

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

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

Výroční zpráva

30. června 2022

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

**Údaje o společnosti**

**Vznik a charakteristika společnosti**

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

**Identifikace společnosti**

Trikaya Asset Management a.s.  
IČO: 292 02 078  
Se sídlem Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno  
Zapsaná u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 6027

**Předmět podnikání**

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

**Statutární orgán**

Předseda představenstva:	<b>Ing. Dalibor Lamka</b> , dat. dnar. 16.10.1956
Místopředseda představenstva:	<b>Ing. Alexej Veselý</b> , dat. nar. 25.4.1976
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za představenstvo jedná předseda představenstva a místopředseda představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých), kdy v těchto případech zastupuje společnost předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.

**Kontrolní orgán**

Člen dozorčí rady:	<b>Ing. Jan Kolařík</b> , 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	Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %
ASTERION CAPITAL s.r.o., IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %

# **Výroční zpráva společnosti**

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

Za období končící 30. června 2022

### **Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti**

Společnost a její dceřiné společnosti, které patří do skupiny Trikaya, překročili v uplynulém účetní období několik důležitých milníků.

Společnost Ponavia Centrum a.s. zahájila výstavbu a prodej již 3. etapy projektu Ponavia Residence. Společnost Developer Brno Hády, a.s. získala územní rozhodnutí na 1. etapu rezidenčního projektu Čtvrť Pod Hády a zároveň došlo ke změně územního plánu v této oblasti, která zajišťuje větší rezidenční výstavbu v dané lokalitě. Společnost OC Řepy a.s., která vlastní obchodní centrum Řepy v Praze, dokončila v září 2021 a v květnu 2022 rekonstrukci centra s významnými nájemníky jako je Policie České republiky, fitness studio Marly Tiner, Česká pošta, DM drogerie, maloobchodní řetězec Albert, Dr.Max a další. Po dokončení rekonstrukce obou budov došlo k jejich propojení a vznikla tak jedna budova obchodního centra s hlavní pasáží. Společnost The Landmark Building a.s. získala stavební povolení na výstavbu kancelářské budovy Landmark v centru Brna. V červenci 2022 byla dokončena rekonstrukce Obchodního centra Futurum v Brně s nájemníky jako je TESCO, DM drogerie, Pepco, KIK, SINSAY, DATART, KFC a další.

V účetním období 2021/2022 byly dále splaceny čtyři neveřejné emise dluhopisů, konkrétně v červenci 2021 emise Trikaya VIII 8,00/21 ve výši jistiny 112 100 tis. Kč, v březnu 2022 emise Trikaya X 7,50/25 ve výši jistiny 55 100 tis. Kč a také emise Trikaya XI 7,90/24 ve výši jistiny 121 600 tis. Kč a v dubnu 2022 emise Trikaya XI 5,50/22 ve výši jistiny 90 700 tis. Kč. V červnu 2022 byla částečně splacena emise XII 9,80/24 ve výši jistiny 45 300 tis. Kč, kterou Společnost uhradila vzájemným zápočtem v rámci prodeje podílu Trikaya, družstvo společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Dne 30. června 2022 byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 276 194 tis. Kč v dceřiné společnosti Mall Vienna Brno a.s. ve formě kapitalizace/snížení stávajících pohledávek Společnosti vůči Mall Vienna Brno a.s.

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

Společnost v průběhu účetního období nenabyla vlastní akcie nebo podíly a k 30.6.2022 nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

### **Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji společnosti**

V oblasti rezidenčního byznysu momentálně probíhá výstavba v pořadí již třetí fáze úspěšného projektu Ponavia residence, jehož plánované dokončení je na jaře 2023. Rekonstrukce probíhá dle plánovaného harmonogramu. Tržby z toho projektu jsou očekávány ve 2Q 2023.

Ve 2Q 2023 očekáváme, že zahájíme výstavbu dalších projektů společnosti, a to konkrétně kancelářské budovy Landmark v centru Brna a první etapy největšího rezidenčního projektu společnosti Čtvrť Pod Hády.

Během roku 2023 bude probíhat obsazování posledních nájemních jednotek v obou centrech OC Řepy i OC Futurum, aby bylo dosaženo plné obsazenosti.

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

**Zpráva o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje**

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

**Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí**

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

**Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni**

Dne 15. srpna 2022 došlo ke splacení půjčky od společnosti CODYA investiční společnost, a.s. v hodnotě jistiny 6 000 tis. Kč + příslušenství.

K datu 20.9.2022 byl převeden 100% podíl ve společnosti PONAVALA CENTRUM, který vlastnila Společnost do dceřiné společnosti Trikaya RRE čímž došlo započtením vzájemných pohledávek a doplacení kupní ceny k zániku závazku Společnosti za dceřinou společností Trikaya RRE.

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

Ručení za společnost Trikaya CRE dle smluv o zápůjčkách se postupně snižuje, kdy se ruší ručitelské prohlášení s věřiteli. Ke dni sestavení výroční zprávy činí hodnota, za kterou Společnost ručí je 25 800 tis. Kč.

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

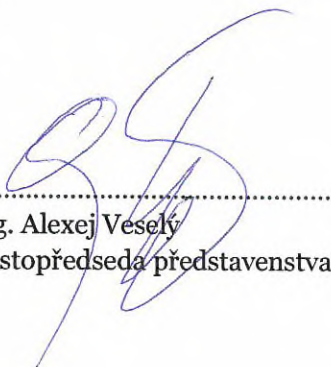
Přílohy:

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

V Brně dne 11. dubna 2023



.....  
Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstva



.....  
Ing. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva



## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNA 2022

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

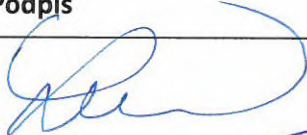

### Součásti účetní závěrky:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 11. dubna 2023.

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

## **1. Účetní závěrka**

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

k datu  
30.06.2022  
(v tisících Kč)

**Trikaya Asset Management a.s.**  
IČO 292 02 078

Šumavská 519/35  
602 00 Brno

		30.06.2022			30.06.2021
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>839 965</b>	<b>55 788</b>	<b>784 177</b>	<b>832 872</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>674 301</b>	<b>55 788</b>	<b>618 513</b>	<b>419 314</b>
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>674 301</i>	<i>55 788</i>	<i>618 513</i>	<i>419 314</i>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	674 276	55 788	618 488	419 264
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	25		25	50
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>165 664</b>	<b>-</b>	<b>165 664</b>	<b>413 558</b>
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>160 854</i>	<i>-</i>	<i>160 854</i>	<i>410 747</i>
<i>C.II.1.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>151 966</i>	<i>-</i>	<i>151 966</i>	<i>312 970</i>
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	146 235		146 235	310 253
C.II.1.5.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	<i>5 731</i>	<i>-</i>	<i>5 731</i>	<i>2 717</i>
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	5 731		5 731	2 717
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>8 888</i>	<i>-</i>	<i>8 888</i>	<i>97 777</i>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	8 500		8 500	96 637
C.II.2.4.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	<i>388</i>	<i>-</i>	<i>388</i>	<i>1 140</i>
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	197		197	1 140
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	191		191	
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	<i>4 810</i>	<i>-</i>	<i>4 810</i>	<i>2 811</i>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	2 818		2 818	2 667
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	1 992		1 992	144

		30.06.2022	Upravené - 30.06.2021
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>784 177</b>	<b>832 872</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>120 952</b>	<b>91 594</b>
A.I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>9 051</b>	<b>9 438</b>
A.II.2.	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>9 051</b>	<b>9 438</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10 214	10 214
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-1 163	-776
A.III.	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	19	19
A.IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>80 137</b>	<b>54 182</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	120 137	54 182
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-40 000	
A.V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>29 745</b>	<b>25 955</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>662 619</b>	<b>738 627</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>662 619</b>	<b>738 627</b>
C.I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>147 423</b>	<b>323 230</b>
C.I.1.	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>129 800</b>	<b>320 400</b>
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	129 800	320 400
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	17 623	2 830
C.II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>515 196</b>	<b>415 397</b>
C.II.1.	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>263 500</b>	<b>206 800</b>
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	263 500	206 800
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	6	251
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	237 722	198 554
C.II.8.	<b>Závazky ostatní</b>	<b>13 968</b>	<b>9 792</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	2 848	
C.II.8.7.	Jiné závazky	11 120	9 792
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasív</b>	<b>606</b>	<b>2 651</b>
D.1.	Výdaje příštích období	606	2 651



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
v druhovém členění

Trikaya Asset Management a.s.  
IČO 292 02 078

období končící k  
30.06.2022  
(v tisících Kč)

Šumavská 519/35  
602 00 Brno

		Období do 30.06.2022	Období do Upravené - 30.06.2021
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		276
A.	Výkonová spotřeba	4 372	9 222
A.3.	Služby	4 372	9 222
D.	Osobní náklady		60
D.1.	Mzdové náklady		60
III.	Ostatní provozní výnosy		979
III.3.	Jiné provozní výnosy		979
F.	Ostatní provozní náklady	13	1 508
F.5.	Jiné provozní náklady	13	1 508
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-4 385</b>	<b>-9 535</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	93 166	85 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	93 166	85 000
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	14 092	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23 425	38 034
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	23 425	38 034
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	15 788	40 000
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	49 255	39 956
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	14 140	3 280
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	35 115	36 676
VII.	Ostatní finanční výnosy	5 195	2 171
K.	Ostatní finanční náklady	5 673	9 759
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>36 978</b>	<b>35 490</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>32 593</b>	<b>25 955</b>
L.	Daň z příjmů	2 848	
L.1.	Daň z příjmů splatná	2 848	
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>29 745</b>	<b>25 955</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>29 745</b>	<b>25 955</b>
*	Čistý obrát za účetní období	121 786	126 460

## **2. Příloha účetní závěrky**

**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha účetní závěrky

30. června 2022

# 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 .....	6
2.3. Finanční majetek .....	6
2.4. Pohledávky .....	7
2.5. Přepočtení cizích měn .....	7
2.6. Emitované dluhopisy .....	7
2.7. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých .....	7
2.8. Rezervy .....	8
2.9. Tržby .....	8
2.10. Spřízněné strany .....	8
2.11. Úvěry a úrokové náklady .....	9
2.12. Odložená daň .....	9
2.13. Následné události .....	9
3. Dlouhodobý finanční majetek .....	9
4. Dlouhodobé pohledávky .....	11
4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou .....	11
4.2. Jiné pohledávky .....	11
5. Krátkodobé pohledávky .....	11
5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů .....	11
5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou .....	11
5.3. Daňové pohledávky .....	11
6. Vlastní kapitál .....	12
7. Dlouhodobé závazky .....	12
7.1. Vydané dluhopisy .....	12
7.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou .....	12
8. Krátkodobé závazky .....	13
8.1. Vydané dluhopisy .....	13
8.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů .....	13
8.3. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě .....	13
8.4. Jiné závazky .....	13
9. Výdaje příštích období .....	14
10. Závazky nevykázané v rozvaze .....	14
11. Služby .....	14
12. Mzdové a ostatní provozní náklady .....	15

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

13. Ostatní provozní výnosy.....	15
14. Výnosy z prodaných cenných papírů a dlouhodobého finančního majetku .....	15
15. Náklady na prodané cenné papíry .....	15
16. Nákladové úroky a podobné náklady .....	15
17. Výnosové úroky a podobné výnosy .....	16
18. Ostatní finanční výnosy a náklady .....	16
19. Transakce se spřízněnými stranami .....	16
20. Následné události .....	18

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

# **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 na adrese Šumavská 519/35, Veverí, 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**

<b>Název právnické osoby</b>	<b>Sídlo</b>	<b>Podíl</b>	<b>Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech</b>
<b>Asterion Capital s.r.o.</b> , 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 %
<b>Finnmaster Management a.s.</b> , IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50 %

### **Představenstvo**

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

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

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



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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

**Dozorčí rada**

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

Společnost nemá žádné zaměstnance. Svoji podnikatelskou činnost zajišťuje prostřednictvím dodavatelských služeb.

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.

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

## **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 byly respektovány následující účetní zásady:

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

#### **2.1.1 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti**

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

K 30. červnu 2022 přesahovaly krátkodobé závazky krátkodobá aktiva o 501 498 tis. Kč především z důvodu krátkodobých závazků z emitovaných dluhopisů a krátkodobých závazků za ovládanými osobami.

V květnu 2023 je splatná emise dluhopisů ve výši 264 mil. Kč. Vedení společnosti předpokládá, že bude splacena z prostředků dokončovaného projektu Ponavia Rezidence III (pod společností PONAVAL CENTRUM a.s.). Tento projekt byl zkolaudován dne 30.3.2023 a zcela dokončen a vyprodán bude dle předpokladu do 31.5.2023. V současné době je prodáno přes cca 80 % z předpokládaných výnosů projektu, což odpovídá tržbám ve výši přes cca 350 mil. Kč bez DPH.

Zbývající část emitovaných dluhopisů bude, dle předpokladu vedení, uhrazena z nové emise dluhopisů, která bude vydána do 30.5.2023 nebo překlenovacím úvěrem pro Společnost na částku pokrývající zbylou nesplacenou jistinu + kupón ze splatné emise.

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

Závazky za ovládanými společnostmi ve výši 238 mil. Kč budou postupně splaceny nebo bude prodloužena jejich splatnost o 12 měsíců.

### ***2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek***

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 80 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

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

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

Technická zhodnocení hmotného dlouhodobého majetku provedená během roku, která v souhrnu přesáhnou hodnotu 80 tis. Kč, jsou zařazena do majetku a odepisována ve stejné skupině, jako zhodnocený majetek.

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

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.

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

<b>Majetek</b>	<b>Doba odpisování</b>
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.

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

### **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 nebo pokud jde o dlouhodobý finanční majetek, 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. 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 neveřejné dluhopisy jsou účtovány k datu úpisu ze strany upisovatelů (investorů) ve výši jmenovité hodnoty upsání dluhopisů. K rozvahovému dni jsou emitované dluhopisy vykázány v netto hodnotě v rámci pasiv, tj. snížené o upsané neprodané dluhopisy, které jsou účtovány jako pohledávka za upisovateli.

### **2.7. 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.

V průběhu účetního období identifikovala Společnost nesprávně určenou hodnotu opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku v částce 55 788 tis. Kč, přičemž 40 000 tis. Kč mělo být zohledněno již ve srovnatelném období. Vedení společnosti se rozhodlo provést opravu srovnatelného období a srovnatelné údaje ve finančních výkazech a příloze účetní závěrky tak byly upravené.

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

		Období do 30.6.2021 Původní (tis. Kč)	Období do 30.6.2021 Opravené (tis. Kč)
B. III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	459 264	419 264
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	40 000
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	65 955	25 955
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	65 955	25 955

Dále k 30. červnu 2022 identifikovala Společnost nesprávný způsob vykázání závazků z emitovaných dluhopisů.

Vedení společnosti se rozhodlo provést opravu srovnatelného období a srovnatelné údaje ve finančních výkazech a příloze účetní závěrky tak byly upravené.

Řádek rozvahy	Původní hodnota k 30. červnu 2021 (tis. Kč)	Upravená hodnota k 30. červnu 2021 (tis. Kč)	Rozdíl
C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	36 00	0	-36 500
C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	356 900	0	356 900
C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	206 800	0	206 800
C.I.1.2. Ostatní dluhopisy		320 400	-320 400
C.II.1.2. Ostatní dluhopisy		206 800	-206 800

**2.8. 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.

**2.9. Tržby**

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jeho akceptace zákazníkem a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Společnost vystupuje jako mateřská celé skupiny, proto největší část výnosů tvoří dividendové výplaty z dceřiných společností nebo prodané podíly ať už v rámci skupiny či třetím stranám. Výnosy z dividend jsou zaúčtovány ve chvíli, kdy je deklarováno právo na přijetí dividend.

**2.10. 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.



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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

### ***2.11. 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.

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

### ***2.12. 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.

### ***2.13. 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.

## ***3. Dlouhodobý finanční majetek***

Dlouhodobý finanční majetek se skládá z vlastněných podílů v dceřiných společnostech dle struktury Skupiny Trikaya Asset Management k 30. červnu 2022 na obrázku níže.

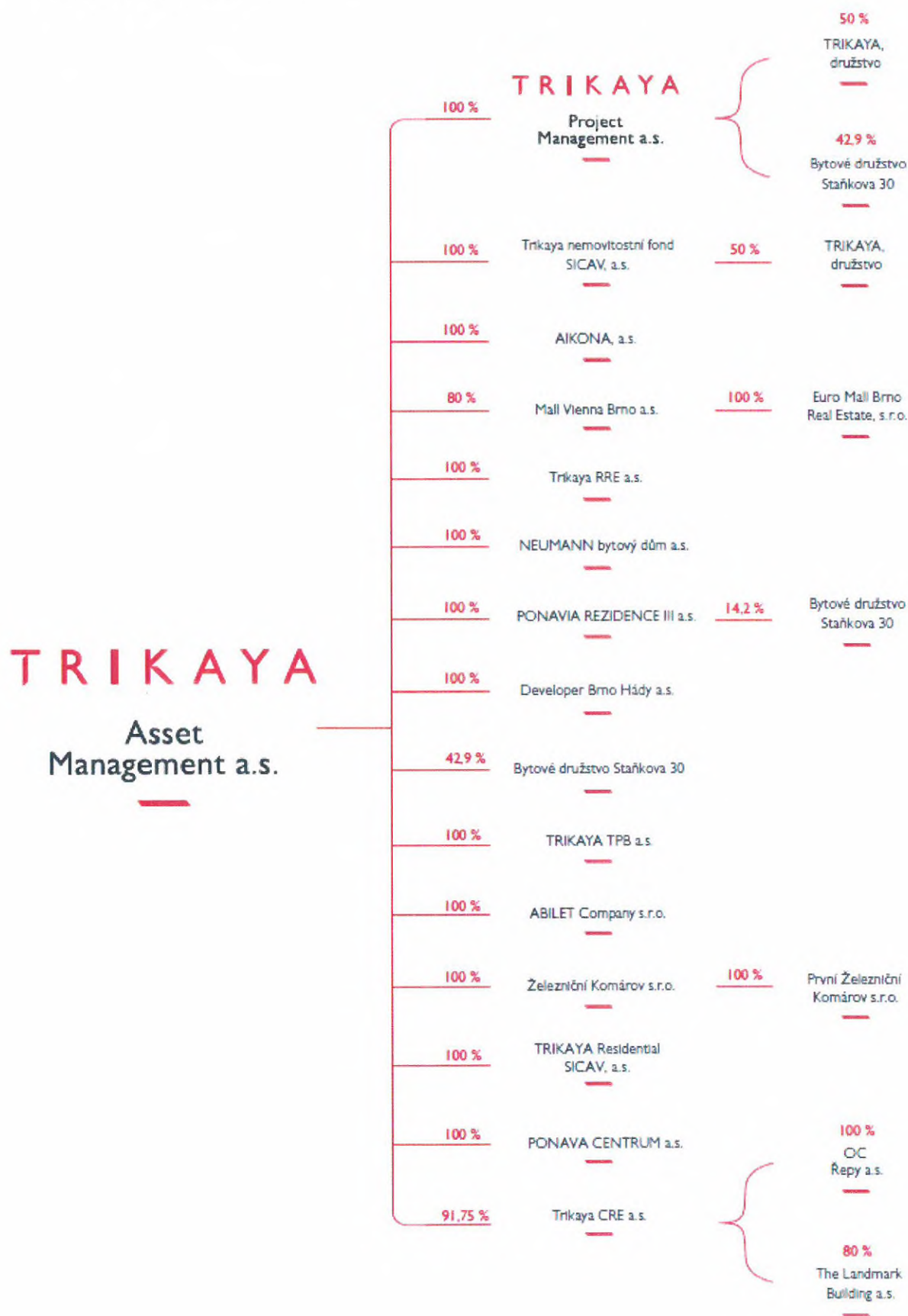
	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Celkem 2022	Celkem 2021 – upravené
Zůstatek k 1.7.2021	459 264	50	459 314	459 965
Přírůstky	278 426	--	278 426	40
Úbytky	-63 028	-24	-103 052	-40
Přecenění	-386	-1	-387	-651
Opravná položka	-55 788	--	-55 788	-40 000
Zůstatek k 30.6.2022	618 488	25	618 513	419 264

Meziroční změna je způsobena především příplatkem mimo základní kapitál do společnosti Mall Vienna Brno v částce 276 mil. Kč, snížením základního kapitálu ve společnosti Ponava centrum v částce 49 mil. Kč. K dlouhodobému finančnímu majetku NEUMANN bytový dům vykázala společnost v k 30. červnu 2022 opravnou položku 56 mil. Kč (z toho 40 mil. Kč bylo vykázáno k 30. červnu 2021).



**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022



## **4. Dlouhodobé pohledávky**

### **4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou**

Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 30. červnu 2022 částku 146 235 tis. Kč (k 30. června 2021: 310 253 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společností v rámci skupiny Trikaya.

### **4.2. Jiné pohledávky**

Jiné pohledávky činily k 30. červnu 2022 částku 5 731 tis. Kč (k 30. června 2021: 2 717 tis. Kč) a jedná se o účtování nákladů projektů, které jsou v akvizičním procesu a předpokládá se jejich přefakturace do projektové účelově založené společnosti po akvizici.

## **5. Krátkodobé pohledávky**

### **5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů**

Pohledávky z obchodních vztahů k 30. červnu 2022 byly všechny zaplacený (k 30. června 2021: 0 tis. Kč).

Pohledávky dle rozmezí splatnosti jsou zobrazeny níže:

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

### **5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou**

Krátkodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 30. červnu 2022 částku 8 500 tis. Kč (k 30. června 2021: 96 637 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společností v rámci skupiny Trikaya.

### **5.3. Daňové pohledávky**

Daňové pohledávky činily k 30. červnu 2022 částku 197 tis. Kč (k 30. června 2021: 1 140 tis. Kč) a jedná se o přeplatek na dani z přidané hodnoty za 2.Q/2022.

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022**6. Vlastní kapitál**

2022	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.7.2021 – upravené	2 000	10 214	-776	19	54 182	-40 000	65 955	91 594
Zaokrouhlování	-	-	-	-	-	-	-	-
Překurzování podílů	-	-	-387	-	-	-	-	-387
Opravy minulých let	-	-	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2021	-	-	-	-	65 955	-	-65 955	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	-	-	-	-	-
VH k 30.06.2022	-	-	-	-	-	-	29 745	29 745
<b>Zůstatek k 30.06.2022</b>	<b>2 000</b>	<b>10 214</b>	<b>-1 163</b>	<b>19</b>	<b>120 137</b>	<b>-40 000</b>	<b>29 745</b>	<b>120 952</b>
2021	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.7.2020	2 000	10 214	-124	19	55 530	-233	-5 115	62 291
Zaokrouhlování	-	-	-	-	-	-	-	-
Překurzování podílů	-	-	-651	-	-	-	-	-651
Opravy minulých let	-	-	-	-	-233	233	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2020	-	-	-	-	-5 115	-	5 115	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	-	4 000	-	-	4 000
VH k 30.06.2021	-	-	-	-	-	-	65 955	65 955
<b>Zůstatek k 30.06.2021</b>	<b>2 000</b>	<b>10 214</b>	<b>-776</b>	<b>19</b>	<b>54 182</b>	<b>-40 000</b>	<b>65 955</b>	<b>131 594</b>
Zůstatek k 30.06.2021 – upravené	2 000	10 214	-776	19	54 182	-40 000	25 955	91 594

**7. Dlouhodobé závazky****7.1. Vydané dluhopisy**

Vydané dluhopisy se splatností delší než 1 rok jsou k 30. červnu 2022 ve výši 129 800 tis. Kč (k 30. červnu 2021: 320 400 tis. Kč), jedná se závazek z emitovaných neveřejných dluhopisů se splatností dle tabulky níže.

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 30.06.2021 (v tis. Kč) - dlouhodobá část – upravené	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Zůstatek jistiny k 30.06.2022 (v tis. Kč) - dlouhodobá část
TRIKAYA 9,80/24	Privátní	25.03.2022	320 400	9,80 %	25.03.2024	129 800
<b>Celkem</b>			<b>0</b>			<b>129 800</b>

**7.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou**

Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou činí k 30. červnu 2022: 17 623 tis. Kč (k 30. června 2021: 2 830 tis. Kč), tvořeny jsou závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya.

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022**8. Krátkodobé závazky****8.1. Vydané dluhopisy**

Krátkodobé vydané dluhopisy se splatností kratší než 1 rok jsou k 30. červnu 2022 ve výši 263 500 tis. Kč (k 30. červnu 2021: 206 800 tis. Kč).

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 30.06.2021 (v tis. Kč) – krátkodobá část	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Zůstatek jistiny k 30.06.2022 (v tis. Kč) – krátkodobá část
TRIKAYA 6,00/23	Veřejná	30.05.2019	263 500	6,00 %	31.05.2023	263 500
<b>Celkem</b>			<b>263 500</b>			<b>263 500</b>

**8.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů**

Závazky z obchodních vztahů k 30. červnu 2022 činily 6 tis. Kč (k 30. června 2021: 251 tis. Kč) a dle rozmezí splatnosti jsou rozděleny v tabulce níže:

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
6 tis. Kč (k 30. červnu 2022)	-	-	-
251 tis. Kč (k 30. červnu 2021)	-	-	-

**8.3. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě**

Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 30. červnu 2022 ve výši 237 722 tis. Kč (k 30. června 2021: 198 554 tis. Kč) a jedná se o závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya z titulu smluv o zápůjčkách nebo úvěrech.

**8.4. Jiné závazky**

Jiné závazky ve výši 11 120 tis. Kč k 30. červnu 2022 (k 30. červnu 2021: 9 792 tis. Kč) jsou tvořeny krátkodobým úvěrem ve výši 6 000 tis. Kč a úroků 450 tis. Kč, který byl Společnosti poskytnut soukromou společností dne 30.06.2022 a nevyplacenými nesplatnými úroky z emitovaných dluhopisů. Rozdělení úroků podle vydaných emisí je zobrazeno v tabulce níže.

Název	Druh	Datum emise (čerpaní)	Jistina k 30.06.2022 (v tis. Kč)	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Zůstatek úroku k 30.06.2022 (v tis. Kč)
TRIKAYA 9,80/24	Privátní emise	25.03.2022	129 800	9,80 %	25.03.2024	3 347
TRIKAYA 6,00/23	Veřejná	30.05.2019	263 500	6,00 %	31.05.2023	1 323
CODYA	Úvěr	30.06.2021	6 000	7,50 %	15.08.2022	450
<b>Celkem</b>			<b>399 300</b>			<b>5 120</b>

## 9. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období činily k 30. červnu 2022 částku ve výši 606 tis. Kč (k 30. červnu 2022: 2 651 Kč) a jedná se převážně o faktury za právní služby, provize obchodníkům za prodej dluhopisů Společnosti a faktury spojené s akvizicí a přípravou developerských projektů, které se týkají období do 30. června 2022, ale přijaté jsou až v červenci 2022.

## 10. Závazky nevykázané v rozvaze

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

Dne 10. března 2022 uzavřela společnost Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051, jako Bankou, se Společností a společností PONAFA CENTRUM a.s., IČO: 282 62 662, se sídlem Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 5434, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace projektu Ponia Residence III nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem.

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

## 11. Služby

(tis. Kč)	2022	2021
Poradenské a podobné náklady	502	8 774
Právní a ekonomické náklady	244	409
Ostatní	3 626	39
<b>Služby celkem</b>	<b>4 372</b>	<b>9 222</b>

Mezi položky Ostatní patří z největší části administrativní náklady za služby společnosti CYRRUS za administrativu emise spravované touto společností, konkrétně se jedná o částku 1 653 tis. Kč. Zbývající část nákladů patří mezi správu ostatních emisí a režijní náklady společnosti Trikaya Project Management a.s.



**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022**12. Mzdové a ostatní provozní náklady**

(tis. Kč)	2022	2021
Mzdové náklady	0	60
Ostatní provozní náklady	13	1 508
<b>Náklady celkem</b>	<b>13</b>	<b>1 568</b>

**13. Ostatní provozní výnosy**

(tis. Kč)	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	0	979
<b>Náklady celkem</b>	<b>0</b>	<b>979</b>

**14. Výnosy z prodaných cenných papírů a dlouhodobého finančního majetku**

(tis. Kč)	2022	2021
Tržby z prodeje cenných papírů – The Landmark Building a.s.	15 074	-
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – Ponava Centrum a.s.	14 773	45 000
Tržby z prodeje cenných papírů – Chlupa Kadov s.r.o.	20	-
Tržby z prodeje cenných papírů – TRIKAYA, družstvo	46 471	-
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – PONA VIA REZIDENCE III a.s.	500	-
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – Trikaya RRE a.s.	540	-
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – NEUMANN bytový dům a.s.	15 788	40 000
<b>Tržby celkem</b>	<b>93 166</b>	<b>85 000</b>

**15. Náklady na prodané cenné papíry**

(tis. Kč)	2022	2021
Prodané cenné papíry a podíly – The Landmark Building a.s.	14 047	0
Prodané cenné papíry a podíly – Chlupa Kadov s.r.o.	20	0
Prodané cenné papíry a podíly – TRIKAYA, družstvo	25	0
<b>Náklady celkem</b>	<b>14 092</b>	<b>0</b>

**16. Nákladové úroky a podobné náklady**

(tis. Kč)	2022	2021
Úrokové náklady – Vnitroskupinové	14 140	3 280
Úrokové náklady – Dluhopisy	35 115	36 676
Úrokové náklady – Směnky	-	-
Úrokové náklady – Ostatní	-	-
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>49 255</b>	<b>39 956</b>



### **17. Výnosové úroky a podobné výnosy**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Úrokové výnosy – Vnitroskupinové	23 425	38 034
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>23 425</b>	<b>38 034</b>

### **18. Ostatní finanční výnosy a náklady**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kurzové zisky	5 153	2 171
Ostatní finanční výnosy	42	-
<b>Ostatní finanční výnosy celkem</b>	<b>5 195</b>	<b>2 171</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kurzové ztráty	5 672	8 253
Ostatní finanční náklady	1	1 506
<b>Ostatní finanční náklady celkem</b>	<b>5 673</b>	<b>9 759</b>

### **19. Transakce se spřízněnými stranami**

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

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Výplata dividendy – PONA VIA REZIDENCE III a.s.	500	-
Výplata dividendy – NEUMANN bytový dům a.s.	15 788	40 000
Výplata dividendy – Trikaya RRE a.s.	540	-
Výplata dividendy – Ponava Centrum a.s.	-	45 000
Úrokové výnosy – Vnitroskupinové	23 425	38 034
Výnosy z podrozvahových pohledávek	-	-
Vnitroskupinová fakturace	-	276
Vyplacení kapitálových fondů – Ponava Centrum a.s.	14 773	-
<b>Výnosy Celkem</b>	<b>55 026</b>	<b>123 310</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nákladové úroky – Vnitroskupinové	14 141	3 280
Vnitroskupinová fakturace	715	1 878
<b>Náklady Celkem</b>	<b>14 856</b>	<b>5 158</b>

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

Společnost vykazovala k 30.06.2022 se spřízněnými stranami tyto zůstatky:

<b>Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba (tis. Kč)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Abilet Company	6 010	5 307
Aikona	1 495	-
Asterion Capital s.r.o.	2 620	-
Bytové družstvo Staňkova 30	-	-
Developer Brno Hády	-	44 046
Euro Mall Brno Real Estate	118 423	70 059
Chalupa Kadov	-	4 840
Mall Vienna Brno	17 069	140 873
Neumann bytový dům	-	40 000
OC Řepy	-	15 625
Ponava Centrum	3 328	45 000
Ponavia Rezidence III	2 200	-
První Železniční Komárov s.r.o.	150	-
The Landmark Building	-	31 728
Trikaya CRE	-	-
Trikaya, družstvo	-	7 097
Trikaya Project Management	3 440	1 750
Trikaya RRE	-	-
Železniční Komárov	-	-
<b>Ostatní pohledávky celkem</b>	<b>154 735</b>	<b>406 325</b>

<b>Závazky z obchodních vztahů (tis. Kč)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Trikaya Project Management	-	12
<b>Závazky z obchodních vztahů celkem</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

<b>Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba (tis. Kč)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aikona	-	1 330
Asterion Capital	-	-
Bytové družstvo Staňkova 30	50	-
Developer Brno Hády	76 151	-
FINMASTER Management	-	-
Ing. Alexej Veselý	-	-
Neumann bytový dům	3 400	65 379
OC ŘEPY a.s.	10 214	-
Ponava Centrum	-	121 911
Ponavia Rezidence III	-	1 500
První Železniční Komárov	-	1 506
The Landmark Building	17 623	-
Trikaya RRE	146 907	8 656
Trikaya Project Management	-	103
Trikaya TPB	1 000	1 000
Železniční Komárov	-	-
<b>Ostatní závazky celkem</b>	<b>255 345</b>	<b>201 385</b>

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. června 2022

## ***20. Následné události***

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

K datu 20.9.2022 byl převeden 100% podíl ve společnosti PONAVALA CENTRUM, který vlastnila mateřská Společnost do dceřiné společnosti Trikaya RRE.

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

Ručení za společnost Trikaya CRE se postupně snižuje, kdy se ruší ručitelství prohlášení s věřiteli. Ke dni sestavení přílohy činí hodnota, za kterou Společnost ručí je 25 800 tis. Kč.

Dne 10.10.2022 zaniklo Ručitelství prohlášení EMBRE vůči společnosti J&T BANKA, a.s. z důvodu refinancování seniorního úvěru společností Raiffeisenbank.

### **3. Zpráva auditora společnosti**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### Pro akcionáře společnosti

### Trikaya Asset Management a.s.

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

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trikaya Asset Management a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. červnu 2022 a výkazu zisku a ztráty za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Trikaya Asset Management a.s. k 30. červnu 2022 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu 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.

#### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2.7 přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že srovnatelné údaje byly upraveny z důvodu opravy chyby. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Upozorňujeme na bod 2.1.1 přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že k 30. červnu 2022 přesahovaly krátkodobé závazky krátkodobá aktiva o 501 498 tis. Kč a popisuje jak budou, dle předpokladu vedení, tyto závazky uhrazeny. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

#### Jiná skutečnost

Účetní závěrka společnosti Trikaya Asset Management a.s. za rok končící k 30. červnu 2021 byla auditována jiným auditorem, který k této účetní závěrce dne 25. ledna 2022 vyjádřil výrok bez výhrad.

#### 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 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, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### Odpovědnost 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.

#### Odpovědnost 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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.

V Praze dne 11. dubna 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica  
evidenční číslo 2180



#### **4. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

# 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 01.07.2021 do 30.06.2022

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:** Šumavská 519/35, Veverí, 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:

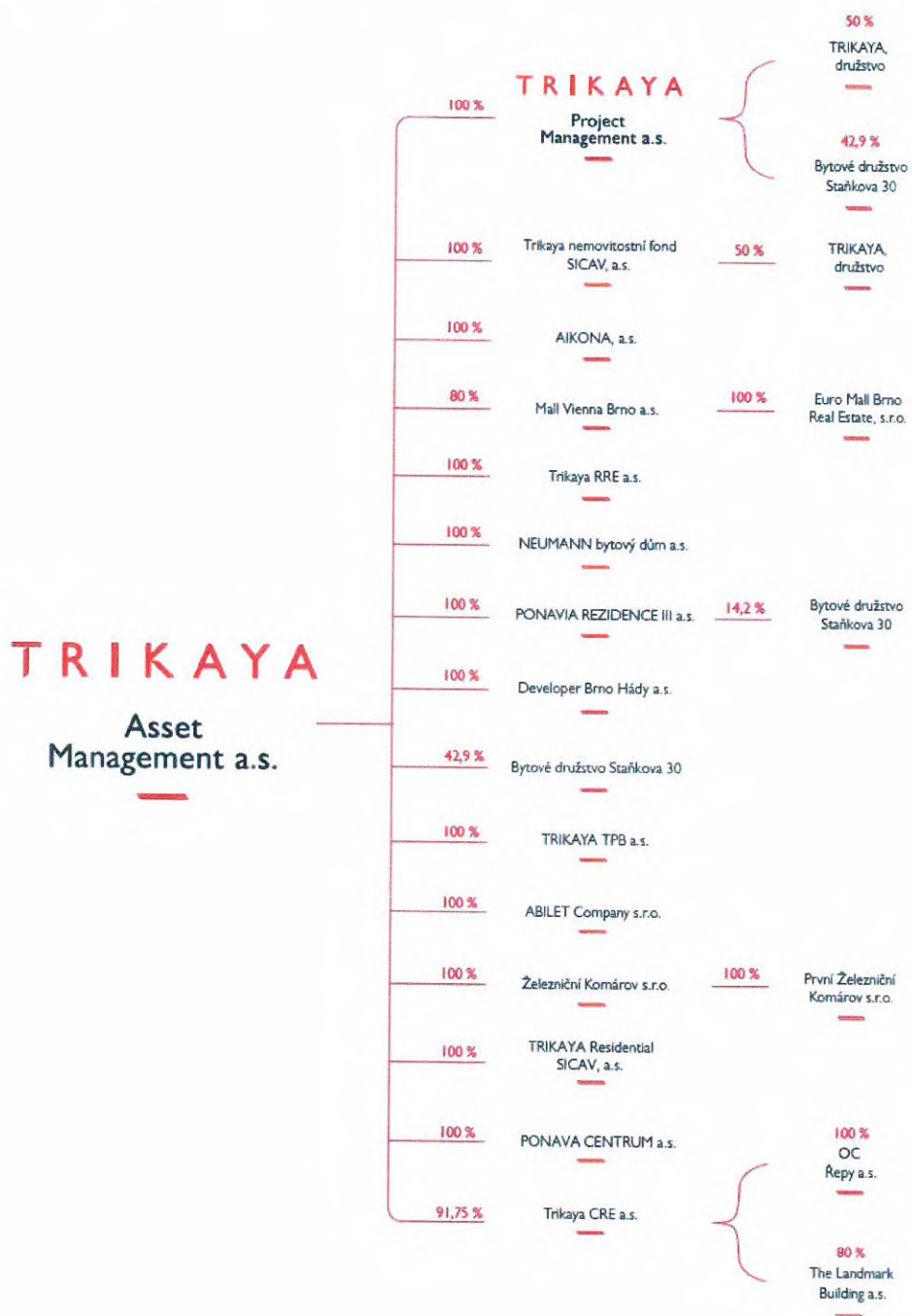
##### a) ovládající osoby:

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	Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %
ASTERION CAPITAL s.r.o., IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	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.

## Organigram společnosti Trikaya



- a. **Trikaya Project Management a.s.**, IČO: 051 86 234, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7566 (dále jen „společnost Trikaya Project Management“)
- b. **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, IČO: 070 04 311, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7933 (dále jen „společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV“).
- c. **AIKONA, a.s.**, IČO: 269 19 729, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4113 (dále jen „společnost AIKONA“)
- d. **Mall Vienna Brno a.s.**, IČO: 066 79 978, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno 619 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038 (dále jen „společnost Mall Vienna Brno a.s.“)
- e. **Trikaya RRE a.s.**, IČO: 050 20 131, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530 (dále jen „společnost TRIKAYA RRE“)
- f. **NEUMANN bytový dům a.s.**, IČO: 277 18 506, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4836 (dále jen „společnost NEUMANN bytový dům“)
- g. **PONAVIA REZIDENCE III a.s.**, IČO: 041 28 010, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7317 (dále jen „společnost Ponavia Rezidence III“)
- h. **PONAVA CENTRUM a.s.**, IČO: 282 62 662, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5434 (dále jen „společnost PONAVA CENTRUM“)
- i. **The Landmark Building a.s.**, IČO: 031 50 895, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building“)
- j. **Developer Brno Hády a.s.**, IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „společnost Developer Brno Hády“)
- k. **TRIKAYA, družstvo**, IČO: 292 92 247, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5075 (dále jen „TRIKAYA, družstvo“)
- l. **Bytové družstvo Staňkova 30**, IČO: 035 67 621, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, Brno 612 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5503 (dále jen „Bytové družstvo Staňkova 30“)
- m. **TRIKAYA TPB a.s.**, IČO: 058 06 097, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „společnost Trikaya TPB“)
- n. **ABILET Company s.r.o.**, IČO: 047 65 605, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company“)
- o. **Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 077 16 494, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „společnost Železniční Komárov“)
- p. **Chalupa Kadov s.r.o.**, IČO: 087 81 745, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 115465 (dále jen „společnost Chalupa Kadov“). *Podíl ve společnosti Chalupa Kadov byl s účinností k 26.5.2022 převeden společnosti ASTERION Capital s.r.o. (akcionář ovládané společnosti).*
- q. **Trikaya CRE a.s.**, IČO: 090 21 345, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8361 (dále jen „společnost Trikaya CRE“).
- r. **OC Řepy a.s.**, IČO: 282 05 219, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Řepy“)
- s. **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.“)
- t. **První Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 080 59 969, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111671 (dále jen „společnost První Železniční Komárov“).



## II. Úloha ovládané osoby v této struktuře

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

## III. Způsob a prostředky ovládnání

V Ovládané osobě mají Ovládající osoby dohromady 100% podíl na základním kapitálu, přičemž ovládnání Ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím valné hromady i statutárního orgánu – představenstva, popřípadě jednatelů společností. 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 14.06.2022 mezi OC Řepy jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Smlouva o podřízenosti pohledávek č. CZK 01/OAO/2021-PD2 uzavřená s J&T BANKA, a.s. jako Bankou, OC Řepy jako Klientem a Ovládanou osobou jako Podřízeným věřitelem

#### 2. Developer Brno Hády

- Smlouva o úvěru č. 1F12021001 ze dne 26.5.2021 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 21.10.2021, uzavřená mezi Developer Brno Hády jako Úvěrovaným, QI investiční společnost, a.s. jako Úvěrující, za účasti Ovládané společnosti jako Ručitele.
- Dohoda o podřízenosti pohledávek ze dne 26.5.2021 mezi Ovládanou osobou jako Podřízeným věřitelem 1, společností Trikaya RRE jako Podřízeným věřitelem 2, společností Developer Brno Hády (právní nástupce společnosti Developer – M) jako Dlužníkem a společností QI investiční společnost, a.s. jako Věřitelem, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21.10.2021
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 30.11.2021
- Dohoda o započtení ze dne 30.11.2021
- Subordination Agreement (smlouva o podřízení pohledávek) ze dne 2.12.2021 (za účasti Developer Brno Hády, a.s., Trikaya Družstvo jako dlužníků, společnosti ovládané společnosti a společnosti Trikaya Project Management a Trikaya RRE a.s. jako juniorních/podřízených věřitelů) a J&T AIF Fund SICAV PLC jako seniorního/nadřízeného věřitele)
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 13.01.2022 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Developer Brno Hády jako zapůjčitelem, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 27.1.2021 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Developer-M jako vydlužitelem až do výše 50.000.000,- Kč se splatností do 31.1.2023. (*Developer Brno Hády nastoupil do práv a povinností společnosti Developer M po provedené fúzi sloučením*), a navazující smlouvy o zápůjčce

### **3. Ponava Centrum**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 12.11.2021 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností PONAVAL CENTRUM jako zapůjčitelem ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.06.2021.
- Dohoda o započtení ze dne 15.7.2021
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 12.11.2021 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Ponava Centrum jako Vydlužitelem ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.6.2022, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Dohoda o podřízenosti dluhu a patronátní dohodě a zástavě pohledávek ze dne 24.3.2022 (za účasti Raiffeisenbank a.s. jako Věřitele)
- Smlouva o zastavení akcií ze dne 24.3.2022 (za účasti Raiffeisenbank a.s. jako Věřitele)
- Dohoda o podřízení dluhů ze dne 24.5.2022 (za účasti upvest s.r.o. jako Nadřízeného věřitele)

### **4. Neumann bytový dům**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 31.8.2020 ve znění dodatku č.1 ze dne 15.10.2020, dodatku č.2 ze dne 19.1.2021 a dodatku č.3 ze dne 26.11.2021 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Neumann bytový dům jako zapůjčitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 70.000.000,- Kč se splatností 31.3.2022, , a navazující smlouvy o zápůjčce
- Dohoda o započtení ze dne 12.7.2021
- Dohoda o započtení ze dne 16.2.2022
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.4.2022 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Neumann bytový dům jako zapůjčitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 5.000.000,- Kč se splatností 31.12.2022, , a navazující smlouvy o zápůjčce

### **5. Aikona**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 18.2.2022 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností AIKONA jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 30.000.000,- Kč se splatností 31.12.2023, , a navazující smlouvy o zápůjčce.

### **6. Mall Vienna Brno**

- Úvěrová smlouva uzavřená dne 8. února 2018 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Mall Vienna Brno jako dlužníkem na poskytnutí úvěru ve výši 3.000.000,- EUR ve znění dodatku č.1 uzavřeného dne 16.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Mall Vienna Brno jako dlužníkem.
- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 1.000.000,- EUR uzavřená dne 07.08.2019 mezi společností AIKONA jako zapůjčitelem a společností Mall Vienna Brno jako vydlužitelem, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené dne 30.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností AIKONA jako postupitelem.
- Smlouva o převodu akcií a postoupení pohledávky uzavřená dne 18.12.2019 mezi fyzickou osobou jako postupitelem a Ovládací osobou jako postupníkem na základě, které vznikl společnosti Mall Vienna Brno závazek ve výši 10.940.000,- Kč.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 30.9.2021 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.12.2021 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Mall Vienna Brno jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 150.000,- Kč se splatností 31.12.2024, , a navazující smlouvy o zápůjčce

## **7. Trikaya Project Management**

- Smlouva o poskytování služeb akvizic a přípravy developerských projektů ze dne 2.1.2020 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.4.2022
- 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 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.12.2020, dodatku č. 2 ze dne 1.12.2021, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Smlouva o vedení účetnictví uzavřená dne 5.12.2018 mezi Ovládanou osobou jako příkazcem a společností Trikaya Project Management jako příkazníkem ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.4.2021 s plněním ve výši 10.000,- Kč měsíčně.
- Subordination Agreement (smlouva o podřízení pohledávek) ze dne 2.12.2021 (za účasti Developer Brno Hády, a.s., Trikaya Družstvo jako dlužníků, společnosti ovládané společnosti a společností Trikaya Project Management a Trikaya RRE a.s. jako juniorních/podřízených věřitelů) a J&T AIF Fund SICAV PLC jako seniorního/nadřízeného věřitele)

## **8. TRIKAYA, družstvo**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 41.000.000,- Kč uzavřená dne 10.06.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a Trikaya družstvem jako vydlužitelem ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.6.2020, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Licenční smlouva ze dne 20.7.2021 (za účasti Makovský & partneři, s.r.o. jako Autora)
- Subordination Agreement (smlouva o podřízení pohledávek) ze dne 2.12.2021 (za účasti Developer Brno Hády, a.s., Trikaya Družstvo jako dlužníků, společnosti ovládané společnosti a společností Trikaya Project Management a Trikaya RRE a.s. jako juniorních/podřízených věřitelů) a J&T AIF Fund SICAV PLC jako seniorního/nadřízeného věřitele)

## **9. Trikaya RRE**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 28.04.2020 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností TRIKAYA RRE jako zapůjčitelem až do výše 90.000.000,- Kč ve znění dodatku č.1 ze dne 18.12.2020 a dodatku č. 2 ze dne 29.6.2021, dodatku č. 3 31.12.2021 a dodatku č. 4 ze dne 28.1.2022, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Dohoda o podřízenosti pohledávek ze dne 26.5.2021 mezi Ovládanou osobou jako Podřízeným věřitelem 1, společností Trikaya RRE jako Podřízeným věřitelem 2, společností Developer Brno Hády (právní nástupce společnosti Developer – M) jako Dlužníkem a společností QI investiční společnost, a.s. jako Věřitelem, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21.10.2021
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 30.11.2021
- Subordination Agreement (smlouva o podřízení pohledávek) ze dne 2.12.2021 (za účasti Developer Brno Hády, a.s., Trikaya Družstvo jako dlužníků, společnosti ovládané společnosti a společností Trikaya Project Management a Trikaya RRE a.s. jako juniorních/podřízených věřitelů) a J&T AIF Fund SICAV PLC jako seniorního/nadřízeného věřitele)
- Dohoda o započtení ze dne 6.6.2022

## **10. 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 jako vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 30.6.2019 a dodatku č. 2 ze dne 30.6.2020, a navazující smlouvy o zápůjčce

#### **11. Euro Mall Brno Real Estate**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 15.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Euro Mall Brno Real Estate jako vydlužitelem ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.06.2020, dodatku č. 2 ze dne 1.10.2020 a dodatku č. 3 ze dne 9.4.2021, dodatku č. 4 ze dne 30.9.2021 a dodatku č. 5 ze dne 1.12.2021 poskytující zápůjčku až do výše 120.000.000,- Kč, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Smlouva o zápůjčce ze dne 1.4.2022

#### **12. The Landmark Building**

- Smlouva o úvěru uzavřená dne 22.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností The Landmark Building jako dlužníkem ve znění dodatku č. 1 uzavřeného dne 1.7.2020 poskytující úvěr ve výši 45.304.818,50,- Kč se splatností do 31.12.2023.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 5.10.2021 mezi Ovládanou osobou jako Vydlužitelem a společností The Landmark Building jako Zapůjčitelem, na jejímž základě Zapůjčitel poskytne Vydlužiteli zápůjčky až do výše 50.000.000,- Kč, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Dohoda o započtení ze dne 31.1.2022
- Smlouva o zajištění financování ze dne 15.11.2021 mezi Ovládanou osobou, společností The Landmark Building, Real invest point s.r.o. a ZFP trend s.r.o.

#### **13. První Železniční Komárov**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 14.6.2021 mezi První Železniční Komárov jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem až do výše 5.000.000,- Kč se splatností do 31.12.2021, a navazující smlouvy o zápůjčce

#### **14. Železniční Komárov**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 19.4.2020 mezi Železniční Komárov jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem až do výše 20.000.000,- Kč se splatností do 30.11.2022, a navazující smlouvy o zápůjčce

#### **15. TRIKAYA TPB**

- Smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 18.5.2020 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností TRIKAYA TPB jako zapůjčitelem 1.000.000,- Kč, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.12.2021.

#### **16. PONA VIA REZIDENCE III**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 18.1.2021 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností PONA VIA Rezidence jako zapůjčitelem až do výše 1.500.000,- Kč ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.6.2021 se splatností do 31.12.2022, a navazující smlouvy o zápůjčce
- Dohoda o započtení ze dne 22.12.2021
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 8.3.2022 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností PONA VIA REZIDENCE III jako vydlužitelem až do výše 10.000.000,- Kč, a navazující smlouvy o zápůjčce.



### **17. Trikaya CRE**

- Smlouva o převodu akcií společnost The Landmark Building a.s. ze dne 6.6.2022

### **18. Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

- Smlouva o převodu družstevního podílu v TRIKAYA, družstvo ze dne 30.6.2022

### **19. Chalupa Kadov**

- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 19.5.2022

## **2. Jiné právní úkony učiněné v zájmu propojených osob**

### **i. Euro Mall Brno Real Estate**

- Dne 29. září 2020 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate 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, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem (dále jen „Ručitelské prohlášení EMBRE 2“).

### **ii. Developer Brno Hády (vč. právního nástupnictví za Developer-M)**

- Dne 26. května 2021 uzavřela společnost QI investiční společnost, a.s., IČO: 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 05 Praha 1, jako Věřitelem, se Společností a dalšími akcionáři společností Developer Brno Hády, a.s., IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, jako Dlužníkem 1 a Developer-M, a.s., IČO: 282 23 144, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, jako Dlužníkem 2, Ručitelské prohlášení, na základě kterého vzniká Společnosti ručitelský závazek splnit za Dlužníka 1 a Dlužníka 2 závazky vyplývající ze Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Věřitelem, Dlužníkem 1 a Dlužníkem 2 (dále jen „Ručitelské prohlášení DEM, DBH“).

## **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 neznamenaají 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 dané, účetním období zájmu nebo na popud propojených osob nevznikla ovládající osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

**VII.**  
**Ostatní informace**

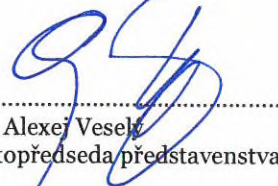
Po uplynutí účetního období došlo k těmto významným skutečnostem:

- Novým členem skupiny Trikaya – dceřinou společností Ovládané osoby je společnost: Čtvrť Pod Hády a.s., IČO: 17392357, se sídlem: Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, zápis v OR vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. B 8732 (vznik ke dni: 3.8.2022)
- Převod obchodního podílu ve společnosti PONAVALA CENTRUM a.s. do společnosti Trikaya RRE a.s. (ke dni 20.9.2022)

V Brně dne 30.09.2022



.....  
Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstva



.....  
Ing. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva