

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře
společnosti**

Trikaya Asset Management a.s.
Sídlo: Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
IČ 292 02 078

**o auditu účetní závěrky
k 31. prosinci 2019**



AUDIT spol. s r.o.

BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Trikaya Assset Management a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **Trikaya Assset Management a.s.** k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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



AUDIT spol. s r.o.

BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz

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

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

Odповідnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odповідnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Jméno a sídlo auditora:

BETA Audit spol. s r.o.
se sídlem Brno, Palackého třída 159
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:

Ing. Zdeněk Olexa
statutární auditor odpovědný za audit,
na jehož základě byla zpracována tato
zpráva nezávislého auditora
evidenční číslo statutárního auditora 2435

Datum vypracování zprávy: 31. 7. 2020

Přílohy: auditovaná rozvaha
auditovaný výkaz zisku a ztráty
auditovaná příloha k účetní závěrce
výroční zpráva
zpráva o vztazích



*Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 31. prosince 2019*

Trikaya Asset Management a.s.

Výroční zpráva

31. prosince 2019

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 31. prosince 2019

Údaje o společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

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

Identifikace společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

IČO: 292 02 078

Se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, Česká republika

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



Předmět podnikání

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

Statutární orgán

Předseda představenstva:

Ing. Dalibor Lamka, nar. 16.10.1956

Místopředseda představenstva:

Ing. Alexej Veselý, nar. 25.4.1976

Počet členů:

2

Způsob jednání:

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

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady:

Ing. Jan Kolařík, dat. nar. 5.2.1991

Počet členů:

1

Vlastnická struktura

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
FINMASTER Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Brno 602 00	1.000.000,-Kč	50%
ASTERION CAPITAL s.r.o., IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,-Kč	50%



Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

Společnost skončila v uplynulém roce v mírném zisku 543 tis. Kč, což je výrazně nižší výsledek než v předcházejících letech především z důvodu probíhajících nedokončených projektů, které ještě nejsou promítnuté v tržbách. Výrazně lepší výsledek je očekáván v tomto roce, kdy byly již dokončeny rezidenční projekty „Ponavia Rezidence II“ a „Neumanka bytové domy“. Aktiva byla zvýšena o 39 % hlavně z důvodu nově emitovaných veřejně obchodovatelných dluhopisů ve výši 300 mil. Kč, které skupina prostřednictvím obchodníka s cennými papíry prodávala a získala tak kapitál na rozvoj realitních projektů skupiny. Tímto krokem společnost dosáhla překročení hranice 1 mld. objemu aktiv.

Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji společnosti

Po datu účetní závěrky byl dne 12. března vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený s pandemií COVID-19 trvající do 17. května 2020. Tento nouzový stav ovlivnil výrazně fungování našich dvou obchodních center, a to OC Futurum v Brně a OC Řepy v Praze, kde musela většina našich nájemců uzavřít po dobu nouzového stavu svoje prodejny. Od vyhlášení nouzového stavu probíhala s nájemci intenzivní jednání a komunikace o řešení celé situace. Vzhledem k plánovaným rekonstrukcím těchto 2 obchodních center skupinu Trikaya nouzový stav sice ovlivnil, ale nikoliv tak výrazně jako jiné realitní skupiny. Rekonstrukce OC Futurum již započala a rekonstrukce OC Řepy je plánována, že bude zahájena na podzim tohoto roku. Očekáváme, že během roku 2021 by mohlo dojít k návratu do stavu před nouzovou situací ve smyslu zvýšené poptávky po nákupech ze strany lidí.

Co se týče našeho rezidenčního byznysu, tak ten byl omezen zpomalením povolovacích procesů na úřadech, ovšem neočekáváme v blízké budoucnosti nějaký dramatický vývoj, co se týče cenové úrovně a poptávky po bytech. Strukturální problémy stavebnictví z hlediska problémů povolovacích procesů a nedostatku kvalifikované pracovní síly budou přetrvávat prozatím dále a tyto důvody vedou k našemu závěru, že rezidenční realitní byznys tímto není výrazně ohrožen.

Rádi bychom i v následujících letech pokračovali v růstu a rozšiřování aktivit Společnosti v realitním byznysu.

Zpráva o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

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

Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

V minulém období Společnost nepodnikla žádné kroky ve vztahu k ochraně životního prostředí.

Výroční zpráva společnosti Trikaya Asset Management a.s.

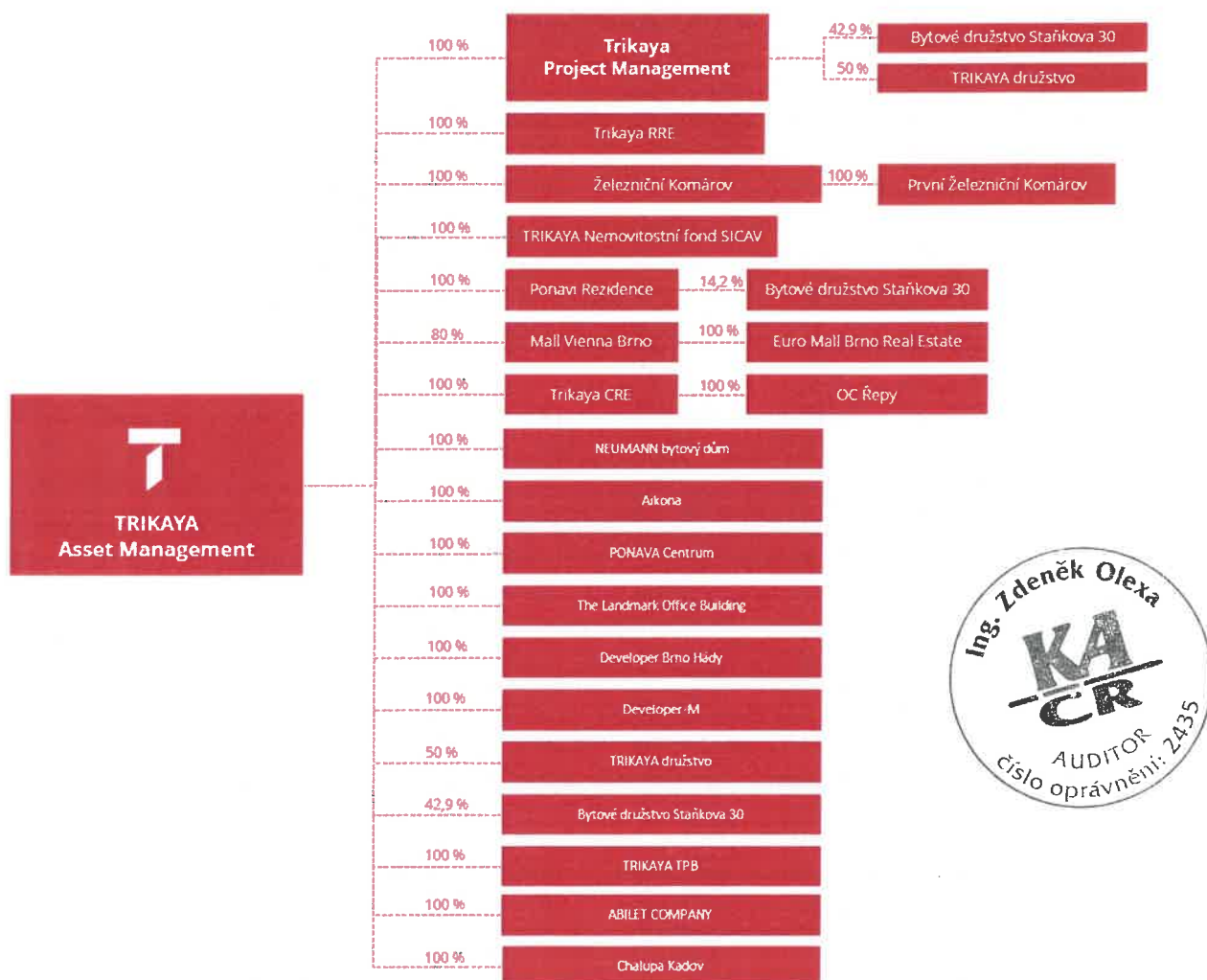
Za období končící 31. prosince 2019

Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

K 1.4.2020 Společnost úspěšně splatila emisi dluhopisů Trikaya 6,00/20 ve výši jistiny 100 000 tis. Kč.

K 15.4.2020 zaniklo Ručitelské prohlášení AIKONA, kterým Společnost ručila za závazek ve výši jistiny 15 000 tis. Kč + příslušenství dceřině společnosti AIKONA a.s. vůči soukromému věřiteli.

Po datu účetní závěrky byl ve skupině Trikaya převeden podíl ve společnosti OC Řepy a.s. mezi společnostmi Ponavia VT Park a.s. (nyní Trikaya RRE a.s.) jako převodcem a společností Trikaya CRE a.s., což je nově založená společnost ve skupině Trikaya, jako nabyvatelem. Nová struktura je zobrazena na obrázku níže.



V červnu 2020 dceřiná společnost Ponavia Centrum a.s. splatila úvěr vůči společnosti Komerční banka a.s. poskytnutý na financování developerského projektu „Ponavia Rezidence

Výroční zpráva společnosti Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 31. prosince 2019

II“. Splacením úvěru došlo k zániku Ručitelského prohlášení Ponava Centrum za vícenáklady vydaný Společností vůči společnosti Komerční banka a.s.

V červnu 2020 dceřiná společnost Neumann bytový dům a.s. splatila úvěr vůči společnosti J&T Banka a.s. poskytnutý na financování developerského projektu „Neumanka bytové domy“. Splacením úvěru došlo k zániku ručitelského prohlášení za vícenáklady vydaný Společností vůči společnosti J&T Banka a.s.

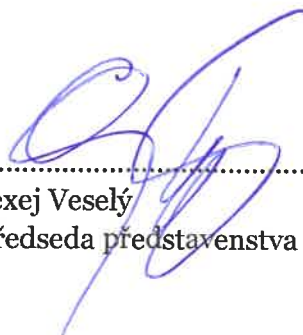
Přílohy:

1. Účetní závěrka
2. Příloha k účetní závěrce
3. Komentář auditora společnosti
4. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Sestaveno v Brně dne 31.7.2020



.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva



.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva



Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)**

Rok	Měsíc	IČ
2019		29202078

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Trikaya Asset Management a.s.


Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Příkop 843/4
Brno 2
602 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	6 419	9 302
A.	Výkonová spotřeba	3	28 631	22 033
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		35
A. 3.	Služby	6	28 631	21 998
D.	Osobní náklady	9	80	
D. 1.	Mzdové náklady	10	80	
III.	Ostatní provozní výnosy	20	6	201
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	6	201
F.	Ostatní provozní náklady	24	162	157
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	162	157
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-22 448	-12 687
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	25 787	5 853
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	25 787	4 803
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		1 050
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		1 050
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	18 391	10 159
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	18 391	10 159
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	38 373	26 223
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	2 016	1 138
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	36 357	25 085
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	20 677	55 620
K.	Ostatní finanční náklady	47	3 491	2 061
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	22 991	42 298
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	543	29 611
L.	Daň z příjmů	50		610
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		610
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	543	29 001
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	543	29 001
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	71 280	81 135





Sestaveno dne: 31.07.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: zástupce společnosti Trikaya Asset Management a.s. 
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

Trikaya Asset Management a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Příkop 843/4

Brno 2

602 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2019		29202078

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	1 044 300		1 044 300	750 569
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	418 413		418 413	406 941
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	418 413		418 413	406 941
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	418 362		418 362	405 451
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30				1 464
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	51		51	26
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	625 887		625 887	343 628
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	532 497		532 497	291 947
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	211 793		211 793	152 716
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	210 288		210 288	152 358
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				358
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	1 505		1 505	
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	1 505		1 505	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	320 704		320 704	139 231
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	143		143	3 773
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	171 757		171 757	105 204
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	148 804		148 804	30 254
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	1 065		1 065	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	49		49	254
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				30 000
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	147 690		147 690	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	93 390		93 390	51 681
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	5 211		5 211	37
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	88 179		88 179	51 644



Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	1 044 300	750 569
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	66 715	71 120
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	9 399	9 114
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	9 399	9 114
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	10 214	9 114
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	-815	
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	19	19
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93	19	19
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	54 754	30 986
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	54 986	30 986
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98	-232	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	543	29 001
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	974 944	677 797
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	974 944	677 797
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	571 048	575 622
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	500 350	526 800
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	500 350	526 800
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		116	54 605	48 822
C.I.9.	Závazky - ostatní		119	16 093	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120	16 093	
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	403 896	102 175
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124	355 500	
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125	355 500	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	94	299
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130	18 054	36 963
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	10 270	18 593
C.II.8.	Závazky ostatní		133	19 978	46 320
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	8	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	2	237
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	19 968	46 083
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	2 641	1 652
D.1.	Výdaje příštích období		142	2 641	1 652





Sestaveno dne: 31.07.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: zástupce společnosti Trikaya Asset Management a.s.
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky

31. prosince 2019

Obsah

1. Všeobecné informace	3
1.1. Základní informace o Společnosti	3
2. Účetní postupy	5
2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky	5
2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	5
2.3. Finanční majetek	6
2.4. Pohledávky	6
2.5. Přepočtení cizích měn	6
2.6. Finanční deriváty	6
2.7. Emitované dluhopisy	7
2.8. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých	7
2.9. Rezervy	7
2.10. Tržby	7
2.11. Spřízněné strany	7
2.12. Úvěry a úrokové náklady	7
2.13. Odložená daň	8
2.14. Následné události	8
3. Dlouhodobý finanční majetek	9
4. Dlouhodobé pohledávky	10
4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou	10
4.2. Jiné pohledávky	10
5. Krátkodobé pohledávky	10
5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	10
5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou	10
5.3. Daňové pohledávky	10
5.4. Jiné pohledávky	10
6. Vlastní kapitál	11
7. Dlouhodobé závazky	11
7.1. Vydané dluhopisy	11
7.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou	12
7.3. Závazky ke společníkům	12
8. Krátkodobé závazky	12
8.1. Vydané dluhopisy	12
8.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	12
8.3. Krátkodobé směňky k úhradě	12
8.4. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě	13
8.5. Jiné závazky	13

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019

9. Výdaje příštích období	13
10. Závazky nevykázané v rozvaze	13
11. Tržby	14
12. Služby.....	14
13. Nákladové úroky a podobné náklady	14
14. Ostatní finanční výnosy a náklady	14
15. Transakce se spřízněnými stranami	15
16. Následné události	16



1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

Společnost Trikaya Asset Management a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6027 dne 5. února 2010. Sídlo Společnosti je Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno.

Hlavním předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Identifikační číslo Společnosti je 292 02 078.

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

Akcionářská struktura

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Podíl	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech
Asterion Capital s.r.o. , IČ: 03465071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50%
Finmaster Management a.s. , IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Zábřdovice, 60200 Brno	1.000.000 Kč	50%

Představenstvo

Ing. Dalibor Lamka, dat. nar. 16. října 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno, předseda představenstva

Ing. Alexej Veselý, dat. nar. 25. dubna 1976, Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno, místopředseda představenstva

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

Dozorčí rada

Ing. Jan Kolařík, dat. nar. 5. února 1991, Rumunská 4046/12, 767 01 Kroměříž, člen dozorčí rady

Společnost má dva zaměstnance na dohodu o provedení práce, ostatní činnosti jsou zajišťovány prostřednictvím dodavatelských služeb.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019

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

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





2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro malé účetní jednotky s povinným auditem a je sestavena v historických cenách. Tato účetní závěrka je sestavena v celých tisících Kč.

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

K uváděným údajům za vykazované účetní období jsou uvedeny srovnatelné údaje za minulé účetní období.

V souladu s vyhláškou 500/ 2002 Sb. (§ 3 odst. 1) Společnost využívá možnost nesestavovat přehled o peněžních tocích.

Při sestavení účetní závěrky k 31. prosinci 2019 byly respektovány následující účetní zásady:

- zásada jedné účetní jednotky;
- zásada nezávislosti jednotlivých účetních období;
- zásada objektivit (úplnost, průkaznost, správnost);
- zásada bilanční kontinuity;
- zásada opatrnosti;
- zákaz kompenzace.

2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Nehmotný (a hmotný) majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 40 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek.

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

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

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

Náklady související s investicí do majetku jsou účtovány přímo do rozvahy (nikoliv výsledkově) jako nedokončený dlouhodobý hmotný majetek.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019



V následující tabulce jsou uvedeny účetní metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Doba odpisování
Zřizovací výdaje	60 měsíců
Budovy, stavby	50 let
Příslušenství k budovám	10-30 let, dle povahy
Venkovní úpravy	20-30 let, dle povahy
Drobný majetek	2 roky

2.3. Finanční majetek

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

Ocenění finančního majetku při pořízení

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

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky. Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným a nedobytným pohledávkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

2.5. Přepočítání cizích měn

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

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

2.6. Finanční deriváty

Finanční deriváty zahrnující měnové obchody, měnové a úrokové swapy, měnové a úrokové opce a ostatní finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací ceně a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce jiné pohledávky, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce jiné závazky, je-li jejich reálná hodnota pro Společnost záporná.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019



Účetní jednotka člení deriváty na deriváty určené k obchodování a deriváty zajišťovací. V případě, že určitý derivát nesplňuje požadavky stanovené pro účetnictví o zajišťovacích derivátech, je vždy považován za derivát k obchodování.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů k obchodování jsou vykázány jako výnosy či náklady z přecenění cenných papírů a derivátů.

2.7. Emitované dluhopisy

Vydané veřejně emitované dluhopisy jsou účtovány k datu schválení prospektu ve výši objemu vydaných dluhopisů jako pohledávka za upisovateli, která je snižována proti prodeji dluhopisů upisovatelům.

Vydané neveřejně dluhopisy jsou účtovány k datu úpisu ze strany upisovatelů (investorů) ve výši jmenovité hodnoty upsaných dluhopisů.

2.8. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích, pokud jsou významné, se vykazují v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let.

2.9. Rezervy

Společnost tvoří rezervy na krytí svých závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, nebo jisté, že nastanou, avšak není přesně známa jejich výše, nebo okamžik jejich vzniku. Rezerva k rozvahovému dni představuje nejlepší odhad nákladů, které pravděpodobně nastanou, nebo v případě závazků částku, která je zapotřebí k jejich vypořádání.

2.10. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jeho akceptace zákazníkem a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

2.11. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

2.12. Úvěry a úrokové náklady

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

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019

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

2.13. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi účetní zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

2.14. Následné události

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

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

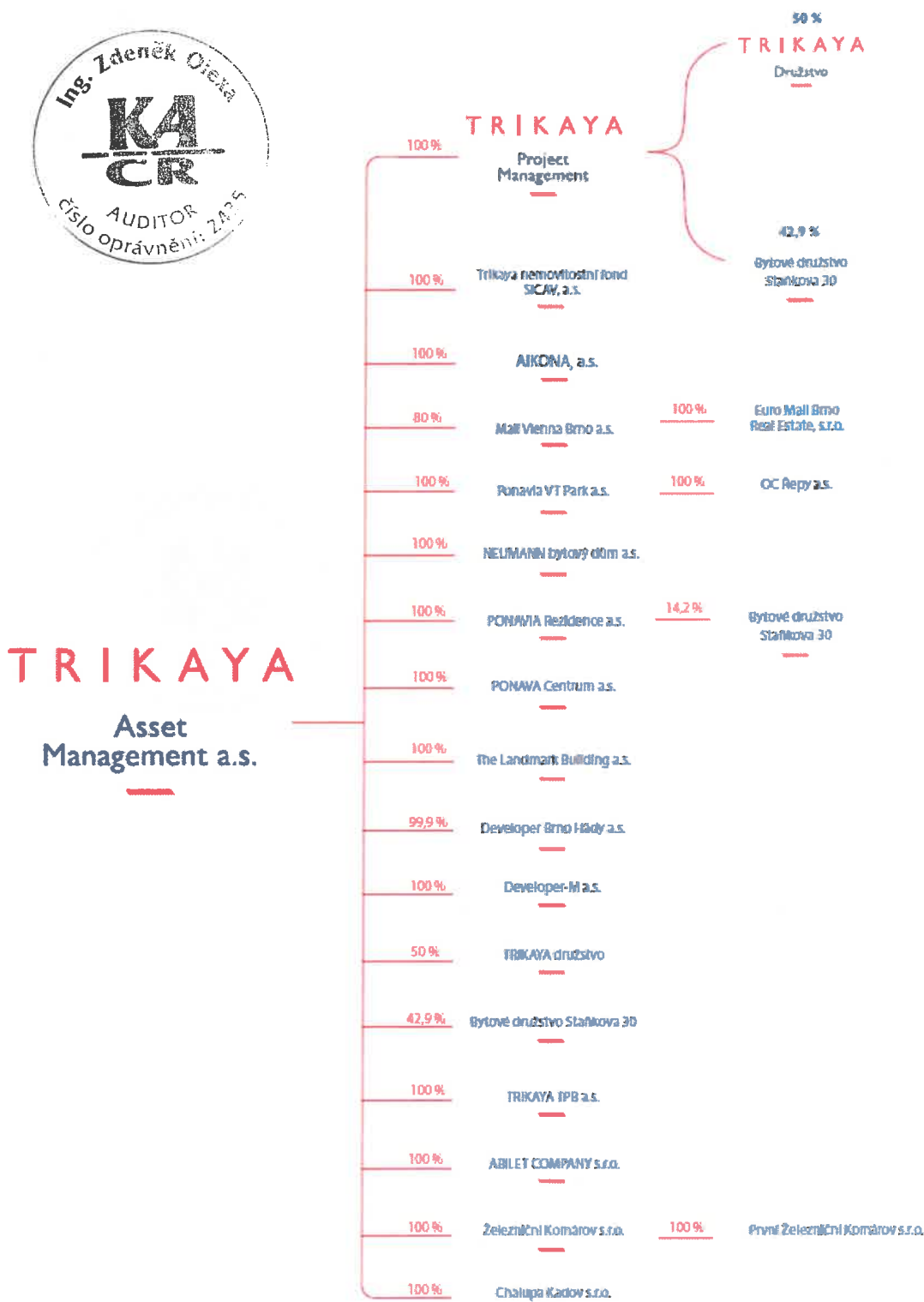


Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019

3. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek se skládá z vlastněných podílů v dceřiných společnostech dle struktury Společnosti na obrázku níže.



4. Dlouhodobé pohledávky

4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou

Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 31. prosinci 2019 částku 210 288 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 152 358 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya.

4.2. Jiné pohledávky

Jiné pohledávky činily k 31. prosinci 2019 částku 1 505 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 0 tis. Kč) a jedná se o účtování nákladů projektů, které jsou v akvizičním procesu a předpokládá se jejich přefakturace do projektu.

5. Krátkodobé pohledávky

5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů činily k 31. prosinci 2019 částku 143 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 3 773 tis. Kč) a jedná se především o fakturace režii v rámci skupiny Trikaya.

Pohledávky dle rozmezí splatnosti jsou zobrazeny níže:

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
143 401 Kč	-	-	-

5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou

Krátkodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 31. prosinci 2019 částku 171 757 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 105 204 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya.

5.3. Daňové pohledávky

Daňové pohledávky činily k 31. prosinci 2019 částku 1 065 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 0 tis. Kč) a jedná se o pohledávky za finančním úřadem z titulu přeplatků na zálohách na dani z příjmů a přeplatek na dani z přidané hodnoty.

5.4. Jiné pohledávky

Jiné pohledávky ve výši 147 690 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 0 tis. Kč) jsou pohledávky za potenciálními upisovateli veřejné emise dluhopisů. Jedná se o hodnotu emitovaných, ale neprodaných veřejných dluhopisů Společnosti.





6. Vlastní kapitál

2019	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk z minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	2 000	9 114	19	30 986	-	29 001	71 120
Zaokrouhlování	-	-	-	- 1	-	-	-1
Překurzování podílů	-	53	-	-	-	-	53
Opravy minulých let ¹	-	232	-	-	- 232	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2018	-	-	-	29 001	-	- 29 001	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	- 5 000	-	-	- 5 000
Zisk za rok 2019	-	-	-	-	-	543	543
Zůstatek k 31.12.2019	2 000	9 399	19	54 986	- 232	543	66 715

2018	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk z minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	2 000	10 214	19	1 675	-	29 311	43 219
Překurzování podílů	-	- 1 100	-	-	-	-	- 1 100
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2017	-	-	-	29 311	-	- 29 311	-
Rozdělení zisku minulých let	-	-	-	-	-	-	-
Zisk za rok 2018	-	-	-	-	-	29 001	29 001
Zůstatek k 31.12.2018	2 000	9 114	19	30 986	-	29 001	71 120

Dne 30. června 2019 valná hromada Společnosti schválila účetní závěrku Společnosti za rok 2018 a rozhodla o převedení zisku za rok 2018 ve výši 29 001 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dne 19. listopadu 2019 valná hromada Společnosti rozhodla o výplatě části zisku Společnosti za rok 2018 akcionářům Společnosti ve formě dividendy v celkové výši 5 000 tis. Kč.

7. Dlouhodobé závazky

7.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy činily k 31. prosince 2019 částku 500 350 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 526 800 tis. Kč) a jedná se závazek z emitovaných neveřejných a veřejných dluhopisů se splatností nad 1 rok (viz. tabulka níže).

¹ Jedná se o změny v ostatních kapitálových fondech, které obsahovaly kurzové rozdíly z přecenění podílů nabytých v cizích měnách, které byly v minulých letech zrušeny. V době zrušení těchto podílů měly být kurzové rozdíly zúčtovány zpět do pořizovací ceny podílu a následně zúčtovány ve výkazu zisku a ztráty. Tyto opravy jsou účtovány proti účtu *Jiný výsledek hospodaření minulých let*.



Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina (v tis. CZK)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek jistiny (v tis. CZK)
Trikaya 6,00/2023	Veřejná	30.05.2019	300 000	6,00%	31.05.2023	300 000
Trikaya 8,00/21	Privátní	01.07.2018	112 100	8,00%	01.07.2021	112 100
TAM 5,50/22	Privátní	15.04.2019	88 250	5,50%	15.04.2022	88 250
Celkem			500 350			500 350

7.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou

Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 54 605 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 48 822 tis. Kč) jsou závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya.

7.3. Závazky ke společníkům

Závazky ke společníkům ve výši 16 093 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 0 tis. Kč) jsou závazky za akcionáři z titulu schválené výplaty dividendy ve výši 5 000 tis. Kč. a nesplacené závazky ve výši 11 093 tis. Kč z převodu podílů v dceřiných společnostech.

8. Krátkodobé závazky

8.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy činily k 31. prosince 2019 částku 355 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 0 tis. Kč) a jedná se závazek z emitovaných neveřejných dluhopisů se splatností do 1 roku (viz. tabulka níže).

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina (v tis. CZK)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek jistiny (v tis. CZK)
Trikaya II 6,00/20	Privátní	01.04.2016	100 000	6,00%	01.04.2020	100 000
Trikaya III 5,50/20	Privátní	01.09.2016	52 100	5,50%	01.09.2020	52 100
Trikaya IV 6,25/20	Privátní	01.09.2016	121 500	6,25%	01.09.2020	121 500
Trikaya V 5,00/20	Privátní	01.09.2016	19 100	5,00%	01.09.2020	19 100
Trikaya VII 5,50/20	Privátní	01.12.2016	62 800	5,50%	01.12.2020	62 800
Celkem			355 500			355 500

8.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2019 činily 94 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 299 tis. Kč) a dle rozmezí splatnost jsou rozděleny v tabulce níže:

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
24 200 Kč	68 970 Kč	-	-

8.3. Krátkodobé směnky k úhradě

Krátkodobé směnky k úhradě činily k 31. prosinci 2019 částku 18 054 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 36 963 Kč) a jedná se o krátkodobé roční zápůjčky, které jsou zajištěny směnkou.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019



8.4. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě

Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 31. prosinci 2019 ve výši 10 270 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 18 593 tis. Kč) a jedná se o závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya.

8.5. Jiné závazky

Jiné závazky ve výši 19 968 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 46 083 tis. Kč) jsou nevyplacené úroky z emitovaných dluhopisů. Rozdělení úroků podle vydaných emisí je zobrazeno v tabulce níže.

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina (v tis. CZK)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek úroku (v tis. CZK)
Trikaya II 6,00/20	Privátní	01.04.2016	100 000	6,00%	01.04.2020	4 500
Trikaya III 5,50/20	Privátní	01.09.2016	52 100	5,50%	01.09.2020	955
Trikaya IV 6,25/20	Privátní	01.09.2016	121 500	6,25%	01.09.2020	2 531
Trikaya V 5,00/20	Privátní	01.09.2016	19 100	5,00%	01.09.2020	318
Trikaya VII 5,50/20	Privátní	01.12.2016	62 800	5,50%	01.12.2020	302
Trikaya 6,00/2023	Veřejná	30.05.2019	300 000	6,00%	31.05.2023	4 463
Trikaya 8,00/21	Privátní	01.07.2018	112 100	8,00%	01.07.2021	1 570
TAM 5,50/22	Privátní	15.04.2019	88 250	5,50%	15.04.2022	5 329
Celkem			855 850			19 968

9. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období činily k 31. prosinci 2019 částku ve výši 2 641 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 1 652 Kč) a jedná se převážně o faktury za provize obchodníkům za prodej veřejných dluhopisů Společnosti, které se týkají období prosinec 2019, ale přijaté až v roce 2020.

10. Závazky nevykázané v rozvaze

Dne 4. září 2018 poskytla Společnost ručení na základě ručitelského prohlášení za úvěr uzavřený mezi dceřinou společností AIKONA a.s., IČO: 26919729, se sídlem Příkop 843/4, Brno 60200, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 4113, jako Dlužníkem a Věřitelem společnosti AIKONA a.s., na základě kterého vzniklo Společnosti ručení až do celkové výše 15 000 tis. Kč (dále jen „**Ručitelské prohlášení AIKONA**“).

Dne 10. prosince 2018 uzavřela Společnost se společností Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Na příkopě 33, Praha 1, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1360 (dále jen „**Věřitel**“), Dohodu mezi bankou a akcionářem, na základě které vzniká Společnosti závazek uhradit jakékoliv vícenáklady nad dohodnuté celkové náklady, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Věřitelem a dceřinou společností PONAIVA Centrum a.s., IČO: 28262662, se sídlem Příkop 843/4, Brno 60200, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 5434, jako Dlužníkem, v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu s názvem „**PONAVIA Rezidence II**“ (dále jen „**Ručitelské prohlášení Ponava Centrum**“).

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019

Dne 7. února 2018 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobožní Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a dalšími akcionáři společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Patronátní dohodu, na základě které vzniká Společnosti patronátní závazek poskytnout Klientovi financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem (dále jen „**Ručitelské prohlášení EMBRE**“).

Dne 12.9.2018 podepsala Společnost veřejný příslib, jako jediný zakladatel fondu Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., pro všechny investory, kteří upíší investiční akcie fondu do 31.12.2018, kterým se zavazuje, že pokud aktuální hodnota investiční akcie k 31.12.2019 není rovna nebo vyšší než 1,05 CZK, tak poskytne investorům plnění ve výši rozdílu mezi aktuální hodnotou investiční akcie a hodnoty 1,05. Plnění je stanovováno z údajů k 31.12.2019 (dále jen „**Veřejný příslib SICAV**“).

11. Tržby

(tis. Kč)	2019	2018
Tržby z dceřiných společností	6 419	9 169
Ostatní tržby	0	133
Tržby celkem	6 419	9 302

12. Služby

(tis. Kč)	2019	2018
Poradenské a podobné náklady	27 650	20 622
Právní a ekonomické náklady	654	1 320
Ostatní	327	56
Služby celkem	28 631	21 998

13. Nákladové úroky a podobné náklady

(tis. Kč)	2019	2018
Úrokové náklady – vnitroskupinové	2 016	1 138
Úrokové náklady – Dluhopisy	33 771	28 232
Úrokové náklady – Směnky	2 060	463
Úrokové náklady - ostatní	526	675
Oprava úrokových nákladů roku 2017 – Dluhopisy	-	- 4 285
Úrokové náklady celkem	38 373	26 223

14. Ostatní finanční výnosy a náklady

(tis. Kč)	2019	2018
Kurzové zisky	1 852	2 809
Ostatní finanční výnosy – ve skupině	18 825	52 811
Ostatní finanční výnosy celkem	20 677	55 620

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	2019	2018
Kurzové ztráty	2 573	1 153
Ostatní finanční náklady	918	908
Ostatní finanční náklady celkem	3 491	2 061

15. Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

(tis. Kč)	2019	2018
Výplata dividend z dceřiných společností	25 787	4 803
Úrokové výnosy – vnitroskupinové	18 391	10 159
Výnosy z podrozvahových pohledávek	18 826	52 811
Vnitroskupinová fakturace	6 418	9 169
Prodej podílu	0	1 000
Výnosy Celkem	69 422	77 942

(tis. Kč)	2019	2018
Nákladové úroky – vnitroskupinové	2 016	1 138
Vnitroskupinová fakturace	240	0
Prodej podílu	0	1 000
Náklady Celkem	2 256	2 138

Společnost vykazovala k 31.12.2019 tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	2019	2018
Pohledávky z obchodních vztahů		
Developer Brno Hády	56	56
Neumann bytový dům	33	33
Ponava Centrum	54	3 684
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	143	3 773

Ostatní pohledávky

Ponavia Rezidence	1 389	2 806
Abilet Company	4 749	4 394
Aikona	11 112	10 774
Brno Vídeňská Food Mall	-	4 322
Bytové družstvo Staňkova 30	358	358
Developer-M	-	10
Euro Mall Brno Real Estate	3 011	-
Chalupa Kadov	4 800	-
Mall Vienna Brno	86 495	80 621
Neumann bytový dům	11 476	57 571
OC Řepy	50 536	-
Ponava Centrum	5 302	19 849
Ponavia VT Park	135 215	42 950
Trikaya družstvo	41 958	40 070
Trikaya Project Management	1 425	9 025
Trikaya Property and Facility Management	5 838	4 938



Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019

Železniční Komárov	18 380	10 232
Ostatní pohledávky celkem	382 044	287 920
Pohledávky celkem	382 187	291 693

(tis. Kč)	2019	2018
Závazky z obchodních vztahů		
Trikaya Project Management	24	-
Závazky z obchodních vztahů celkem	24	-

Ostatní závazky

Aikona	74	723
Asterion Capital s.r.o.	2 500	-
Developer Brno Hády	10 045	26 244
Developer-M	43 468	31 509
FINMASTER Management	8 293	8 793
Ing. Alexej Veselý	5 300	9 800
Ponava Centrum	19	-
Ponavia Rezidence	1 115	-
The Landmark Building	1	-
Trikaya TPB	-	1 100
Trikaya Czech Republic	2 016	378
Trikaya Project Management	510	-
Trikaya Property and Facility Management	2 127	-
Železniční Komárov	5 500	-
Ostatní závazky celkem	80 968	78 547
Závazky celkem	80 992	78 547



16. Následné události

K 1.4.2020 Společnost úspěšně splatila emisi dluhopisů Trikaya 6,00/20 ve výši jistiny 100 000 tis. Kč.

K 15.4.2020 zaniklo Ručitelské prohlášení AIKONA, kterým Společnost ručila za závazek ve výši jistiny 15 000 tis. Kč + příslušenství dceřiné společnosti AIKONA a.s. vůči soukromému věřiteli.

V červnu 2020 dceřiná společnost Ponava Centrum a.s. splatila úvěr vůči společnosti Komerční banka a.s. poskytnutý na financování developerského projektu „Ponavia Rezidence II“. Splacením úvěru došlo k zániku Ručitelského prohlášení Ponava Centrum za vícenáklady vydaný Společností vůči společnosti Komerční banka a.s.

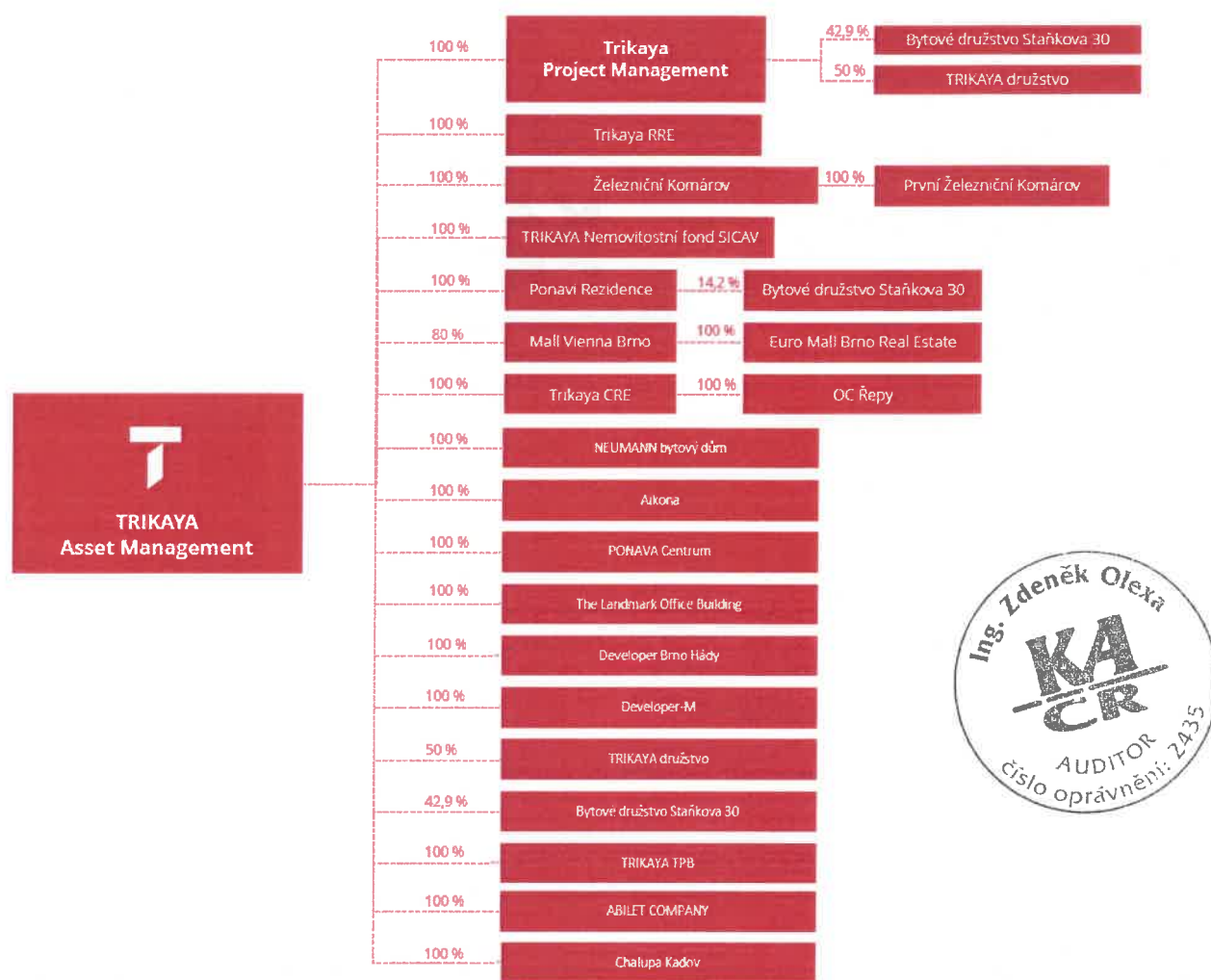
V červnu 2020 dceřiná společnost Neumann bytový dům a.s. splatila úvěr vůči společnosti J&T Banka a.s. poskytnutý na financování developerského projektu „Neumanka bytové domy“. Splacením úvěru došlo k zániku ručitelského prohlášení za vícenáklady vydaný Společností vůči společnosti J&T Banka a.s.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2019

Dne 12. března 2020 byl vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený s pandemií COVID-19, trvající do 17. května 2020. Vedení Společnosti konstatuje, že tato skutečnost nemá významný vliv na fungování společnosti pro příštích 12 měsíců.

Po datu účetní závěrky byl ve skupině Trikaya převeden podíl ve společnosti OC Řepy a.s. mezi společnostmi Ponavia VT Park a.s. (nyní Trikaya RRE a.s.) jako převodcem a společností Trikaya CRE a.s., což je nově založená společnost ve skupině Trikaya, jako nabyvatelem. Nová struktura je zobrazena na obrázku níže.



V Brně dne 31.07.2020

.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva

.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

pro účetní období od 01.01.2019 do 31.12.2019

podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

I. Subjekty, k nimž se vztahuje tato zpráva

1. Ovládaná osoba:

Obchodní firma: Trikaya Asset Management a.s.
Sídlo: Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
IČO: 292 02 078
Právní forma: akciová společnost
Datum vzniku společnosti: 5. února 2010

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

Předseda představenstva Ing. Dalibor Lamka, nar. 16.10.1956
Místopředseda představenstva Ing. Alexej Veselý, nar. 25.4.1976

Členové kontrolního orgánu k rozvahovému dni:

Člen dozorčí rady: Ing. Jan Kolařík, nar. 5.2.1991



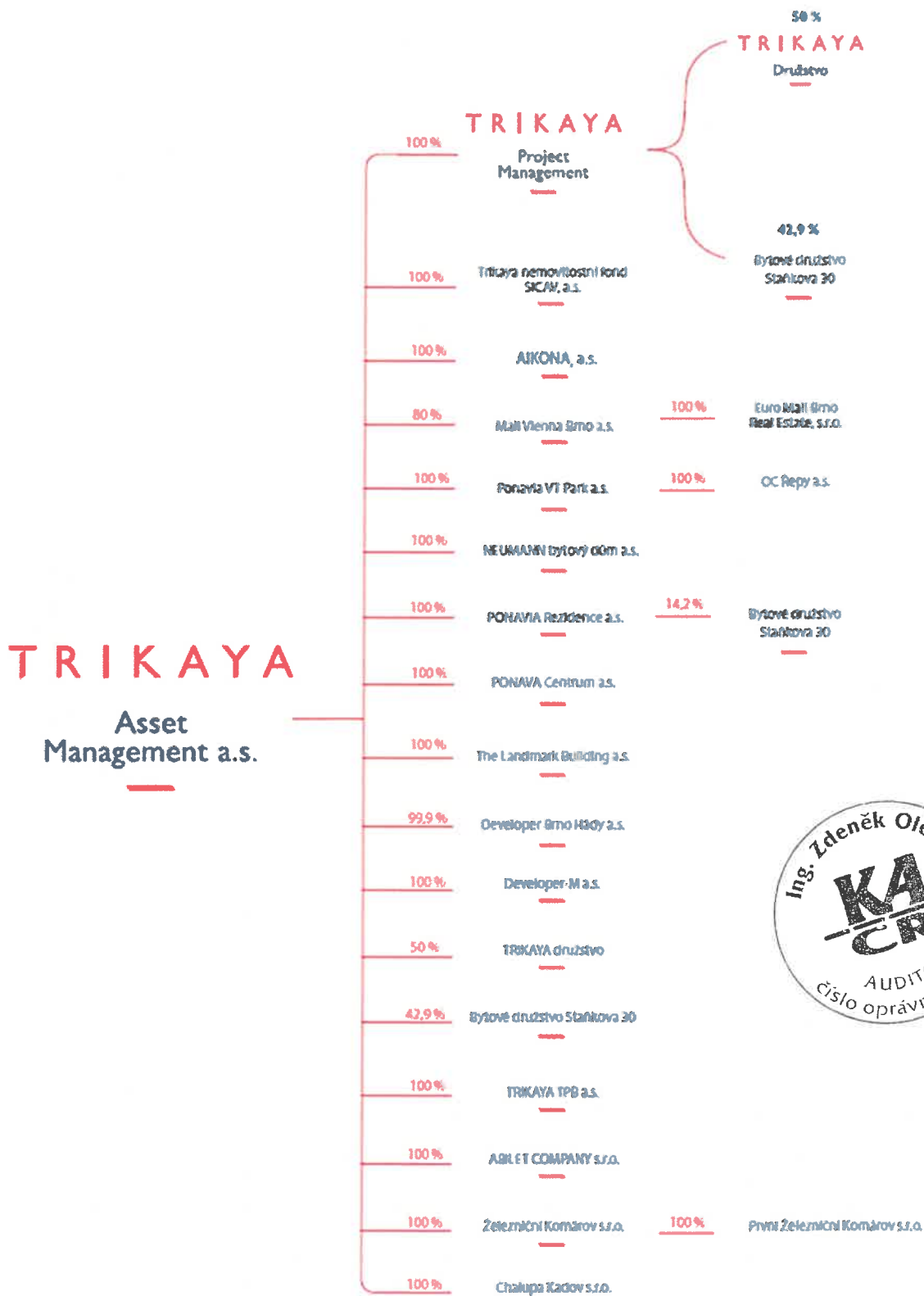
2. Propojené osoby:

a) ovládající osoby:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
FINMASTER Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Brno 602 00	1.000.000,-Kč	50%
ASTERION CAPITAL s.r.o., IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,-Kč	50%

b) ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou, s nimiž byly uzavřeny smlouvy nebo v jejichž prospěch byly učiněny úkony či opatření

Ovládaná osoba patří majetkově do developerské skupiny Trikaya. Struktura vlastněných firem v této skupině je zobrazena na obrázku níže.



- OC Řepy a.s.**, IČO: 282 05 219, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Řepy“)
- PONAVIA Residence a.s.**, IČO: 041 28 010, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7317 (dále jen „společnost Ponavia Residence“)

- c. **Developer-M a.s.**, IČO: 282 23 144, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7579 (dále jen „společnost Developer-M“)
- d. **Developer Brno Hády a.s.**, IČO: 269 79 438, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „společnost Developer Brno Hády“)
- e. **PONAVA Centrum a.s.**, IČO: 282 62 662, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5434 (dále jen „společnost Ponava Centrum“)
- f. **Neumann bytový dům a.s.**, IČO: 277 18 506, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4836 (dále jen „společnost Neumann bytový dům a.s.“)
- g. **AIKONA a.s.**, IČO: 269 19 729, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4113 (dále jen „společnost AIKONA“)
- h. **The Landmark Building a.s.**, IČO: 031 50 895, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building a.s.“)
- i. **Mall Vienna Brno a.s.**, IČO: 066 79 978, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno 619 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038 (dále jen „společnost Mall Vienna Brno a.s.“)
- j. **Bytové družstvo Staňkova 30**, IČO: 035 67 621, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, Brno 612 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5503 (dále jen „Bytové družstvo Staňkova 30“)
- k. **Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 077 16 494, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „společnost Železniční Komárov“)
- l. **Trikaya Project Management a.s.**, IČO: 051 86 234, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7566 (dále jen „společnost Trikaya Project Management“)
- m. **Trikaya družstvo**, IČO: 292 92 247, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5075 (dále jen „Trikaya družstvo“)
- n. **PONAVIA VT Park a.s.**, IČO: 050 20 131, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530 (dále jen „společnost Ponavia VT Park“)
- o. **ABILET Company s.r.o.**, IČO: 047 65 605, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company“)
- p. **Chalupa Kadov s.r.o.**, IČO: 087 81 745, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 115465 (dále jen „společnost Chalupa Kadov“)
- q. **Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.**, IČO: 261 61 478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110724 (dále jen „společnost Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.“)
- r. **Trikaya TPB a.s.**, IČO: 058 06 097, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „společnost Trikaya TPB“)
- s. **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, IČO: 070 04 311, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7933 (dále jen „společnost „Trikaya nemovitostní fond SICAV““).
- t. **První Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 080 59 969, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111671 (dále jen „společnost „První Železniční Komárov““).





II. Úloha ovládané osoby v této struktuře

Ovládaná osoba je hlavní mateřskou společností developerské skupiny Trikaya. Ovládaná osoba vlastní podíly v dceřiných společnostech podle struktury na obrázku níže. Ovládající osoby zajišťují řízení a obchodní vedené Ovládané osoby a celé developerské skupiny Trikaya.

III. Způsob a prostředky ovládání

V Ovládané osobě mají Ovládající osoby dohromady 100% podíl na základním kapitálu, přičemž ovládání Ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím statutárního orgánu – představenstva, popřípadě jednatelů společnosti. Ovládající osoba může navrhnout své zástupce do orgánů ovládané osoby, jmenovat a odvolávat členy statutárního orgánu v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti.

IV. Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

1. OC Řepy

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 22.10.2019 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností OC Řepy a.s. jako Vydlužitelem na částku 50.000.000,- Kč.

2. Ponavia Residence

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do celkové výše 70.000.000,-Kč se splatností do 31.12.2022 uzavřená dne 3.10.2017 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Ponavia residence jako zapůjčitelem.

3. Developer-M

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.6.2018 ve znění dodatku č.1 ze dne 1.8.2018 mezi Ovládanou osobou jako Vydlužitelem a společností Developer-M jako Zapůjčitelem až do výše 45.000.000,-Kč se splatností 31.01.2021.

4. Developer Brno Hády

- Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 30.6.2017 ve znění dodatku č.1 ze dne 15.6.2018 mezi Ovládanou osobou jako Příkazníkem a společností Developer Brno Hády jako Příkazcem na celkové plnění ve výši 2.484.000,-Kč.
- Smlouva o půjčce ve výši 32.000.000,-Kč ze dne 24.8.2016 ve znění dodatku č.1 ze dne 30.6.2018 uzavřená mezi Ovládanou osobou jako Dlužníkem a společností Developer Brno Hády jako Věřitelem.
- Smlouva o převodu 100% akcií ve společnosti Developer-M mezi Ovládanou osobou jako nabyvatelem a společností Developer Brno Hády jako převodcem uzavřená dne 26.6.2017 za částku 14.000.000,-Kč.

5. Ponava Centrum

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 5.11.2018 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Ponava Centrum jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 10.600.000,-Kč.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.10.2016 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Ponava Centrum jako Vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 31.12.2016 a ve znění dodatku č.2 ze dne 25.6.2018 na poskytnutí zápůjčky až do výše 30.000.000,-Kč.

- Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 23.2.2017 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.1.2018 mezi Ovládanou osobou jako Příkazníkem a společností Ponava Centrum jako Příkazcem na celkové plnění ve výši 2.410.000,-Kč.

6. Neumann bytový dům

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.7.2017 ve znění dodatku č.1 ze dne 1.4.2018 a dodatku č.2 ze dne 1.11.2018 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Neumann bytový dům jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 22.000.000,-Kč.
- Smlouvy o poskytnutí půjčky ve výši 3.000.000,-Kč uzavřená dne 15.6.2014 mezi společností Trikaya Czech republic a.s. jako poskytovatelem a společností Neumann bytový dům a.s. jako příjemcem, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené dne 30.06.2017 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností Trikaya Czech Republic jako postupitelem.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.6.2016 ve znění dodatku č.1 ze dne 31.12.2018 mezi společností Trikaya Czech Republic jako Zapůjčitelem a společností Neumann bytový dům jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 4.000.000,-Kč, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené dne 30.06.2017 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností Trikaya Czech Republic a.s. jako postupitelem.
- Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 30.6.2016 mezi Ovládanou osobou jako Příkazníkem a společností Neumann bytový dům jako Příkazcem na celkové plnění ve výši 1.300.800,-Kč.



7. Aikona

- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 418.416,-EUR uzavřená dne 1.7.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností AIKONA jako vydlužitelem.
- Dohoda o započtení pohledávek do výše 418.416,-EUR uzavřená dne 1.7.2019.

8. Mall Vienna Brno

- Úvěrová smlouva uzavřená dne 8. února 2018 mezi Ovládanou osobou jako Věřitelem a společností Mall Vienna Brno a.s. jako Dlužníkem na poskytnutí úvěru ve výši 3.000.000,-EUR ve znění dodatku č.1 uzavřený dne 16.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Mall Vienna Brno jako dlužníkem.

9. Bytové družstvo Staňkova 30

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 15.12.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a Bytovým družstvem Staňkova 30 jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 3.500.000,-Kč.

10. Železniční Komárov

- Smlouva o úvěru uzavřená dne 18.1.2019 mezi Trikaya Asset Management a.s. jako věřitelem a společností Železniční Komárov jako dlužníkem na poskytnutí úvěru ve výši 10.000.000,-Kč.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 24.6.2019 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Železniční Komárov jako Vydlužitelem na částku 20.000.000,-Kč.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.6.2019 mezi Ovládanou osobou jako Vydlužitelem a společností Železniční Komárov jako Zapůjčitelem na částku 3.000.000,-Kč.
- Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ve výši 5.500.000,-Kč uzavřená dne 31.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako akcionářem a společností Železniční Komárov.

11. Trikaya Project Management

- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 4.652.632,07 Kč uzavřená dne 31.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Trikaya Project Management jako zapůjčitelem.

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.12.2016 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Trikaya Project Management jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 10.000.000,-Kč.
- Smlouva o vedení účetnictví uzavřená dne 5.12.2018 mezi Ovládanou osobou jako Příkazcem a společností Trikaya Project Management jako Příkazníkem s plněním ve výši 20.000,-Kč měsíčně.
- Dle Projektů fúze sloučením dle ust. § 15, § 70, § 100 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění ze dne 23.10.2019 zanikla akciová společnost Trikaya Property and Facility Management a.s., IČO: 292 01 357, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6025 (dále jen „společnost Trikaya Property and Facility Management a.s.“) a společnost Trikaya Czech Republic a.s., IČO: 282 73 061, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6027 (dále jen „společnost Trikaya Czech republic a.s.“). Novou nástupnickou společností se stala společnost Trikaya Project Management a.s.
- Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ve výši 7.090.258,-Kč uzavřená dne 31.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako akcionářem a společností Trikaya Czech Republic.
- Dohoda o započtení vzájemných pohledávek ve výši 7.090.258,-Kč uzavřená dne 31.12.2019 mezi Ovládanou osobou a společností Trikaya Czech Republic.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 7.2.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Trikaya Property and Facility Management jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 9.000.000,-Kč se splatností 31.12.2021.
- Smlouva o postoupení pohledávek ve výši 1.250.813,-Kč za společností Trikaya Property and Facility Management a.s. uzavřená dne mezi 30.6.2017 mezi Ovládanou osobou jako postupitelem a společností ROBFER a.s., IČO: 272 07 520, se sídlem v ulici Příkop 843/4, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. 5863 (dále jen „společnost ROBFER a.s.“).

12. Trikaya družstvo

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 41.000.000,-Kč uzavřená dne 10.6.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a Trikaya družstvem jako vydlužitelem.
- Dohoda o započtení pohledávek do výše 40.070.000,-Kč uzavřená dne 30.6.2019.

13. Ponavia VT Park

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 8.12.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností PONA VIA VT Park a.s. jako Vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 24.05.2019 a dodatku č.2 ze dne 1.7.2019 na poskytnutí zápůjčky až do výše 106.000.000,-Kč.

14. Abilet Company

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 10.000.000,-Kč uzavřená dne 1.4.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností ABILET Company s.r.o. jako Vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 30.6.2019.

15. Chalupa Kadov

- Smlouva o úvěru uzavřená dne 1.2.2020 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Chalupa Kadov na poskytnutí úvěru ve výši 5.000.000,-Kč.

16. Euro Mall Brno Real Estate

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 30.000.000,-Kč uzavřená dne 15.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Euro Mall Brno Real Estate jako vydlužitelem.



2. Jiné právní úkony učiněné v zájmu propojených osob

i. Ponavia Rezidence

- Rozhodnutí Ovládané osoby jako jediného akcionáře společnosti PONAVIA Rezidence při výkonu působnosti valné hromady o schválení výplaty dividendy ve výši 1.389.436,18 Kč.

ii. Ponavia VT Park

- Rozhodnutí Ovládané osoby jako jediného akcionáře společnosti Ponavia VT Park při výkonu působnosti valné hromady o výplatě dividendy ve výši 24.397.965,12 Kč.

iii. AIKONA

- Dne 4. září 2018 poskytla Ovládaná osoba ručení na základě ručitélského prohlášení za úvěr uzavřený mezi dceřinou společností AIKONA jako Dlužníkem a fyzickou osobou jako věřitelem, na základě kterého vzniklo Ovládané osobě ručení až do celkové výše 15 000 tis. Kč.

iv. PONAVAL Centrum

- Dne 10. prosince 2018 uzavřela Ovládaná osoba se společností Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Na příkopě 33, Praha 1, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1360 (dále jen „Věřitel“), Dohodu mezi bankou a akcionářem, na základě které vzniká Společnosti závazek uhradit jakékoliv vícenáklady nad dohodnuté celkové náklady, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Věřitelem a dceřinou společností PONAVAL Centrum jako Dlužníkem, v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu s názvem „PONAVIA Rezidence II“.

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

- Dne 7. února 2018 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, s Ovládanou osobou a dalšími akcionáři společnosti Euro Mall Brno Real Estate, jako Klientem, Patronátní dohodu, na základě které vzniká Společnosti patronátní závazek poskytnout Klientovi financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem.

vi. Trikaya Nemovitostní Fond SICAV

- Dne 12.9.2018 podepsala Ovládaná osoba veřejný příslib, jako jediný zakladatel fondu Trikaya nemovitostní fond SICAV, pro všechny investory, kteří upíší investiční akcie fondu do 31.12.2018, kterým se zavazuje, že pokud aktuální hodnota investiční akcie k 31.12.2019 není rovna nebo vyšší než 1,05 CZK, tak poskytne investorům plnění ve výši rozdílu mezi aktuální hodnotou investiční akcie a hodnoty 1,05. Plnění je stanovováno z údajů k 31.12.2019.

vii. Valná hromada Ovládané osoby

- Na základě zasedání valné hromady Ovládané osoby dne 30.11.2019 bylo rozhodnuto o výplatě dividendy akcionářům v celkové výši 5.000.000,-Kč.

3. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla ve sledovaném období učiněna žádná další opatření.



V.
Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami, související rizika

Ze vztahů uzavřených mezi propojenými osobami nemá ovládající osoba žádné významné výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za obvyklých podmínek v obchodním styku, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Z uzavřených vztahů pro ovládanou osobu neplynou žádná rizika.

VI.
Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma

V důsledku dohod a smluv, jiných právních jednání či opatření přijatých či učiněných ovládající osobou v účetním období 2019 v zájmu nebo na popud propojených osob nevznikla ovládající osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

VII.
Obecná ustanovení

Jestliže ovládaná osoba zpracovává výroční zprávu podle zvláštního právního předpisu, musí být zpráva o vztazích mezi propojenými osobami připojena k výroční zprávě. Vlastníci nebo členové ovládané osoby musí mít možnost seznámit se se zprávou o vztazích mezi propojenými osobami ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou.

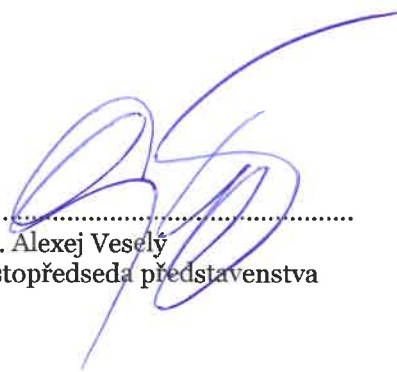
Má-li ovládaná osoba dozorčí radu či jiný obdobný orgán, přezkoumá tento orgán zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a o přezkoumání zprávy informuje valnou hromadu ovládané osoby a seznámí je se svým stanoviskem.

Pokud podléhá účetní závěrka ovládané osoby ověření auditorem, je auditor povinen ověřit i správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

V Brně dne 31.3.2020



.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva



.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

