

Trikaya Asset Management a.s.

Výroční zpráva

30. června 2024

Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2024

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, Veverí, 602 00 Brno
Zapsaná u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 6027

Předmět podnikání

Hlavním předmětem podnikání Společnosti je vedení podniků a univerzální administrativní činnosti.

Statutární orgán

Předseda představenstva:	Ing. Dalibor Lamka , dat. nar. 16.10.1956
Místopředseda představenstva:	Ing. Alexej Veselý , dat. nar. 25.4.1976
Člen představenstva:	Ing. Jan Kolařík , dat. nar. 5.2.1991

Počet členů:

3

Způsob jednání:

Za představenstvo jednají členové představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých), kdy v těchto případech zastupují společnost vždy 2 (dva) členové představenstva společně.

Kontrolní orgán

Předseda dozorčí rady:	Ing. Martin Nevídal , dat. nar. 12.7.1990 (od 21.11.2023)
------------------------	---

Počet členů:

1

Vlastnická struktura

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 %

Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2023

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 a její dceřiné společnosti, které patří do skupiny Trikaya, překročily v uplynulém účetním období několik důležitých milníků, které jsou popsány níže.

Převody podílů

Dne 10.8.2023 byla uzavřena Smlouva o převodu družstevního podílu se společností Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., na základě které došlo ke koupi 50% obchodního podílu v družstvu TRIKAYA, družstvo za kupní cenu ve výši 79,9 mil. Kč.

Ke dni 31.10.2023 byla realizována přeměna družstva TRIKAYA, družstvo na společnost s ručením omezeným s názvem Čtvrť pod Hády III s.r.o., která je od 15.3.2024 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 138544.

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

- Čtvrť pod Hády I s.r.o. – prodej 100% obchodního podílu ke dni 2.4.2024,
- Čtvrť pod Hády II s.r.o. – založení společnosti 5. ledna 2024,
- Čtvrť pod Hády III s.r.o. (dříve TRIKAYA, družstvo) – nepeněžitý vklad podílu ke dni 31.1.2024 a 15.3.2024,
- Developer Brno Hády, a.s. – prodej 100% obchodního podílu ke dni 8.2.2024.

Dne 29.2.2024 došlo k prodeji 80% obchodního podílu ve společnosti The Landmark Building a.s. společnosti SUDOP Real a.s. V souvislosti s prodejem došlo ke splacení Smlouvy o úvěrové lince se společností Glamour Slovakia, a.s. ze dne 7.6.2023 ve výši 50 mil. Kč + příslušenství.

Ke dni 17.4.2024 bylo společnosti Real invest point s.r.o. prodáno družstvo Bytové družstvo Staňkova 30, a to ze společností Trikaya Project Management, a.s. (42,86 %), Trikaya Asset Management, a.s. (42,86 %) a PONA VIA REZIDENCE III a.s. (14,29 %).

Projekty

Čtvrť Pod Hády

13.9.2023 proběhlo slavnostní zahájení výstavby I. Etapy projektu Čtvrť Pod Hády. Generálním dodavatelem stavby je společnost IMOS Brno, a.s., se kterou byla dne 14.11.2023 podepsána Smlouva o dílo. Se zahájením stavby byl zahájen také prodej bytových jednotek budov D a E v rámci I. Etapy projektu.

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2023

Ponavia Rezidence III

K datu vydání účetní závěrky byly zcela doprodány všechny bytové jednotky projektu Ponavia Rezidence III.

Ponavia Rezidence IV

Dne 31.1.2024 byl pořízen pozemek na výstavbu další etapy projektu Ponavia Rezidence IV na základě kumulativního splnění podmínek dle Smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 15.2.2022 se společností Kappa Properties, s.r.o.

První Železniční Komárov

Dne 30.4.2024 byly podepsány Kupní smlouva na převod vlastnického práva k nemovitostem a Kupní smlouva o postoupení licence a převodu práv k projektu se společností Residence Na promenádě s.r.o., kterými dojde k prodeji pozemků a související projektové dokumentace I. etapy projektu Železniční Komárov. V souvislosti s prodejem došlo k 16.5.2024 ke splacení Smlouvy o úvěrové lince se společností Glamour Slovakia, a.s. ve výši 50 mil. Kč + příslušenství.

Rezidence Písky, Blansko

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

Emitované dluhopisy

Společnost

Dne 25.3.2024 Společnost vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem TRIKAYA 10,9/25, která slouží k obecnému financování projektů Skupiny. Emise má fixní kupón 10,9 % p.a., který je splatný současně s jistinou dluhopisů 25.3.2025. Předpokládaný objem emise činí 85 mil. Kč.

V souvislosti s maturitou dluhopisů TRIKAYA 9,8/24 byla dne 25.3.2024 uzavřena Dohoda o započtení pohledávek se společností Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., která si k 25.3.2024 pořídila dluhopisy TRIKAYA 10,9/25 v hodnotě 85 300 tis. Kč. K 25.3.2024 tak došlo ke splacení dluhopisové emise TRIKAYA 9,8/24.

Trikaya CRE

K datu 15.01.2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya CRE 6,5/24, která byla vydána dne 15.1.2022. Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 49.800.000,-Kč + příslušenství.

Společnost dne 14.5.2024 prodloužila dodatečnou emisní lhůtu pro upisování dluhopisů neveřejné emise Trikaya 8,75/25, která začala běžet 15.5.2024 a bude plynout do 30.6.2024.

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2023

K datu 30.5.2024 společnost Trikaya CRE vydala novou neveřejnou emisi dluhopisů s názvem Trikaya CRE 8,00/27, která slouží na financování komerčních nemovitostí skupiny. Nová emise má fixní kupón 7 % p.a. vyplácený ročně a splatnost 30.05.2027.

K datu 01.07.2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya CRE 5,25/24, která byla vydána dne 01.07.2020 Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 57 500 000 Kč + příslušenství.

K datu 01.07.2024 byla kompletně splacena neveřejná emise dluhopisů Trikaya RRE 5,50/24, která byla vydána dne 01.07.2020 Celkový objem splacené jistiny z dluhopisů byl ve výši 88 600 000 Kč + příslušenství.

Společnost Trikaya Asset Management a.s. ručí za společnost Trikaya CRE formou ručitelských prohlášení v neveřejných emisích dluhopisů Trikaya CRE 8,75/25 a 8,00/27. Ke dni sestavení účetní závěrky činí hodnota, za kterou Trikaya Asset Management a.s. ručí 137 mil. Kč

Úvěry a zápůjčky

Společnost

Z titulu koupě družstevního podílu TRIKAYA, družstvo na základě Smlouvy o převodu družstevního podílu zde dne 10.8.2023, vznikl Společnosti závazek ve formě zápůjčky vůči Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., která je úročena sazbou 9,8 % p.a. a splatná 31.10.2023. Na základě Dodatku č. 2 ze dne 31.10.2023 došlo ke splacení části jistiny na 76 mil. Kč a naběhlého příslušenství a dále k prodloužení splatnosti zápůjčky. Splatnost je k datu sestavení účetní závěrky prodloužena Dodatkem č. 8 do 31.7.2024.

Dne 14.11.2023 byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností IMOS Brno, a.s. ve výši 60 mil. Kč, úrokem 8 % p. a. a konečnou splatností 30. 9. 2026 za účelem financování I. Etapy projektu Čtvrť pod Hády.

PONAVA CENTRUM

Dne 30.1.2024 byla uzavřena úvěrová smlouva se soukromým investorem ve výši 12 mil. Kč za účelem financování koupě pozemku na výstavbu další etapy projektu Ponavia Rezidence IV.

Dne 13.11.2023 byla uzavřena smlouva o zajištění financování se společností Investown Technologies s.r.o. ve výši 40 300 000 Kč. Po načerpání prostředků došlo 13.3.2024 ke splacení výše uvedené úvěrové smlouvy ve výši 12 mil. Kč.

Developer Brno Hády

Dne 28.3.2024 byla uzavřena Smlouva o úvěru mezi Banka CREDITAS a.s., Developer Brno Hády, a.s. a Čtvrť pod Hády III s.r.o. na financování výstavby projektu Čtvrť Pod Hády, kterou došlo k refinancování úvěru s J&T BANKA, a.s. na základě úvěrové smlouvy ze dne 2.11.2021. Úvěrový rámec činí 663 mil. Kč, úroková sazba je pohyblivá ve výši 5,5 % p.a. + 3M PRIBOR, splatnost úvěru nastane 31.3.2025. Smlouva umožňuje prolongaci splatnosti úvěru o 2 roky.

Výroční zpráva společnosti ***Trikaya Asset Management a.s.*** *Za období končící 30. června 2023*

Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji společnosti

Skupina Trikaya plánuje v nadcházejícím období pokračovat v realizaci klíčových projektů v souladu s definovanou strategií na období 2024–2026.

V rámci projektu Čtvrť Pod Hády v Brně bude dokončována první etapa, která zahrnuje výstavbu 167 bytů a 186 parkovacích míst. Kolaudace této etapy je plánována na konec roku 2025. V průběhu 3. čtvrtletí roku 2024 zahájí společnost nabídku družstevního bydlení, jež umožní širšímu spektru zájemců přístup k vlastnímu bydlení. V této nabídce bude k dispozici celkem 57 družstevních bytů ve dvou domech první etapy projektu. Současně probíhají přípravy na získání potřebných povolení pro další etapy projektu Čtvrť pod Hády.

Vedle projektu Čtvrť Pod Hády plánuje Společnost zahájit výstavbu bytových domů v Blansku, což představuje rozšíření portfolia o další atraktivní lokalitu.

Společnost bude také pokračovat v realizaci své dlouhodobé strategie, jejímž cílem je:

- zvyšování hodnoty portfolia a snižování podílu cizích zdrojů;
- spolupráce s developery na realizaci nových projektů;
- začleňování udržitelného a zeleného rozvoje do všech fází projektové přípravy a výstavby;
- diversifikace portfolia, a to jak v rámci rezidenčního, tak komerčního segmentu;
- rozvoj identity značky Trikaya a jejího postavení na trhu;
- přijímání inovací v podobě modulárních konstrukcí a PropTech řešení, jež umožní efektivnější realizaci projektů.

Společnost tímto nadále směřuje k posilování své pozice na trhu a udržení růstu v souladu s moderními trendy v oblasti rezidenčního bydlení a udržitelného rozvoje.

Zpráva o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

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

Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

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

Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2023

Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

Dne 3. 7. 2024 došlo k prodeji 100% obchodního podílu společnosti OC Řepy a.s., tedy dceřiné společnosti Trikaya CRE a.s., společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Společnost Trikaya Asset Management se po datu účetní závěrky stala zakládajícím členem družstva Bytové družstvo Čtvrť pod Hády I.

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by měly podstatný vliv na účetní závěrku Společnosti.

Přílohy:

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

V Brně dne 19. 12. 2024



.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva



.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

ROZVAHA

k. 3 0 . 0 6 . 2 0 2 4

v tisících Kč

IČ	2	9	2	0	2	0	7	8
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

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

Šumavská 519/35
Brno-střed
602 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	1 001 679		1 001 679	460 924
B.	Stálá aktiva	003	870 977		870 977	356 028
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	870 977		870 977	356 028
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	870 946		870 946	355 997
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	31		31	31
C.	Oběžná aktiva	037	130 702		130 702	104 896
C.II.	Pohledávky	046	128 299		128 299	102 568
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0		0	1 311
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0		0	1 311
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	128 299		128 299	101 257
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0		0	1 216
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	125 294		125 294	92 453
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	3 005		3 005	7 588
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	2 434		2 434	227
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0		0	651
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	571		571	6 710
C.IV.	Peněžní prostředky	075	2 403		2 403	2 328
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	2 324		2 324	2 324
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	79		79	4

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	1 001 679	460 924
A.	Vlastní kapitál	002	339 701	22 425
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	129 514	10 214
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	129 514	10 214
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	10 214	10 214
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	119 300	0
A.III.	Fondy ze zisku	015	19	19
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	19	19
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	10 193	109 881
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	50 193	149 881
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	020	-40 000	-40 000
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	197 975	-99 689
B.+C.	Cizí zdroje	023	661 217	437 460
C.	Závazky	029	661 217	437 460
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	121 392	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	58 394	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	62 998	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	62 998	0
C.II.	Krátkodobé závazky	045	539 825	437 460
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046	75 500	81 900
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048	75 500	81 900
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	1 532	386
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	451 544	351 007
C.II.8.	Závazky ostatní	055	11 249	4 167
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	0	595
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	9 000	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	2 249	3 572
D.	Časové rozlišení pasiv	066	761	1 039
D.1.	Výdaje příštích období	067	761	1 039

Sestaveno dne: 19.12.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	Ing. VESELÝ ALEXEJ
Předmět podnikání: Činnosti vedení podniků Univerzální administrativní činnosti	
Pozn.:	

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

**Šumavská 519/35
Brno-střed
602 00**

k. 3 0 . 0 6 . 2 0 2 4

Od: 1.7.2023 Do: 30.6.2024

v tisících Kč

IČ 2 9 2 0 2 0 7 8

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A.	Výkonová spotřeba	003	16 505	5 858
A.3.	Služby	006	16 505	5 858
III.	Ostatní provozní výnosy	020	1	82 080
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	1	82 080
F.	Ostatní provozní náklady	024	7 168	82 079
F.3.	Daně a poplatky	027	5	0
F.5.	Jiné provozní náklady	029	7 163	82 079
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-23 672	-5 857
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	6 951	206 712
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	0	206 712
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033	6 951	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	1 439	67 948
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	10 225	11 917
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	10 225	11 917
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	-255 607	199 819
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	49 661	42 623
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	34 528	13 753
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	15 133	28 870
K.	Ostatní finanční náklady	047	36	52
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	221 647	-91 813
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	197 975	-97 670
L.	Daň z příjmů	050	0	2 019
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	0	2 019
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	197 975	-99 689
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	197 975	-99 689
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	17 177	300 709

Sestaveno dne: 19.12.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	Ing. VESELY ALEXEJ
Předmět podnikání: Činnosti vedení podniků Univerzální administrativní činnosti	
Pozn.:	

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky

30. června 2024

Obsah

1. Všeobecné informace	3
1.1. Základní informace o Společnosti	3
2. Účetní postupy	4
2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky	4
2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	4
2.3. Finanční majetek	4
2.3.1. Ocenění finančního majetku při pořízení	5
2.3.2. Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne	5
2.4. Pohledávky	5
2.5. Přepočty cizích měn	5
2.6. Emitované dluhopisy	5
2.7. Rezervy	5
2.8. Tržby	5
2.9. Spřízněné strany	5
2.10. Úvěry a úrokové náklady	5
2.11. Odložená daň	6
2.12. Následné události	6
3. Komentáře k položkám rozvahy a výkazu zisku a ztráty	7
3.1. Dlouhodobý finanční majetek	7
3.2. Krátkodobé pohledávky	9
3.2.1. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	9
3.2.2. Pohledávky - ostatní	9
3.3. Dlouhodobé závazky	9
3.3.1. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	9
3.3.2. Závazky – ostatní	9
3.4. Krátkodobé závazky	9
3.4.1. Vydané dluhopisy	9
3.4.2. Závazky z obchodních vztahů	9
3.4.3. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	9
3.4.4. Závazky ostatní	10
3.5. Výdaje příštích období	10
3.6. Závazky nevykázané v rozvaze	10
3.7. Vlastní kapitál	10
3.8. Služby	11
3.9. Ostatní provozní výnosy	11
3.10. Ostatní provozní náklady	11
3.11. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	11
3.12. Náklady vynaložené na prodané podíly	12

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky

za rok končící 30.června 2024

3.13. Výnosové úroky a podobné výnosy.....	12
3.14. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	12
3.15. Nákladové úroky a podobné náklady	12
3.16. Ostatní finanční náklady	12
4. Transakce se spřízněnými stranami.....	13
5. Následné události	14

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, Veveří, 602 00 Brno.

Hlavním předmětem podnikání Společnosti je vedení podniků a univerzální administrativní činnosti.

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

Název právnické osoby	Sídlo	Podíl	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech
Asterion Capital s.r.o. , IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 84883	Šumavská 519/35, Veveří, 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	Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50 %

Představenstvo

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

Ing. Alexej Veselý, dat. nar. 25. dubna 1976, U Červeného mlýna 619/8, Ponava, 612 00 Brno, místopředseda představenstva

Ing. Jan Kolařík, dat. nar. 5. února 1991, Střední 625/65, Ponava, 612 00 Brno, Člen představenstva

Za představenstvo jednájí členové představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad částku 3.000.000 Kč (slovy: tři miliony korun českých), kdy v těchto případech zastupují společnost vždy dva (2) členové představenstva společně.

Dozorčí rada

Ing. Martin Nevidal, dat. nar. 12. července 1990, č.p. 59, 691 72 Morkůvky, předseda 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 objektivit (úplnost, průkaznost, správnost);
- zásada bilanční kontinuity;
- zásada opatrnosti;
- zákaz kompenzace.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

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 získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

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:

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.

2.3.1. Ocenění finančního majetku při pořízení

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

2.3.2. Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Majetkové účasti v ovládaných osobách nebo osobách pod podstatným vlivem byly do 30.6.2023 oceňovány pořizovací cenou sníženou o opravné položky. Od 30.6.2024 Společnost přešla na oceňování těchto majetkových účastí metodou ekvivalence. Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad. Detailní informace o oceňování finančního majetku jsou uvedeny v bodě 19. Přílohy.

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. Přepočtení cizích měn

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

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

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 upisovateli.

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

2.8. 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 celá skupina, 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.

2.9. 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.

2.10. 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 30.června 2024

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

2.11. 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.

2.12. 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. Komentáře k položkám rozvahy a výkazu zisku a ztráty

3.1. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek se skládá z vlastněných obchodních podílů v dceřiných společnostech Skupiny Trikaya Asset Management k 30. červnu 2024.

v tis. Kč	Podíly – ovládaná nebo ovládaná osoba	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Celkem 2024
Zůstatek k 1.7.2023	355 997	31	356 028
Přírůstky	239 616	-	239 616
Úbytky	-99 575	-	-99 575
Přecenění ekvivalencí	119 300		119 300
Rozpuštění opravné položky	255 607	-	255 607
Zůstatek k 30.06.2024	870 946	31	870 977

V průběhu fiskálního roku došlo k přírůstkům dlouhodobého finančního majetku v celkové výši 179,616 mil. Kč:

- Převod družstevního podílu společnosti TRIKAYA, družstvo (Čtvrť Pod Hády III s.r.o.) ve výši 79,88 mil. Kč na základě Smlouvy o převodu družstevního podílu ze dne 10.08.2023,
- Vklady obchodních podílů společností Čtvrť Pod Hády I s.r.o., Developer Brno Hády, a.s. a Čtvrť Pod Hády III s.r.o. do společnosti Čtvrť Pod Hády a.s. na základě Smluv o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo základní kapitál v celkové výši 98,14 mil. Kč,
- Dne 14.03.2024 a 07.04.2024 došlo k převodu 10 ks akcií společnosti Trikaya CRE a.s. na základě Smluv o převodu akcií v celkové výši 1,2 mil. Kč,
- Dne 15.03.2024 došlo k navýšení základního kapitálu společnosti Čtvrť Pod Hády III s.r.o. o 25 tis. Kč a navýšení vlastního kapitálu o 7 tis. Kč,
- Dne 30.06.2024 došlo k navýšení vlastního kapitálu společnosti ABILET Company s.r.o. o 200 tis. Kč poskytnutím příplatku mimo základní kapitál,
- Dne 30.06.2024 došlo k navýšení vlastního kapitálu společnosti Trikaya Energy s.r.o. o 150 tis. Kč poskytnutím příplatku mimo základní kapitál,
- Dne 30.06.2024 došlo k navýšení vlastního kapitálu společnosti Trikaya RRE a.s. o 60 mil. Kč poskytnutím příplatku mimo základní kapitál.

Meziroční úbytky dlouhodobého finančního majetku byly v celkové výši 99,575 mil. Kč.:

- Vklad obchodního podílu společnosti Čtvrť Pod Hády I s.r.o. ve výši 200 tis. Kč do společnosti Čtvrť Pod Hády a.s. na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo základní kapitál ze dne 31.01.2024,
- Vklad obchodního podílu společnosti Developer Brno Hády, a.s. ve výši 18,02 mil. Kč do společnosti Čtvrť Pod Hády a.s. na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo základní kapitál ze dne 31.01.2024,
- Vklad obchodního podílu společnosti Čtvrť Pod Hády III s.r.o. ve výši 79,91 mil. Kč do společnosti Čtvrť Pod Hády a.s. na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo základní kapitál ze dne 15.03.2024,
- Prodej obchodního podílu společnosti Bytové družstvo Staňkova 30 ve výši 1,4 mil. Kč na základě Smlouvy o úplatném převodu družstevního podílu ze dne 19.04.2024.

Společnost Trikaya Asset Management a.s. se rozhodla držené obchodní podíly k 30.6.2024 přecenit pomocí metody ekvivalence, a proto byly historicky vytvořené opravné položky k obchodním podílům rozpuštěny (viz kap. 3.6). Níže jsou uvedeny výše oceňovacích rozdílů k jednotlivým podílům k 30.6.2024.

(tis. Kč)	2024
ABILET Company, s.r.o.	-275
AIKONA, a.s.	-1 288
Čtvrť Pod Hády a.s.	412 852
Mall Vienna Brno a.s.	-107 571
PONAVIA REZIDENCE III a.s.	-3 449
Trikaya Energy s.r.o.	-63

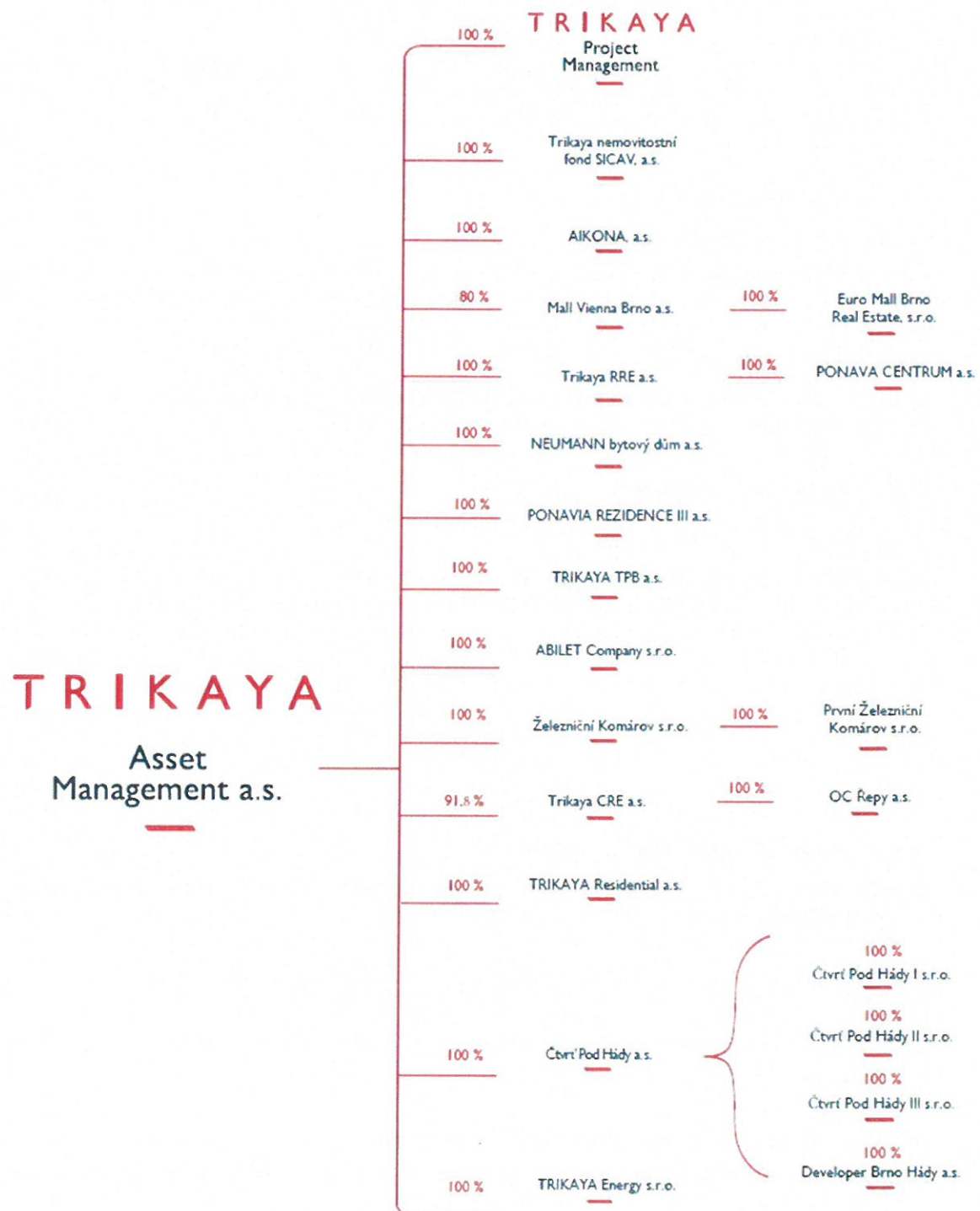
Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky

za rok končící 30.června 2024

Trikaya Project Management a.s.	68 612
TRIKAYA TPB a.s.	-861
TRIKAYA Residential a.s.	-29
NEUMANN bytový dům a.s.	-59 476
Trikaya CRE a.s.	-143 478
Trikaya RRE a.s.	-42 759
Železniční Komárov s.r.o.	-2 916
Oceňovací rozdíly celkem	119 300

Níže je uveden organigram Skupiny k datu 30.6.2024.



3.2. Krátkodobé pohledávky

3.2.1. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Krátkodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 30.červnu 2024 částku 125 294 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 92 453 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya.

3.2.2. Pohledávky - ostatní

Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky činily k 30. červnu 2024 částku 2 434 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 227 tis. Kč) a jedná se o přeplatek na dani z příjmů vlivem uhrazených záloh v průběhu zdaňovacího období.

Jiné pohledávky

Jiné pohledávky činily k 30. červnu 2024 částku 571 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 6 710 tis. Kč, ve srovnatelném období byly tyto pohledávky vykázány jako Jiné dlouhodobé pohledávky). Jedná se o účtování nákladů projektů, které jsou v akvizičním procesu a předpokládá se jejich přefakturace do projektově účelově založené společnosti.

3.3. Dlouhodobé závazky

3.3.1. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba

Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 30. červnu 2024 částku 58 394 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 0 tis. Kč) a jedná se o závazky z titulu nesplacených jistin a úroků z přijatých zápůjček od dceřiných společností v rámci skupiny Trikaya.

3.3.2. Závazky – ostatní

Položka Závazky – ostatní ve výši 62 998 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 0 tis. Kč) je tvořena jistinou a naběhlým neuhrazeným úrokem z úvěrové smlouvy vůči společnosti IMOS Brno, a.s.

3.4. Krátkodobé závazky

3.4.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy činily k 30. červnu 2024 75 500 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 81 900 tis. Kč), jedná se závazek z emitovaných neveřejných dluhopisů se splatností dle tabulky níže (v tis. Kč).

Název emise	Druh emise	Datum emise	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Zůstatek jistiny k 30.06.2024 - dlouhodobá část
TRIKAYA 10,9/25	Privátní	25.03.2024	10,90 %	25.03.2025	75 500
Celkem					75 500

3.4.2. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů k 30. červnu 2024 činily 1 532 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 386 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
29 tis. Kč (k 30. červnu 2024)	1 400 tis. Kč	-	-
386 tis. Kč (k 30. červnu 2023)	-	-	-

3.4.3. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 30. červnu 2024 ve výši 451 544 Kč (k 30. červnu 2023: 351 007 tis. Kč) a jedná se o závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya z titulu smluv o zápůjčkách nebo úvěrech.

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2024

3.4.4. Závazky ostatní***Dohadné účty pasivní***

Dohadné účty pasivní činily k 30. červnu 2024 částku ve výši 9 000 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 0 tis. Kč) a jedná se dohad na poplatek na zajištění finančních prostředků.

Jiné závazky

Jiné závazky ve výši 2 249 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 3 572 tis. Kč) tvoří naběhlý neuhrazený úrok z emitovaných dluhopisů TRIKAYA 10,9/25 – viz kap. 3.4.1.

3.5. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období činily k 30. červnu 2024 částku ve výši 761 tis. Kč (k 30. červnu 2023: 1 039 tis. Kč) a jedná se o faktury za vedení účetnictví a audit, které se týkají období do 30. června 2024, ale přijaté jsou až v červenci 2024.

3.6. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost Trikaya Asset Management a.s. ručí za společnost Trikaya CRE a.s. formou ručitelských prohlášení v neveřejných emisích dluhopisů Trikaya CRE 8,75/25 a 8,00/27. Ke dni sestavení účetní závěrky činí hodnota, za kterou Trikaya Asset Management a.s. ručí, 137 mil. Kč.

3.7. Vlastní kapitál

2024 v tis. Kč	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění í majetku a závazků	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk min. let	Jiný výsledek hospodař- ení min. let	Neuhrazen- á ztráta min. let	Výsledek hospodaře- ní běžného období	Celkem
Zůstatek k 30.6.2023	2 000	10 214	0	19	149 881	-40 000	0	-99 689	22 425
Zaokrouhlování	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Přecenění podílů metodou ekvivalence	-	-	119 300	-	-	-	-	-	119 300
Opravy minulých let	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Přeučtování hospodářského výsledku za rok 2023	-	-	-	-	-	-	-99 689	99 689	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VH k 30.06.2024	-	-	-	-	-	-	-	197 975	197 975
Zůstatek k 30.06.2024	2 000	10 214	119 300	19	149 882	-40 000	-99 689	197 975	339 701

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2024

2023 v tis. Kč	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk min. let	Jiný výsledek hospodaření min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.7.2022	2 000	10 214	-1 163	19	120 137	-40 000	0	29 745	120 952
Zaokrouhlování	-	-	-	-	-1	-	-	-	-1
Překurzování podílů	-	-	1 163	-	-	-	-	-	1 163
Opravy minulých let	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2022	-	-	-	-	29 745	-	-	-29 745	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VH k 30.06.2023	-	-	-	-	-	-	-	-99 689	-99 689
Zůstatek k 30.06.2023	2 000	10 214	0	19	149 881	-40 000	0	-99 689	22 425

3.8. Služby

(tis. Kč)	2024	2023
Poradenské a podobné náklady	1 890	2 576
Právní a ekonomické náklady	77	437
Ostatní	14 538	2 842
Služby celkem	16 505	5 855

Mezi položky Ostatní patří z největší části náklady na zajištění finančních prostředků ve výši 9 000 tis. Kč. Dále jsou zde zařazeny náklady na korporátní management ve výši 3 900 tis. Kč a administrativní náklady související s emitovanými dluhopisy ve výši 1 596 tis. Kč.

3.9. Ostatní provozní výnosy

(tis. Kč)	2024	2023
Ostatní provozní výnosy	1	82 080
Ostatní provozní výnosy celkem	1	82 080

3.10. Ostatní provozní náklady

(tis. Kč)	2024	2023
Daně a poplatky	5	0
Jiné provozní náklady	7 163	82 079
Ostatní provozní náklady celkem	7 168	82 079

3.11. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly

(tis. Kč)	2024	2023
Tržby z prodeje podílu – Bytové družstvo Staňkova 30	6 951	-
Tržby z prodeje obchodních podílů – Ponava Centrum a.s.	-	180 748
Smlouva o převodu podílu – Ponava Centrum a.s.	-	25 964
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly celkem	6 951	206 712

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky

za rok končící 30.června 2024

3.12. Náklady vynaložené na prodané podíly

(tis. Kč)	2024	2023
Prodané cenné papíry a podíly – Bytové družstvo Staňkova 30	1 439	-
Prodané cenné papíry a podíly – Ponava Centrum a.s.	-	67 948
Náklady vynaložené na prodané podíly celkem	1 439	67 948

3.13. Výnosové úroky a podobné výnosy

(tis. Kč)	2024	2023
Úrokové výnosy – Vnitroskupinové	10 225	11 917
Úrokové výnosy celkem	10 225	11 917

3.14. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

Položka Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti byla k 30.06.2023 tvořena opravnými položkami k drženým obchodním podílům Společnosti. K 30.06.2024 se společnost rozhodla držené obchodní podíly přecenit pomocí metody ekvivalence, a proto byly opravné položky rozpuštěny – viz tabulka níže.

(tis. Kč)	2024	2023
AIKONA, a.s.	-740	740
Čtvrť Pod Hády a.s.	-276	276
Mall Vienna Brno a.s.	-76 911	76 911
PONAVIA REZIDENCE III a.s.	-3 940	3 940
Trikaya Energy s.r.o.	-11	11
TRIKAYA TPB a.s.	-2	2
TRIKAYA Residential a.s.	-66	66
NEUMANN bytový dům a.s.	-59 251	3 463
Trikaya CRE a.s.	-112 370	112 370
Trikaya RRE a.s.	-2 040	2 040
Opravné položky celkem	-255 607	199 819

3.15. Nákladové úroky a podobné náklady

(tis. Kč)	2024	2023
Úrokové náklady – Vnitroskupinové	34 528	13 753
Úrokové náklady – Dluhopisy	12 097	28 870
Úrokové náklady – Ostatní	3 036	-
Úrokové náklady celkem	49 661	42 623

3.16. Ostatní finanční náklady

(tis. Kč)	2024	2023
Kurzové ztráty	34	-
Ostatní finanční náklady	2	52
Ostatní finanční náklady celkem	36	52

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky

za rok končící 30.června 2024

4. Transakce se spřízněnými stranami

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

(tis. Kč)	2024	2023
Úrokové výnosy – Vnitroskupinové	10 225	11 917
Prodej obchodního podílu - PONA VA CENTRUM a.s.	0	180 748
Prodej obchodního podílu – TRIKAYA, družstvo	0	25 964
Postoupení pohledávky – Mall Vienna Brno a.s.	0	82 074
Výnosy Celkem	10 225	300 703

(tis. Kč)	2024	2023
Nákladové úroky – Vnitroskupinové	34 528	13 753
Náklady ostatní - Vnitroskupinové	13 269	384
Prodej obchodního podílu - PONA VA CENTRUM a.s.	0	67 948
Postoupení pohledávky – Mall Vienna Brno a.s.	0	82 074
Náklady Celkem	47 797	164 159

Společnost vykazovala k 30.06.2024 se spřízněnými stranami tyto zůstatky:

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba (tis. Kč)	2024	2023
ABILET Company s.r.o.	7 183	6 642
AIKONA, a.s.	7 545	1 769
Asterion Capital s.r.o.	15 960	2 620
Bytové družstvo Staňkova 30	0	1 311
FINMASTER Management a.s.	15 960	900
Mall Vienna Brno a.s.	78 588	71 922
PONAVIA REZIDENCE III a.s.	0	2 010
Trikaya Energy	59	0
Trikaya Project Management a.s.	0	6 590
Pohledávky celkem	125 294	93 764

Závazky z obchodních vztahů (tis. Kč)	2024	2023
Trikaya Project Management a.s.	1 429	85
Závazky z obchodních vztahů celkem	1 429	85

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba (tis. Kč)	2024	2023
Čtvrť Pod Hády	13 800	1 750
Developer Brno Hády	40 529	48 993
NEUMANN bytový dům	3 680	7 990
PONA VA CENTRUM	25 772	178 866
PONAVIA REZIDENCE III	401	0
Trikaya CRE	32 658	0
Trikaya nemovitostní fond SICAV	76 612	0
Trikaya RRE	300 654	18 780
Trikaya TPB	1 143	1 100
Trikaya Project Management	12 717	0
TRIKAYA Residential	1 972	1 890
Závazky celkem	509 938	351 008

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2024

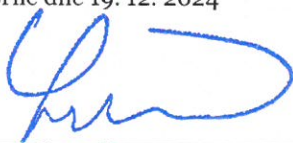
5. Následné události

Dne 3. 7. 2024 došlo k prodeji 100% obchodního podílu společnosti OC Řepy a.s., tedy dceřiné společnosti Trikaya CRE a.s., společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

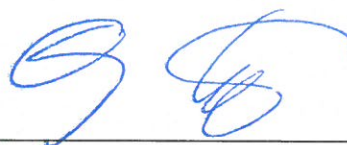
Společnost Trikaya Asset Management se po datu účetní závěrky stala zakládajícím členem družstva Bytové družstvo Čtvrť pod Hády I.

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by měly podstatný vliv na účetní závěrku Společnosti.

V Brně dne 19. 12. 2024



Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva



Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

Zpráva nezávislého auditora

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Trikaya Asset Management a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 292 02 078 (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. 6. 2024, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 30. 6. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024, 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.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku Společnosti k 30. 6. 2023 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 4. 3. 2024 vydal k této závěrce 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 statutární orgán Společnosti.

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze 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 statutární a dozorčí orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Brno, 10. 2. 2025

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Oldřich Bartušek

evidenční číslo 2256

**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 01.07.2023 do 30.06.2024

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, Veverčí, 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
Člen představenstva	Ing. Jan Kolařík , nar. 5.2.1991

Členové kontrolního orgánu k rozvahovému dni:

Předseda dozorčí rady:	Ing. Martin Nevídal , nar. 12.7.1990
------------------------	---

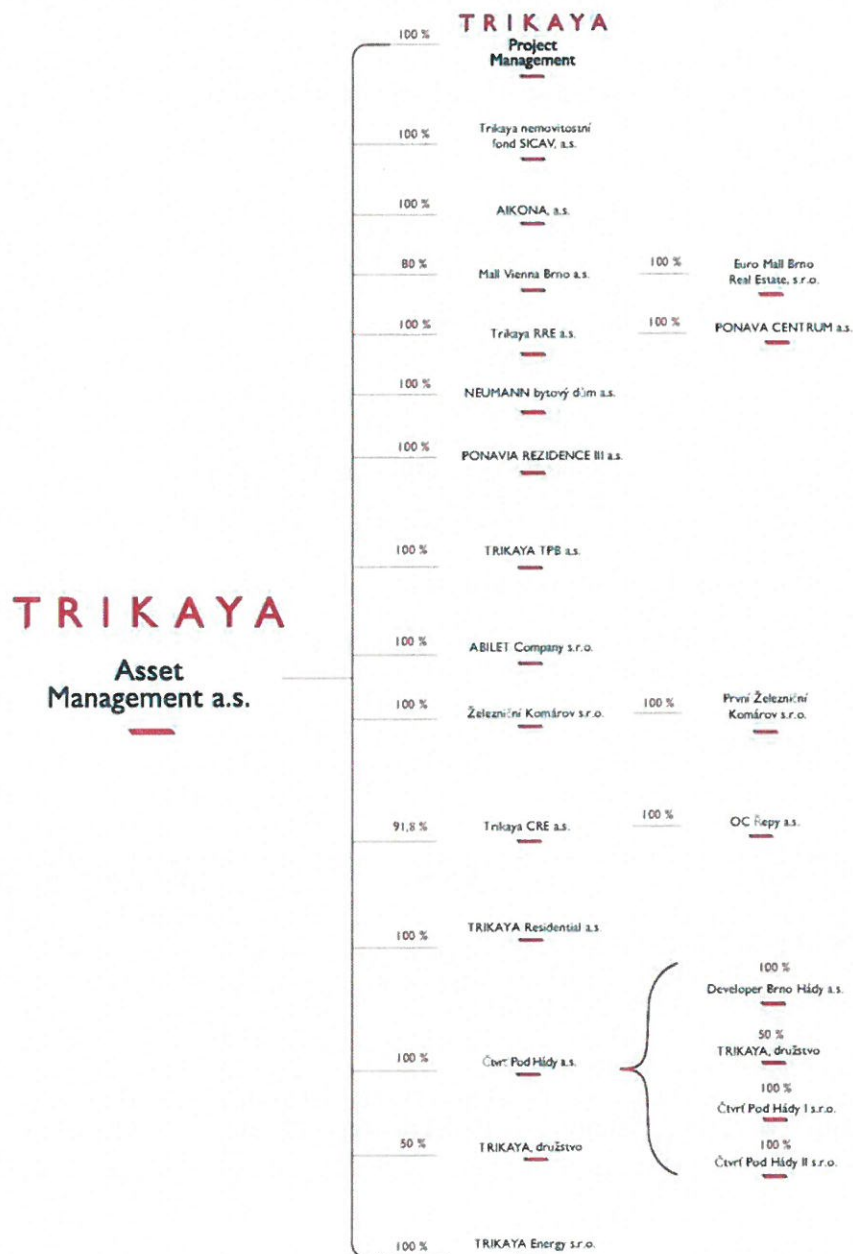
2. Propojené osoby:

a) ovládající osoby:

Název právnické osoby	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	Šumavská 519/35, Veverčí, 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.



- 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. **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“)
- h. **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“)
- i. **The Landmark Building a.s.**, IČO: 031 50 895, se sídlem Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building“), společnost není k rozhodnému dni členem skupiny, když došlo k převodu akcií společnosti mimo skupinu, na společnost SUDOP Real a.s., IČO: 01918958, se sídlem Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00 Praha 3, a to ke dni 29.2.2024
- 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. **Čtvrť Pod Hády III s.r.o.**, IČO: 292 92 247, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 138544 (do 15.3.2024 pod firmou TRIKAYA, družstvo) (dále jen „Čtvrť Pod Hády III“)
- 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“), družstvo není k rozhodnému dni členem skupiny, když podíl v něm byl s účinností ke dni 19.4.2024 převeden na subjekt mimo skupinu, na společnost Real invest point s.r.o., IČO: 01390783, se sídlem Cejl 82/58, Zábrdovice, 602 00 Brno
- m. **TRIKAYA TPB a.s.**, IČO: 058 06 097, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „společnost Trikaya TPB“)
- n. **ABILET Company s.r.o.**, IČO: 047 65 605, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company“)
- o. **Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 077 16 494, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „společnost Železniční Komárov“)

- p. Trikaya CRE a.s.,** IČO: 090 21 345, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8361 (dále jen „společnost Trikaya CRE“).
- q. OC Řepy a.s.,** IČO: 282 05 219, se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Řepy“), společnost přestala být členem skupiny po rozhodném dni
- r. Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.,** IČO: 261 61 478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110724 (dále jen „společnost Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.“)
- s. První Železniční Komárov s.r.o.,** IČO: 080 59 969, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111671 (dále jen „společnost První Železniční Komárov“);
- t. TRIKAYA Residential a.s.,** IČO: 14142929, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8657 (dále jen společnost „Trikaya Residential a.s.“);
- u. Čtvrť Pod Hády a.s.,** IČO: 17392357, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8732 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády I“);
- v. Čtvrť Pod Hády I s.r.o.,** IČO: 19275188, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 133843 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády I“);
- w. Trikaya Energy s.r.o.,** IČO: 18024955, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 132624 (dále jen „společnost Trikaya Energy“);
- x. Čtvrť Pod Hády II s.r.o.,** IČO: 21080691, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 137429 (dále jen „společnost Čtvrť Pod Hády II“), společnost vznikla v průběhu účetního období, dne 5.1.2024.

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 ovládání

V Ovládané osobě mají Ovládající osoby dohromady 100% podíl na základním kapitálu, přičemž ovládání 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. FINMASTER Management a.s.

- Smlouva o podmínkách zápůjčky ze dne 11.11.2022 uzavřená mezi Ovládanou společností jako Zapůjčitelem a společností FINMASTER Management a.s. jako Vydlužitelem, **ve znění Dodatku č. 1 ze dne 27.10.2023 a Dodatku č. 2 ze dne 15.4.2024**

2. Developer Brno Hády

- Subordination Agreement (smlouva o podřízení pohledávek) ze dne 2.12.2021 (za účasti Developer Brno Hády, a.s., Trikaya Družstvo jako dlužníků, společnosti ovládané společností 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)
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 13.01.2022 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Developer Brno Hády jako zapůjčitelem, **ve znění Dodatku č. 1 ze dne 21.12.2022 a Dodatku č. 2 ze dne 13.11.2023**, a navazující smlouvy o zápůjčce

3. PONAVAL CENTRUM

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 28.4.2020 uzavřená mezi PONAVAL CENTRUM jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem, **ve znění Dodatku č. 1 ze dne 1.4.2024** – již splaceno
- **Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 2.5.2024**, uzavřená mezi Trikaya RRE jako postupitelem, Ovládanou osobou jako postupníkem a PONAVAL CENTRUM jako dlužníkem
- **Dohoda o započtení ze dne 2.5.2024**, uzavřená mezi Ovládanou osobou jako dlužníkem a PONAVAL CENTRUM jako věřitelem
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 02.05.2023 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Ponava Centrum jako zapůjčitelem, **ve znění Dodatku č. 1 ze dne 1.4.2024**, a navazující smlouvy o zápůjčce – uhrazeno započtením dle výše uvedené Dohody o započtení ze dne 2.5.2024
- 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 podřízení dluhu a patronátní dohodě a zástavě pohledávek ze dne 24.3.2022 (za účasti Raiffeisenbank a.s. jako Věřitele) **ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20.9.2022**
- Dohoda o podřízení dluhů ze dne 24.5.2022 (za účasti upvest s.r.o. jako Nadřízeného věřitele)
- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 25.3.2024**, uzavřená mezi PONAVAL CENTRUM jako věřitelem a Ovládanou osobou jako dlužníkem, a navazující smlouvy o zápůjčce

4. NEUMANN bytový dům

- 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, **ve znění Dodatku č. 1 ze dne 19.7.2022, Dodatku č. 2 ze dne 29.06.2023 a Dodatku č. 3 ze dne 1.12.2023**, 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, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 28.6.2022 a **Dodatku č. 2 ze dne 1.12.2023**, a navazující smlouvy o zápůjčce

6. Mall Vienna Brno

- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 10.5.2023 uzavřená mezi společností Mall Vienna Brno a.s. jako postupníkem a Ovládanou společností jako postupitelem, ve znění **Dodatku č. 1 ze dne 15.4.2024**

7. Trikaya Project Management

- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 1.8.2023, ve znění Dodatku č.1 ze dne 1.11.2023 a Dodatku č. 2 ze dne 2.1.2024 a Dodatku č. 3 ze dne 2.6.2024**, a navazující smlouvy o zápůjčce -
- Smlouva o poskytování korporátních služeb ze dne 1.7.2022 uzavřená mezi Ovládanou společností jako Objednatelem a společností Trikaya Project Management jako Dodavatelem
- Smlouva o poskytování služeb akvizic a přípravy developerských projektů ze dne 2.1.2020 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.4.2022
- 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, ve znění Dodatku č. 2 ze dne 1.9.2022

8. Čtvrť Pod Hády III

- 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, 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)

9. Trikaya RRE

- **Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 2.5.2024**, uzavřená mezi Trikaya RRE jako postupitelem, Ovládanou osobou jako postupníkem a PONAFA CENTRUM a.s. jako dlužníkem
- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 21.11.2023** až do výše 110.000.000 Kč, uzavřená mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a Trikaya RRE jako zapůjčitelem, ve znění **Dodatku č. 1 ze dne 28.6.2024**, 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) ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20.9.2022
- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 24.03.2023** mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností TRIKAYA RRE jako zapůjčitelem, o zápůjčkách až do výše 50.000.000,- Kč, ve znění **Dodatku č. 1 ze dne 1.12.2023**, a navazující smlouvy o zápůjčce
- **Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 30.6.2024**

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, dodatku č. 2 ze dne 30.6.2020, Dodatku č. 3 ze dne 30.6.2022 a **Dodatku č. 4 ze dne 1.12.2023**, a navazující smlouvy o zápůjčce
- **Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a dohoda o započtení pohledávky ze dne 30.6.2024**

11. Euro Mall Brno Real Estate

- Smlouva o podřízení pohledávek ze dne 3.11.2022 uzavřená Ovládanou společností jako Podřízeným věřitelem 2, společností Mall Vienna Brno jako Podřízeným věřitelem 1, společností Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. jako Dlužníkem, Mgr. Lubošem Vojtěchem

jako Podřízeným věřitelem 3 a Raiffeisenbank a.s. jako Bankou, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 26.5.2023

- 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 a dodatku č. 6 ze dne 3.11.2022, poskytující zápůjčku až do výše 120.000.000,- Kč, a navazující smlouvy o zápůjčce

12. The Landmark Building

- 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, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12.6.2023 a **Dodatku č. 2 ze dne 12.2.2024**, a navazující smlouvy o zápůjčce – pohledávky byly postoupeny na společnost Trikaya CRE a.s., a to smlouvou ze dne 29.2.2024
- 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.
- Dohoda o směnečném vyplňovacím právu ze 7.6.2023 uzavřená se společností The Landmark Building jako Výstavcem, společností Glamour Slovakia, a.s. jako Úvěrujícím, a mimo jiné Ovládanou společností jako Avalistou,

13. 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, Dodatku č. 2 ze dne 1.12.2022 a **Dodatku č. 3 ze dne 1.11.2023 a Dodatku č. 4 ze dne 2.6.2024**.

14. PONA VIA REZIDENCE III

- 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, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 1.6.2023, a navazující smlouvy o zápůjčce.
- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 2.2.2024**, uzavřená mezi PONA VIA REZIDENCE III jako věřitelem a Ovládanou osobou jako dlužníkem
- **Dohoda o započtení ze dne 1.3.2024**

15. Trikaya CRE

- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 21.11.2023** mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a Trikaya CRE jako vydlužitelem, o poskytnutí zápůjček až do výše 110.000.000 Kč, a navazující smlouvy o zápůjčce
- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 29.4.2024**, uzavřená mezi Trikaya CRE jako věřitelem a Ovládanou osobou jako dlužníkem, a navazující smlouvy o zápůjčce
- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 15.11.2023**, uzavřená mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a Trikaya CRE jako vydlužitelem, o poskytnutí zápůjček až do výše 90.000.000 Kč, a navazující smlouvy o zápůjčce
- 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, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12.6.2023 a **Dodatku č. 2 ze dne 12.2.2024**, a navazující smlouvy o zápůjčce – pohledávky byly nabyty smlouvou o postoupení pohledávky ze dne 29.2.2024

16. Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

- Smlouva o zápůjčce ze dne 10.8.2023, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30.8.2023, Dodatku č. 2 ze dne 1.11.2023, Dodatku č. 3 ze dne 31.1.2024, Dodatku č. 4 ze

dne 29.2.2024, Dodatku č. 5 ze dne 28.3.2024, Dodatku č. 6 ze dne 30.4.2024, Dodatku č. 7 ze dne 27.5.2024 a Dodatku č. 8 ze dne 25.6.2024

- **Dohoda o započtení pohledávek ze dne 25.3.2024**
- Dohoda o převzetí práv a povinností ze smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 24.8.2023, uzavřená mezi Trikaya nemovitostní fond SICAV jako původním poskytovatelem zajištění, Ovládanou osobou jako novým poskytovatelem zajištění a J&T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378 jako zástavním věřitelem
- Smlouva o převodu družstevního podílu v TRIKAYA, družstvo ze dne 10.8.2023
- Smlouva o zápůjčce mezi Trikaya nemovitostní fond SICAV jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem, ze dne 10.8.2023

17. TRIKAYA Residential a.s.

- Smlouva o podmínkách zápůjčky ze dne 2.1.2023 uzavřená mezi Ovládanou společností jako Vydlužitelem a Trikaya Residential a.s. jako zapůjčitelem, ve znění **Dodatku č. 1 ze dne 30.1.2024**

18. Čtvrť Pod Hády a.s.

- **Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál uzavřená dne 15.3.2024** vkladem podílu o velikosti 50 % ve společnosti Čtvrť Pod Hády III
- **Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál uzavřená dne 31.1.2024** vkladem akcií, představujících 100 % základního kapitálu Developer Brno Hády, ve znění **Dodatku č. 1 ze dne 21.3.2024**
- **Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál uzavřená dne 31.1.2024** vkladem podílu o velikosti 100 % ve společnosti Čtvrť Pod Hády
- **Dohoda o převzetí práv a povinností ze smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 8.2.2024**, uzavřená mezi Ovládanou osobou jako původním poskytovatelem zajištění, společností Čtvrť Pod Hády jako novým poskytovatelem zajištění a společnost J&T BANKA, a.s., IČO: 47115378 jako zástavním věřitelem
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 23.8.2022 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Čtvrť pod Hády, a.s. jako zapůjčitelem, o poskytnutí zápůjček až do výše 2.000.000,- Kč, ve znění **Dodatku č. 1 ze dne 1.12.2023 a Dodatku č. 2 ze dne 20.6.2024**, a navazující smlouvy o zápůjčce
- **Smlouva o zápůjčce ze dne 2.5.2024**, uzavřená mezi Čtvrť Pod Hády jako věřitelem a Ovládanou osobou jako dlužníkem
- **Smlouva o podmínkách zápůjčky ze dne 2.5.2024**, uzavřená mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a Čtvrť Pod Hády jako zapůjčitelem

19. Bytové družstvo Staňkova 30

- **Uznání dluhu ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 1.12.2023, učiněné dne 22.4.2024 Ovládanou osobou vůči Bytovému družstvu Staňkova 30**
- **Smlouva o zápůjčce uzavřená dne 1.12.2023 mezi Bytovým družstvem Staňkova 30 jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem o zapůjčení peněžních prostředků až do výše 7.000.000 Kč**
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 15.12.2017 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Bytové družstvo Staňkova 30 jako vydlužitelem, o poskytnutí zápůjček až do výše 3.500.000,- Kč, a navazující smlouvy o zápůjčce

20. Čtvrť Pod Hády II

- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 9.1.2024**, uzavřená mezi Čtvrť Pod Hády jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem, a navazující smlouvy o zápůjčce

21. Trikaya Energy

- **Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 2.10.2023**, uzavřená mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a Trikaya Energy jako vydlužitelem, ve znění **Dodatku č. 1 ze dne 3.6.2024**, a navazující smlouvy o zápůjčce – **zanikla co do výše 150.000 Kč níže uvedenou Dohodou o započtení ze dne 30.6.2024**
- **Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a dohoda o započtení pohledávky ze dne 30.6.2024**, poskytnutí příplatku ve výši 150.000 Kč

2. Jiné právní úkony učiněné v zájmu propojených osob

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, účetní 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:

- společnost jako akcionář společnosti Trikaya CRE a.s. schválila převod akcií ve společnosti OC Řepy z Trikaya CRE a.s. na kupujícího, kterým je PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24788759, se sídlem Jiřího z Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9. K převodu akcií došlo dne 3.7.2024.

VIII.

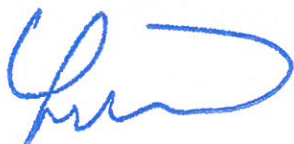
Obecná ustanovení

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 30. 9. 2024



.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva



.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018