Balance at 31 December</b>	<u>5.502</u>	<u>-</u>

One of the Group companies, Iberian Assets S.A. (analysis of group structure included above) constituted a Joint Ownership for the operation of the parking facilities of the Gran Casa Shopping Centre, with its shareholding in this Joint Ownership totalling 62,37%. Iberian Assets, S.A. has not proportionally integrated the assets and liabilities of said Joint Ownership, due to not being of a significant amount.

However, the Trenesma Group percentage is 54,57% (i.e. 62,37 \* 87,5%).

### 23. Cash at bank and in hand

	2018	2017
	€	€
Cash in hand	13.384.429	152.584
Cash at bank	28.467.107	19.918.233
	<u>41.851.536</u>	<u>20.070.817</u>

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 23. Cash at bank and in hand (continued)

For the purposes of the consolidated cash flow statement, the cash and cash equivalents include the following:

	2018	2017
	€	€
Cash at bank and in hand	<u>41.851.536</u>	20.070.817
	<u><b>41.851.536</b></u>	<u><b>20.070.817</b></u>

The exposure of the Group to credit risk and impairment losses in relation to cash and cash equivalents is reported in note 6 of the consolidated financial statements.

### 24. Share capital

	2018	2018	2017	2017
	Number of shares	€	Number of shares	€
<b>Authorised</b>				
Ordinary shares of €1 each	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	1.000	1.000
<b>Issued and fully paid</b>				
Balance at 1 January	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	1.000	1.000
<b>Balance at 31 December</b>	<u><b>1.000</b></u>	<u><b>1.000</b></u>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

### 25. Borrowings

	2018	2017
	€	€
Balance at 1 January	<b>341.469.800</b>	349.425.000
Additions	<b>458.076.277</b>	44.540
Repayments	<b>(42.317.834)</b>	(17.094.784)
Interest	<b>11.297.995</b>	9.095.044
Movement of City-Arena PLUS bank loan on acquisition	<b>47.312.225</b>	-
Deferred costs from issuing debt	<b>(5.560.038)</b>	-
Accrued cost on issuing debt	<b>26.221</b>	-
<b>Balance at 31 December</b>	<u><b>810.304.646</b></u>	<u><b>341.469.800</b></u>
	2018	2017
	€	€
<b>Current borrowings</b>		
Bank loans	<b>49.934.623</b>	8.000.000
Debentures	<b>1.425.000</b>	1.425.000
Other loans	<b>15.584.277</b>	-
Loans from related companies (Note 29.4)	<b>262.302</b>	-
	<u><b>67.206.202</b></u>	<u><b>9.425.000</b></u>
<b>Non-current borrowings</b>		
Bank loans	<b>643.098.444</b>	232.000.000
Debentures	<b>100.000.000</b>	100.000.000
Loans from associates (Note 29.4)	<b>-</b>	44.800
	<u><b>743.098.444</b></u>	<u><b>332.044.800</b></u>
<b>Total</b>	<u><b>810.304.646</b></u>	<u><b>341.469.800</b></u>

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 25. Borrowings (continued)

Maturity of non-current borrowings:

	2018	2017
	€	€
Between one to two years	5.876.314	44.800
Between two and five years	373.737.108	332.000.000
After five years	363.485.022	-
	<u>743.098.444</u>	<u>332.044.800</u>

The bank loans are secured as follows:

- Trenesma Limited
- - Loan payable to J&T Banka, a.s.
  - All shares of the Company are pledged under the Deed of Pledge of Shares with J&T Banka, a.s. signed on 18 May 2018, based on the Credit Contract signed on the same day
  - By a blank promissory note
  - By a pledge on all shares held in EMX Plus CZ1, a.s.
- - Loan payable to PPF banka a.s.
  - By a promissory note up to the maximum amount of €30.500.000
  - By the Security Assignment Deed of Loans Receivables signed on 14 December 2018.
- - Eurovea, a.s.
  - - By a pledge on movable and non-movable non-current assets, receivables and shares of Eurovea, a.s.
    - By the issue of 4,5% bonds of €100.000.000, which are payable in 2022.
- - Armati Limited
  - - By a blank promissory note
    - Based on the Agreement on Right to Complete Blank Promissory Note signed on 14 December 2018, the secured obligation of the Company is up to the maximum amount of €330.990.000 arising in the time period of twenty two years after the date of the Facility Agreement.
    - Each Lender may charge, assign or create Security at any time in or over all or any of its rights under any Finance Document to secure obligations of that Lender
    - PENDING SUBORDINATION AGREEMENT
- - City-Arena PLUS a.s.
  - - By a multifunctional center with the registered no. 8834, located on land of CKN Register in favour of Tatra banka a.s. - A real estate property pledge agreement
    - By own shares
    - By movable and immovable property not registered in Real Estate Registry
    - By current and future receivables of the Company
    - By bank accounts of the Company
    - By selected subordinated receivables
    - By a notarial act (acknowledgement of the commitment and consent to the execution in the whole amount of outstanding debt including accessories)
    - By own blank bill of exchange.
- - Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.
  - - By a first mortgage taken out on the land upon which the four Shopping Centres are located in favour of the credit entities.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 25. Borrowings (continued)

The weighted average effective interest rates at the reporting date were as follows

	2018	2017
Bank loans	<b>Eurovea, a.s. 3month Euribor + 1,85% / Trenesma Limited: 12Month EURIBOR + 6%, 8% / City-Arena PLUS, a.s.: 3month Euribor + 2% / Armati Limited: 3month Euribor + 5%, 12month Euribor + 5% / Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.: 3month Euribor + 3month Euribor 1,6% + 1,85%</b>	
Debentures	<b>Eurovea, a.s.: 4,5%</b>	4,5%
Other loans	<b>Armati Limited: 8%</b>	
Loans from related companies	<b>Trenesma Limited: 2,5% / Armati Limited 5,25%</b>	2,5%

(I) Other loans relate to the following:

On 13 December 2018, Armati Limited ("Borrower", "Armati") concluded a Loan Agreement with J&T Mezzanine, a.s. ("Lender") for the provision of a loan in the amount of €30.500.000, bearing interest at 8% per annum which is payable until 13 December 2019.

Armati shall procure that the amount of proceeds acquired by Trenesma Limited ("Shareholder") under or in connection with

- (i) sell and transfer of the Sheraton Hotel, and
- (ii) issuance of bonds by the Shareholder, will be applied in prepayment of the Loan, no later than within twenty business days upon their receipt by the Shareholder ("Mandatory Prepayment").

On the same date, J&T Mezzanine, a.s. ("J&T Mezzanine"), Trenesma Limited ("TRENESMA") and the Company ("ARMATI") concluded a Side Agreement according to which TRENESMA and ARMATI agree to confirm their intention to apply the Disposal Proceeds in prepayment of the Loan no later than 20 business days upon their receipt by TRENESMA.

The loan was fully settled by the Company on 26 June 2019.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 25. Borrowings (continued)

(II) Bank loans relate to the following:

#### A. Trenesma Limited

(i) On 18 May 2018, the Parent ("Client") entered into Credit Contract No. EUR 35/OAO/2018 with J&T Banka, a.s. ("Bank") for the provision of a loan exclusively for the purpose of the financing of the second, third and fourth part of the purchase price for the acquisition of 20 ordinary shares of EMX Plus CZ1, a.s. The loan is also provided for the settlement of some additional specific expenses indicated in the Credit Contract. The Bank shall grant the Parent a credit in the total amount of €21.000.000. The first tranche shall amount €15.000.000, the second up to the amount of €5.500.000, the third €500.000 and the fourth tranche shall be up to the amount of the difference between the credit line and the loan part used for any purpose pursuant to paragraph 1.3.4.

For the provision of the first tranche of the loan the following are required:

- (i) issuance of a blank promissory note,
- (ii) conclusion of a contract of lien establishment over the certificated securities of EMX Plus CZ1, a.s.,
- (iii) payment of the fee for the granting of the loan, and
- (iv) payment of the cost of loan processing.

The interest rate shall be set as follows:

- (i) 12 month Euribor plus a fixed rate of 6% per annum until the last day of the calendar month in the month of making the last two planned extraordinary loan instalments,
- (ii) 12 month Euribor plus a fixed rate of 5% per annum as at the first day after the month of making the last two planned extraordinary loan instalments.

The extraordinary loan instalments relate to the following:

- (i) In case of sale of the real estate owned by Eurovea, in which the Sheraton Bratislava Hotel is operated, the Parent shall immediately make a payment of an extraordinary instalment of €7.000.000.
- (ii) In case of refinancing of the syndicated loan provided to City Arena Plus a.s. (after it gains control over it) from Tatra banka, a.s. and Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., the finances of a loan newly granted by other bank, whose principal is higher than the principal of the syndicated loan, are used as an extraordinary instalment for this loan, which, the Parent shall ensure to be €5.000.000.

The bank fee for the granting of the loan amounts to 0,5% of the Credit line (€105.000) and was paid on 23 May 2018.

The repayment date of the loan is until 28 April 2023.

However, because of the sale of the real estate owned by Eurovea, in which the Sheraton Bratislava Hotel is operated, the Parent paid the extraordinary loan instalment of €7.000.000 to J&T Banka, a.s. on 20 December 2018.

For the purposes of the loan, all shares of the Parent have been pledged.

Per Amendment No.1 signed on 30 April 2019, the fourth tranche of the loan shall be paid no later than by 30 May 2019.

The interest for the interest periods shall be due on 30.05.2019, 01.05.2020, 01.05.2021, 01.05.2022, 01.05.2023 and the last payment of the interest for the last interest period shall be due on 30.04.2024.

The client shall be obligated to repay the loan to the Bank as follows:

- Installment of loan in the amount of €7.000.000, on 20 December 2018,
- Installment of loan in the amount of €5.000.000, on 8 April 2019,
- Installment of loan in the amount of €355.551,11, on 1 May 2020,
- Installment of loan in the amount of €355.551,11, on 1 May 2021,
- Installment of loan in the amount of €355.551,11, on 1 May 2022,
- Installment of loan in the amount of €355.551,11, on 1 May 2023, and
- the remaining part of the loan principal on 30 April 2024.

The fourth tranche was eventually not used.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 31 December 2018

### 25. Borrowings (continued)

On 8 April 2019, there was a partial settlement of €5.000.000.

On 18 May 2018, the UBO ("Pledgor") entered into a Deed of Pledge of Shares with J&T Banka, a.s. ("Pledgee") for the pledge of the total issued shares of the Parent ("Debtor"), which are all held by the Pledgor, under the Loan Agreement entered into on the same day between the Pledgee as the Creditor and the Parent as the Borrower.

The Charged assets shall be the initial issued shares of the Parent, any further shares issued at any time to the Pledgor, all dividends, interest and other distributions and returns paid or payable in respect of the initial shares and further shares.

The Pledgor shall hand over as Security documents the Share Pledge Agreement and a Blank Promissory Note

The Share Pledge shall be terminated following the full satisfaction of the Secured Liabilities resulting from the Loan Agreement.

The Pledgor will on demand pay and reimburse the Pledgee all costs and expenses properly incurred by the Pledgee.

On 30 May 2018, the Parent ("Pledgor") entered into an Agreement on Pledge over Securities with J&T Banka, a.s. ("Bank"), to secure the proper and timely repayment of all Secured receivables resulting from the Loan Agreement entered into on 18 May 2018 between the Parent ("Borrower") and the Bank ("Lender"), for the granting of a loan in the initial amount of €21.000.000.

The Parent for this reason pledges all 20 pieces held in EMX Plus CZ1, a.s

The Secured receivables shall be all existing and future contingent or not contingent receivables owed by the Parent to the Bank, which have originated or will originate under the Loan Agreement. The receivables shall be up to the amount of €42.000.000, which shall originate in the period from the execution date of this Agreement until 28 March 2038.

The Pledge is established for the entire period of existence of the Secured Receivables until all Secured Receivables have been repaid and no further Secured Receivables may arise.

The fees imposed in connection with the registration of the Prohibition of Disposal and Encumbering shall be paid by the Parent.

(ii) On 14 December 2018, the Company ("Borrower") entered into an Agreement for Credit Facility with PPF banka a.s. ("Lender") for the provision of a short term credit facility in the amount of €30.500.000. The loan bears interest at 8% per annum and is repayable on the first anniversary of the first Utilisation (i.e. 14 December 2019) and not later than 31 December 2019.

The purpose of the loan is for the Borrower to only use the funds for providing a bridge loan to Armati Limited for the purpose of refinancing a part of the acquisition price of the Property (three shopping centres) and related expenses. The acquisition is realised through Global Tarpeya S.L., a 87,5% subsidiary of Armati Limited. Global Tarpeya S.L. acquired 100% of shares in Iberian Assets, S.A. which is the legal owner of the shopping centres.

The loan is secured by:

(i) a Promissory Note issued by the Borrower and corresponding Agreement on Right to Exercise Promissory Note (concluded on 14 December 2018) for security up to the maximum amount of €30.500.000, and

(ii) Security Assignment Deed of Loan Receivables concluded on 14 December 2018 between the Borrower as Assignor, Armati Limited as Debtor and PPF banka a.s. as Assignee, according to which in case of an event of default, the Company assigns with full title guarantee the assigned rights in relation to the Loan Contract dated 13 December 2018, to the Assignee as security for the payment and discharge of the secured obligations.

B. Armati Limited

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 25. Borrowings (continued)

(i) On 14 December 2018, Armati Limited ("Borrower", "Armati") concluded a Facilities Agreement with J&T Banka, a.s. ("Arranger", "Original Lender", "Agent" and "Security Agent") and Postova banka, a.s. ("Arranger", "Original Lender") for the provision of a loan up to the amount of €165.495.000 which is provided by two loans:

(i) Facility A Loan in the amount of €53.438.000 from J&T Banka, a.s. and €53.438.000 from Postova banka, a.s. which bears interest at 5% per annum plus three months Euribor rate and is payable as follow:

- a. The first instalment is payable on the First Repayment date, i.e. 30 June 2019.
- b. Any subsequent instalment is payable in the amount set forth opposite the relevant Repayment date in the Repayment Schedule and
- c. The last instalment which shall be equal to the balance of the then outstanding amount is payable until the Termination Date, i.e. 15 December 2025.
- d. The amount of interest is payable on each Repayment date.

(ii) Facility B Loan in the amount of €29.309.500 from J&T Banka, a.s. and €29.309.500 from Postova banka, a.s. which bears interest at 5% per annum plus twelve months Euribor rate and the principal amount is payable until the Termination Date, i.e. 15 December 2025.

The amount of interest is payable on each anniversary of this Agreement.

The purpose of the Facilities is for the Borrower to only use the funds for providing:

- a. Contribution to the other capital funds of Trivium Real Estate Socimi, S.A. (former Global Tarpeya, s.l.),
- b. an amount up to €320.628 under Facility A toward payment of up-front fee and
- c. an amount up to €175.857 under Facility B toward payment of up-front fee.

Armati shall pay to the Agent an up-front fee in the amount of €248.242,50 for each Arranger (i.e. total amount of €496.485) which is payable up to ten business days after the date of this Agreement (i.e. 24 December 2018) or on the Utilisation Date (i.e. 17 December 2018).

Also, Armati shall pay to the Agent an agency fee in the amount of €5.000 which must be paid annually in advance from the date of this Agreement.

The first payment of the agency fee shall be paid on the first Utilisation Date, i.e. 17 December 2018

The Agent fees in the total amount of €496.485 were settled on 17 December 2018.

Per Amendment No.1 signed on 20 May 2019, Armati shall repay the Facility A Loan in regular quarterly instalments payable on each Repayment Date and in the amounts set forth opposite the relevant Repayment Date in the Repayment Schedule.

All amounts then outstanding (€87.842.806) under the Finance Documents shall be repaid on the Termination Date, i.e. 15 December 2025.

The first instalment in the amount of €1.245.000 was paid on 28 June 2019.

On 15 September 2019, the Company proceeded with extraordinary payments in the amount of €1.111.790 and €1.881.339, which are related to the partial payment of the principal.

The second instalment in the amount of €737.575 was paid on 20 September 2019.

#### C. Eurovea, a.s.

Syndicated loan, which was refinanced in the amount of €250.000.000. The loan bears interest at the rate of the 3month Euribor plus a fixed rate of 1,85% per annum and it is repayable until 2021.

#### D. City Arena PLUS, a.s.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 31 December 2018

### 25. Borrowings (continued)

Loan Contracts on the long-term investment bank loan (syndicated loan Tatra bank, Unicredit bank). The loan serves to finance a construction of multifunctional centre City Arena Trnava and amounts to €44.932.550 as at 31 December 2018. The loan bears interest at the rate of 3month Euribor + 2% per annum and it is repayable until 30 September 2021.

#### E. Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.

On 19 December 2018, the Group took out a syndicated loan with Aareal Bank and Banco Santander for a maximum amount of €249.288.000. The term of the loan is seven years and it matures on 19 December 2025. The loan accrues interest at the rate of Euribor at 3 months plus a spread of 1,60%, with the exception of the amount of €210.479.000 which accrued a quarterly interest rate of 0,245% plus a spread of 1,60% from 19 December 2018 to 19 December 2023.

The interest periods will have a duration of three months. The first period commences on 19 December 2018 and will mature on 19 March 2019. The interest accrued during the period comprising 19 December 2018 to 3 December 2018 totalled €138.439.

The interest accrued and not paid at 31 December 2018 totalled €138.791.

(III) Debentures relate to the following:

(i) As at 31 December 2017 and 2018, bonds relate to Dlhopis Eurovea, a.s. bonds issued by Eurovea, a.s. on 7 September 2016, in the amount of €100.000.000, with a nominal value of €1.000 each, maturing on 7 September 2022, with a coupon payment to be made annually and with interest borne at 4,5% per annum. The bonds are registered on the Bratislava Stock Exchange.

(IV) Loans from related companies relate to the following:

(i) On 24 May 2017, the Parent ("Debtor") concluded a Credit Contract with Forestgate Enterprises Limited ("Creditor") for the provision of a loan with a credit limit of €100.000, which bears interest at the rate of 2,5% per annum and is repayable until 31 December 2018.

Per Amendment No.1 signed on 10 May 2018, the credit limit increased to €300.000 and the maturity date was extended until 31 December 2019.

Per Amendment No.2 signed on 1 February 2019, the credit limit increased to €600.000.

The loan was fully settled on 13 September 2019.

(ii) On 09 November 2018, Armati Limited ("Debtor", "Armati") concluded a Credit Contract with Forestgate Enterprise Limited ("Creditor") for the provision of a loan with a credit limit of €70.000, bearing interest at 5,25% per annum which is payable until 31 August 2019.

On 02 April 2019, Armati concluded an Agreement on Setting off Receivables with Forestgate Enterprise Limited ("FORESTGATE") according to which, the parties have the following receivables:

(i) Armati has a receivable in the amount of €33.447,45, which represents only the principal, resulting from the Credit Contract concluded on 02 January 2019 ("Receivable ARMATI").

(ii) Forestgate has a receivable in the amount of €71.265,58, which represents principal in the amount of €70.000 and interest in the amount of €1.265,58, arising from the Credit Contract signed on 09 November 2018 ("Receivable FORESTGATE").

The Parties agree to mutually set off their Claims. The receivable of Armati becomes extinct in the whole amount, whereas the receivable of Forestgate further exists in the amount of €37.818,13, which represents only the principal.

Per Amendment No.1 signed on 30 August 2019, the repayment date is extended until 20 September 2019.



# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 31 December 2018

### 25. Borrowings (continued)

The loan was fully settled on 13 September 2019.

### 26. Deferred tax

Deferred tax is calculated in full on all temporary differences under the liability method using the applicable tax rates (Note 14). The applicable corporation tax rate in the case of tax losses is 12,5%.

Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when the deferred taxes relate to the same fiscal authority.

The movement on the deferred taxation account is as follows:

#### Deferred tax liability

	Fair value gains on investment property €	Temporary tax differences €	Total €
<b>Balance at 31 December 2017/ 1 January 2018</b>	-	-	-
Movement on acquisition	-	208.458	208.458
Charged/(credited) to:			
Statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 14)	-	240.849	240.849
Trivium - Revaluation of the assets integrated with the merger	11.350.699	-	11.350.699
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>11.350.699</b>	<b>449.307</b>	<b>11.800.006</b>

#### Deferred tax assets

	Temporary tax differences €	Total €
Balance at 1 January 2017	-	-
<b>Balance at 31 December 2017/ 1 January 2018</b>	-	-
Charged/(credited) to:		
Trivium - Derivatives	52.346	52.346
Trivium - Adjustment for non-deductible temporary depreciation	495.593	495.593
<b>Balance at 31 December 2018</b>	<b>547.939</b>	<b>547.939</b>

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 31 December 2018

### 27. Trade and other payables

	2018	2017
	€	€
Trade payables	1.621.309	1.835.990
Deposits as guarantees from tenants	6.572.494	-
Prepayments from clients	751.414	-
Social insurance and other taxes	-	63.814
Payables to parent (Note 29.3)	-	1.784
Other payables	806.294	962.703
Accruals	97.983	133.946
Other creditors	14.697.126	3.928.870
Deferred income	2.623.084	2.220.447
Payables to related parties (Note 29.3)	206.068	-
	<u>27.375.772</u>	<u>9.147.554</u>
Less non-current payables	<u>(10.199.194)</u>	<u>(4.065.819)</u>
<b>Current portion</b>	<b><u>17.176.578</u></b>	<b><u>5.081.735</u></b>

As at 31 December 2018, the balance of Other creditors mainly relate to Trivium Real Estate SOCIMI, S.A., bonds from tenants (€6.572.494) and bank deposits received from tenants of Eurovea centre (€3.472.069).

As at 31 December 2017, the balance of Other creditors mainly includes bank deposits received from tenants of Eurovea centre.

Deferred income in 2017 and 2018 mainly relates to Eurovea, a.s. and mainly relates to Work for tenants and Rent invoiced in advance.

The fair values of trade and other payables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

### 28. Current tax liabilities

	2018	2017
	€	€
Corporation tax	781	136
Special contribution for defence	1	1
Overseas tax	338.277	325.129
	<u>339.059</u>	<u>325.266</u>

### 29. Related party transactions

The Company is controlled by Mr. Peter Korbacka, resident in the Slovak Republic, who owns 100% of the Company's shares.

The following transactions were carried out with related parties:

#### 29.1 Interest expense relating to loans from related parties

	2018	2017
	€	€
Forestgate Enterprises Limited (related through UBO)	4.001	260
	<u>4.001</u>	<u>260</u>

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 29. Related party transactions (continued)

#### 29.2 Receivables from related parties (Note 21)

Name	2018 €	2017 €
Related party to Eurovea, a.s. (Eurovea Services, s.r.o.)	<u>531</u>	-
	<u>531</u>	-

#### 29.3 Payables to related parties (Note 27)

Name	2018 €	2017 €
Shareholder's current account - credit balances	-	1.784
Related parties of Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	<u>177.732</u>	-
Related party to Eurovea, a.s. (Eurovea Services, s.r.o.)	<u>28.336</u>	-
	<u>206.068</u>	<u>1.784</u>

#### 29.4 Loans from related parties (Note 25)

	2018 €	2017 €
Forestgate Enterprises Limited (related through UBO)		
- Loan of Parent	<u>206.893</u>	44.800
Forestgate Enterprises Limited (related through UBO)		
- Loan of Armati Limited	<u>55.409</u>	-
	<u>262.302</u>	<u>44.800</u>

### 30. Contingent liabilities

The Group had no contingent liabilities as at 31 December 2018.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### 31 December 2018

#### 31. Commitments

The Group had no capital or other commitments as at 31 December 2018, except from the following.

(i) Many parts of Slovak tax legislation remain untested in practice and there is uncertainty about the interpretation that the tax authorities may apply in a number of areas. The effect of this uncertainty cannot be quantified and will only be resolved when legislative precedents are set or when official interpretations of the authorities are available. Management is not aware of any circumstances that would cause any significant costs for the Group, in relation to the subsidiary, Eurovea, a.s.

(ii) On 18 July 2016, the Company ("Pledgor") entered into a Subordinated Receivables Pledge Agreement with Tatra banka, a.s. ("Pledgee") and Eurovea, a.s. ("Underlying Obligor") for the creation of a pledge over the Collateral for the benefit of the Pledgee to secure the Secured Receivables resulting from the Facility Agreement signed on 23 June 2016 between the Underlying Obligor as the borrower and Komerční banka, a.s. and Všeobecná úverová banka, a.s. as lenders and the Pledgee as lender and agent, for the amount of €250.000.000.

The maximum amount of principal for which the Secured Receivables are secured is €350.000.000.

Per the Confirmation of Content of the Share Pledge Agreement signed on 29 July 2016, between the Company ("Pledgor") and Tatra banka, a.s. ("Pledgee") the whole share of the Company in Eurovea, a.s. is pledged. Specifically, 100 shares of total nominal value of €89.556.000, 100 shares of total nominal value €101.572.000 and 100 shares of total nominal value of €33.108.700. The total nominal value of the shares pledged is €224.236.800. The Pledged shares relate to the Facility Agreement signed on 23 July 2016 (refer to above), which has a maturity of 30 September 2021.

The above Pledged shares correspond to the share capital of Eurovea, a.s. before the withdrawal of shares from circulation.

On 20 September 2016, there was a partial discharge of the secured property of 100 shares of total nominal value of €89.556.000 and 100 shares of total nominal value of €33.108.700.

Per the Confirmation of Content of the Share Pledge Agreement signed on 19 December 2016, between the Company ("Pledgor") and Tatra banka, a.s. ("Pledgee"), 88 shares of total nominal value of €29.135.656 are pledged (i.e. 22,29%) under the Facility Agreement signed on 23 July 2016 (referred to above), which has a maturity of 30 September 2021.

Per the Confirmation of Content of the Share Pledge Agreement signed on 25 January 2017, between the Company ("Pledgor") and Tatra banka, a.s. ("Pledgee"), the 88 shares of total nominal value of €29.135.656 are still pledged (i.e. 22,29%) under the Facility Agreement signed on 23 June 2016 (referred to above), which has a maturity of 30 September 2021.

The maximum amount of principal for which the Secured Receivables are secured is €350.000.000.

(iii) On 18 May 2018, the UBO ("Pledgor") entered into a Deed of Pledge of Shares with J&T Banka, a.s. ("Pledgee") for the pledge of the total issued shares of the Company ("Debtor"), which are all held by the Pledgor, under the Loan Agreement entered into on the same day between the Pledgee as the Creditor and the Company as the Borrower.

The Charged assets shall be the initial issued shares of the Company, any further shares issued at any time to the Pledgor, all dividends, interest and other distributions and returns paid or payable in respect of the initial shares and further shares.

The Pledgor shall hand over as Security documents the Share Pledge Agreement and a Blank Promissory Note

The Share Pledge shall be terminated following the full satisfaction of the Secured Liabilities resulting from the Loan Agreement.

The Pledgor will on demand pay and reimburse the Pledgee all costs and expenses properly incurred by the Pledgee.

# TRENESMA LIMITED

---

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 31. Commitments (continued)

(iv) City-Arena PLUS a.s.

City-Arena PLUS a.s. (City-Arena) was sued indirectly as a secondary defendant. Plaintiff - City of Trnava demanded the determination of the ownership right to the real estate properties - land, that had been purchased by City-Arena from City-Arena a.s. (primary defendant) and on which part of the shopping centre City Arena had been built. At the same time the city of Trnava filed a complaint with the European Commission, that a state aid had been provided to the primary defendant without the plaintiff having fulfilled their notification responsibility towards the European Commission. The plaintiff demanded the return of real estate properties or repayment of calculated value of transferred real estate properties in the amount of €5,8 million and lease of stadium of A. Malatinsky for 30 years in the amount of €4,4 million from the primary and secondary defendants.

The claim was dismissed based on the court's decision from 14 September 2018 and effective from 27 November 2018.

The claim is still outstanding at the European Commission level.

### 32. Accounting policies up to 31 December 2017

Accounting policies applicable to the comparative period ended 31 December 2017 that were amended by IFRS 9 and IFRS 15, are as follows.

#### Revenue recognition

Revenue comprises the invoiced amount for the sale of products net of Value Added Tax, rebates and discounts. Revenues earned by the Group are recognised on the following bases:

- **Sale of products**

Sales of products are recognised when significant risks and rewards of ownership of the products have been transferred to the customer, which is usually when the Group has sold or delivered the products to the customer, the customer has accepted the products and collectability of the related receivable is reasonably assured.

- **Rendering of services**

Sales of services are recognised in the accounting period in which the services are rendered by reference to completion of the specific transaction assessed on the basis of the actual service provided as a proportion of the total services to be provided.

#### Financial instruments

Financial assets and financial liabilities are recognised in the Group's consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

#### Trade receivables

Trade receivables are measured at initial recognition at fair value and are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method. Appropriate allowances for estimated irrecoverable amounts are recognised in profit or loss when there is objective evidence that the asset is impaired. The allowance recognised is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at the effective interest rate computed at initial recognition.

#### Prepayments from clients

Payments received in advance on sale contracts for which no revenue has been recognised yet, are recorded as prepayments from clients as at the reporting date and carried under liabilities.

# TRENESMA LIMITED

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 33. Events after the reporting period

There were no material events after the reporting period, which have a bearing on the understanding of the consolidated financial statements, except from the following.

During 2019, the Parent incorporated four companies in the Slovak Republic:

Retail Property Finance, s.r.o. (100% holding, €5.000),  
Retail Property Finance I, s.r.o. (98,5% holding, €49.250),  
Retail Property Finance II, s.r.o. (98,5% holding, €49.250) and  
Retail Property Finance III, s.r.o. (98,5% holding, €49.250).

On 25 June 2019, the Parent ("Borrower") entered into a Loan Agreement with Retail Property Finance I, s.r.o. ("Lender") for the provision of a loan in the amount of €16.122.000, which bears interest at the rate of 8,17% per annum and is repayable until 22 May 2026.

On 02 January 2019, Armati Limited ("Creditor", "Armati") concluded a Credit Contract with Forestgate Enterprise Limited ("Debtor") for the provision of a loan with a credit limit in the amount of €2.512.000, bearing interest at 5,4% per annum, which was repayable until 30 April 2019.

On 02 April 2019, there was a partial repayment of the principal in the amount of €2.478.552,55 and the accrued interest in the amount of €33.447,45 was fully settled.

On 6 February 2019, the Parent ("Creditor") entered into a Loan Contract with a third party ("Debtor") for the provision of a loan in the amount of €1.000.000, which bears interest at the rate of 8,5% per annum and is repayable until 30 March 2020.

The loan shall be provided upon the fulfilment of certain conditions, amongst others, the submission of the original contract on transfer of business shares concluded between two individuals Transferors, the Parent as Transferee 1 and the UBO as Transferee 2. Subject of the Contract is the transfer of the business share from Transferor 1 in the Debtor corresponding to the paid contribution in the company of the Debtor in the amount of €4.000, which represents 80% share capital and voting rights in the company of the Debtor to the Creditor and the transfer of the business share of Transferor 2 in the company of the Debtor corresponding to the paid contribution in the amount of €1.000, which represents 20% of the share capital of the Debtor.

The final amount of remuneration shall be calculated by the Purchasers based on the financial statement of the company (to the date of transfer), as the basic amount of remuneration decreased by the total amount of liabilities and increased by the total amount of receivables.

On 02 April 2019, Armati concluded an Agreement on Setting off Receivables with Forestgate Enterprise Limited ("FORESTGATE") according to which, the parties have the following receivables:

- (i) Armati has a receivable in the amount of €33.447,45, which represents only the principal, resulting from the Credit Contract concluded on 02 January 2019 ("Receivable ARMATI").
- (ii) Forestgate has a receivable in the amount of €71.265,58, which represents principal in the amount of €70.000 and interest in the amount of €1.265,58, arising from the Credit Contract signed on 09 November 2018 ("Receivable FORESTGATE").

The Parties agree to mutually set off their Claims. The receivable of Armati becomes extinct in the whole amount, whereas the receivable of Forestgate further exists in the amount of €37.818,13, which represents only the principal.

Per the Amendment Agreement signed on 23 April 2019 between Armati (represented by "Trenesma"), Sierra Iberian Assets Holding S.A.U. (former Plaza Eboli Centro Comercial, S.A.U., "Sierra") and Trivium Real Estate Socimi, S.A. (the "JV SPV" or the "Company"), when Armati (and/ or its subsidiary) applies for the SOCIMI regime and its shares are admitted to trading on the Mercado Alternativo Bursatil ("MAB"), it is required that the shares are fully paid.

In addition, the MAB regulations require that at least twenty shareholders individually owning less than 5% of the share capital hold shares of the SOCIMI, which in aggregate, either

- (i) have an estimated market value of €2.000.000 or, alternatively,
- (ii) represent 25% of the shares issued.

The shareholders agree to transfer shares, in proportion to their shareholding, to shareholders individually owning less than 5% of the share capital among other requirements.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2018

### 33. Events after the reporting period (continued)

On 13 June 2019, Armati ("Seller") concluded a Share Purchase Agreement with Novarek Holding Limited ("Buyer") for the transfer of 17.157 pieces of registered shares in Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. ("Trivium" or the "Company"), of nominal value of €1 each, which constitute a holding of 0,34314%, at a purchase price of €875.007 which is payable after the signing of this Agreement, i.e. 13 June 2019.  
The Company received the purchase price on 21 June 2019.

On 13 June 2019, Armati ("Seller") concluded a Share Purchase Agreement with Kee Dee Limited ("Buyer") for the transfer of 17.157 pieces of registered shares in Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. ("Trivium" or the "Company"), of nominal value of €1 each, which constitute a holding of 0,34314%, at a purchase price of €875.007 which is payable after the signing of this Agreement, i.e. 13 June 2019.  
The Company received the purchase price on 20 June 2019.

Per the resolution signed on 26 March 2019, the shareholders of the subsidiary (Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.) resolved to reduce its Share Premium by €4.386.000.  
Thus, Armati received the amount of €3.837.750, on 29 March 2019.

In addition, on 26 March 2019, Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. approved the distribution of an extraordinary dividend on behalf of its investee charge to freely available reserves in the amount of €5.035.115,90, the disbursement of which took place on 27 March 2019.

According to the resolution dated 1st April 2019, Armati contributed the amount of €1.400.000 to its subsidiary – Trivium Real Estate Socimi, S.A. on 03 April 2019.

According to the resolution signed on 06 June 2019, the share premium of Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. will be reduced and the subsidiary will return to its shareholders the amount of €11.568.000 in three installments:  
(a) €3.856.000 until 12 June 2019, corresponding to €3.374.000 for Armati,  
(b) €3.856.000 until 30 September 2019, corresponding to €3.374.000 for Armati and  
(c) €3.856.000 until 30 December 2019, corresponding €3.374.000 for Armati.  
On 13 June 2019, Armati received the amount of €3.374.000.

On 13 June 2019, Armati ("Seller") concluded a Share Purchase Agreement with Trivium Real Estate Socimi, S.A. ("Trivium" or the "Company" or the "Buyer") for the transfer of 2.575 pieces of registered shares in Trivium, of face value of €51 each, at a purchase price of €131.325 which is payable after the signing of this Agreement, i.e. 13 June 2019.  
Armati received the purchase price on 17 June 2019.

On 25 June 2019, the Parent ("Lender") entered into a Loan Agreement with Armati Limited ("Borrower") for the provision of a loan in the amount of €16.122.000, which bears interest at the rate of 8,52% per annum and is repayable until 22 May 2026.

**Independent auditor's report on pages 3 to 5**

# TRENESMA LIMITED

---

## ADDITIONAL INFORMATION TO THE CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

CONTENTS	PAGE
Detailed income statement	2
Cost of sales	3
Operating expenses	4
Finance income/cost	5



# TRENESMA LIMITED

## DETAILED INCOME STATEMENT

31 December 2018

	Page	2018 €	2017 €
<b>Revenue</b>			
Sales of products		-	5.565
Credit sales		<b>8.959</b>	-
Rendering of services		<b>52.214.506</b>	40.734.570
Loan interest income		<b>10.711</b>	3.312
Cost of sales	3	<b>(21.107.687)</b>	(2.912)
<b>Gross profit</b>		<b>31.126.489</b>	40.740.535
<b>Other operating income</b>			
Profit from the assignment of receivables		<b>5.059.028</b>	-
Other income		<b>949.302</b>	1.325.324
Profit from sales of investment properties		<b>632.796</b>	-
Fair value gains on investment property		<b>66.374.080</b>	-
Reversal of impairment of property, plant and equipment		<b>4.403.000</b>	-
		<b>108.544.695</b>	42.065.859
<b>Operating expenses</b>			
Administration expenses	4	<b>(10.921.386)</b>	(8.505.850)
Selling and distribution expenses	4	<b>(1.634.277)</b>	(1.926.631)
		<b>95.989.032</b>	31.633.378
<b>Other operating expenses</b>			
Formation expenses		<b>(1.785)</b>	-
Value adjustments to receivables		<b>160.588</b>	(162.481)
Other operating expenses		<b>(6.877.777)</b>	(15.846.076)
Impairment charge - loans to related parties		<b>(3.499.020)</b>	-
Loss from sale of investments in subsidiaries		<b>(12.072)</b>	-
<b>Operating profit</b>		<b>85.758.966</b>	15.624.821
Finance income	5	<b>18.428</b>	17.122
Finance costs	5	<b>(13.157.954)</b>	(10.078.338)
<b>Net profit for the year before tax</b>		<b>72.619.440</b>	5.563.605

# TRENESMA LIMITED

---

## COST OF SALES 31 December 2018

	2018 €	2017 €
<b>Cost of sales</b>		
Closing stocks	-	-
<b>Direct costs</b>		
Consumed raw materials	<b>6.862.860</b>	-
Services	<b>13.910.810</b>	-
Outsourcing	<b>327.778</b>	-
	<b>21.101.448</b>	-
<b>Production cost</b>	<b>21.101.448</b>	-
Purchases of finished goods	<b>6.239</b>	2.912
	<b>21.107.687</b>	2.912

# TRENESMA LIMITED

---

## OPERATING EXPENSES

31 December 2018

	2018	2017
	€	€
<b>Administration expenses</b>		
Auditors' remuneration for other assurance services	22.500	17.850
Other professional fees	273.931	27.822
Amortisation of computer software	6.179	10.714
Amortisation of trademarks and licences	4.552	4.248
Depreciation	10.614.224	8.445.216
	<u>10.921.386</u>	<u>8.505.850</u>

	2018	2017
	€	€
<b>Selling and distribution expenses</b>		
Personnel costs	<u>1.634.277</u>	<u>1.926.631</u>
	<u>1.634.277</u>	<u>1.926.631</u>

# TRENESMA LIMITED

## FINANCE INCOME/COST

31 December 2018

	2018	2017
	€	€
<b>Finance income</b>		
Bank interest	17.969	-
Other interest income	108	16.831
Unrealised foreign exchange profit	351	291
	<u>18.428</u>	<u>17.122</u>
<b>Finance costs</b>		
<b>Interest expense</b>		
Loan interest	11.297.641	9.940.025
Other interest	981.766	-
<b>Sundry finance expenses</b>		
Bank charges	262.457	844
Other finance expenses	605.497	137.469
<b>Net foreign exchange losses</b>		
Unrealised foreign exchange loss	10.593	-
	<u>13.157.954</u>	<u>10.078.338</u>

