

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře
společnosti**

Trikaya Asset Management a.s.

**Sídlo: Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno
IČO 292 02 078**

**o auditu konsolidované účetní závěrky
k 30. červnu 2020**



AUDIT spol. s r.o.

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **Trikaya Asset Management a.s.** a jejich dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 30. 6. 2020, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 30. 6. 2020 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 30. 6. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 30. 6. 2020 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, 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 **Trikaya Asset Management a.s.** za konsolidovanou účetní závěrku



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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Skupiny odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (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 Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Trikaya Asset Management a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

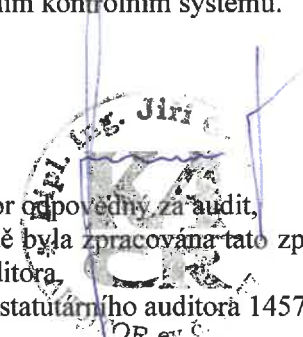
Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Trikaya Asset Management a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Jméno a sídlo auditora:

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

Auditor:

Ing. Jiří Gawel
statutární auditor odpovědný za audit,
na jehož základě byla zpracována tato zpráva
nezávislého auditora,
evidenční číslo statutárního auditora 1457



Datum vypracování zprávy: 30. 3. 2023

*Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2020*

Trikaya Asset Management a.s.

Výroční zpráva

30. června 2020

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2020

Údaje o společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

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

Identifikace společnosti

Trikaya Asset Management a.s.
IČO: 292 02 078
Se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 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: **Ing. Dalibor Lamka**, nar. 16.10.1956
Místopředseda představenstva: **Ing. Alexej Veselý**, nar. 25.4.1976
Počet členů: 2
Způsob jednání: Za představenstvo jedná předseda představenstva a místopředseda představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých), kdy v těchto případech zastupuje společnost předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady: **Ing. Jan Kolařík**, dat. nar. 5.2.1991
Počet členů: 1

Vlastnická struktura

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
FINMASTER Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Zábřovice, 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	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2020

K 19. listopadu 2020 bylo změněno sídlo Společnosti, novou adresou je Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno z původní adresy Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

Společnost skončila v uplynulém roce ve ztrátě 12,9 mil. Kč, která byla způsobena vyššími finančními náklady a nízkými tržbami. Tržby z dokončených rezidenčních projektů Ponavia Residence II a Neumanka bytové domy budou ve výsledku hospodaření až následující rok.

V březnu 2020 bylo uděleno stavební povolení na stavební úpravy související s rekonstrukcí obchodního centra „OC Futurum“ v Brně, na základě kterého byla v květnu 2020 rekonstrukce zahájena se stavební firmou IMOS Brno a.s. Stavební povolení k druhé etapě rekonstrukce druhého vlastněného obchodního centra „OC Řepy“ bylo uděleno v červenci, přičemž samotná II. etapa rekonstrukce začala v říjnu. I. etapa rekonstrukce OC Řepy ve formě rekonstrukce nové nájemní jednotky Policie České republiky byla dokončena v červnu 2020.

Dne 12. března 2020 byl na území České republiky vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený s pandemií způsobenou výskytem koronaviru SARS-CoV-2, trvající do 17. května 2020. Tato skutečnost výrazně ovlivnila fungování Obchodního centra Futurum v Brně i OC Řepy v Praze, kdy byla většina nájemců nucena po celou dobu trvání nouzového stavu uzavřít svoje prodejny. Výpadek tržeb byl řešen slevou na nájemném za dotčené měsíce v souladu s programem COVID – Nájemné, při splnění daných podmínek. Vzhledem k rekonstrukcím těchto obchodních center skupinu Trikaya sice nouzový stav ovlivnil, nicméně v menším rozsahu než jiné realitní skupiny.

V průběhu roku 2020 došlo také ke splacení několika emisí dluhopisů, v dubnu šlo o emisi Trikaya 6,00/20 ve výši 100 000 tis. Kč.

V dubnu byl zkolaudován rezidenční projekt Neumanka bytové domy dceřiné společnosti NEUMANN bytový dům a.s., stávající se ze čtyř viladomů s celkem 47 bytovými jednotkami v žádané brněnské lokalitě Masarykova čtvrť. Úvěr poskytnutí společností J&T Banka a.s. poskytnutý za účelem financování projektu byl plně splacen v červnu.

Druhá fáze úspěšného projektu Ponavia residence realizovaná dceřinou společností PONAIVA CENTRUM a.s. byla zkolaudována v dubnu 2020. V rámci této fáze bylo na trh uvedeno celkem 104 nových bytových jednotek, z nichž většina byla k datu kolaudace prodána. Součástí projektu jsou rovněž obchodní prostory a parkovací stání vybudována ve dvou podzemních podlažích. Úvěr poskytnutý společností Komerční banka a.s. za účelem financování tohoto projektu byl v červnu plně splacen.

Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji společnosti

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2020

V průběhu roku 2021 bude probíhat dokončování rekonstrukce Obchodního centra Futurum. Od února 2021 bude docházet k postupnému kolaudování obchodních jednotek, přičemž úplné dokončení rekonstrukce je plánováno na konec června 2021. Cílem rekonstrukce je zvýšení návštěvnosti a atraktivity obchodního centra za účelem zvýšení tržní hodnoty obchodního centra.

Druhá fáze rekonstrukce Obchodního centra Řepy probíhá ve dvou etapách, přičemž ukončení první etapy, v rámci které dochází k rekonstrukci budovy A, je plánováno na červen 2021. Ukončení druhé etapy, rekonstrukce budovy B je plánováno na leden 2022.

V oblasti rezidenčního byznysu je na podzim roku 2021 plánované zahájení výstavby v pořadí již třetí fáze úspěšného projektu Ponavia rezidence, jehož plánované dokončení je na jaře 2023.

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

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

Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

Ke splacení dalších čtyř emisí dluhopisů došlo v posledním čtvrtletí roku 2020, přičemž v září Společnost splatila emise dluhopisů Trikaya 5,50/20 ve výši jistiny 52 100 tis. Kč, Trikaya 6,25/20 ve výši jistiny 121 500 tis. Kč a Trikaya 5,00/20 ve výši jistiny 19 100 tis. Kč. V prosinci byla poté splacena emise Trikaya VII 5,50/20 ve výši jistiny 62 800 000 Kč.

Dne 29. září 2020 zanikla Patronátní dohoda, na základě které mohl vzniknout Společnosti patronátní závazek poskytnout dceřině společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724 (dále jen „**společnost EMBRE**“), jako Klientem, financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Klientem a společností J&T BANKA, a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731 (dále jen „**společnost J&T BANKA**“).

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2020

Dne 29. září 2020 uzavřela společnost J&T BANKA se Společností a společností EMBRE, 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 uzavřené mezi Bankou a Klientem.

Dne 29.09.2020 byl poskytnut společnosti EMBRE úvěr na základě Smlouvy o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 se společností J&T BANKA ve výši 17 576 291,31 EUR s variabilní úrokovou sazbou 3M EURIBOR + marže 5,2 % p.a. ve formě tranše I. se splatností 20.07.2024, kterým byly refinancovány dosavadní úvěry poskytnuté společnosti EMBRE společností J&T BANKA.

Na základě Smlouvy o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 ze dne 29.09.2020 se společností J&T BANKA byl společnosti EMBRE poskytnut úvěr za účelem financování rekonstrukce obchodního centra OC Futurum v rámci částce až do 190 000 tis. Kč s variabilní úrokovou sazbou 3M PRIBOR + 5,2 % p.a. ve formě tranše II. se splatností 20.07.2024.

Dne 25.11.2020 byl ke Smlouvě o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 ze dne 29.09.2020 podepsán dodatek č. 1, kterým se zvýšila rámcová výše úvěru poskytnutá tranší II. na částku až do 199.100 tis. Kč.

Dne 25. června 2020 uzavřela společnost J&T BANKA, jako Bankou a Společností, jako Ručitelem, Smlouvu o ručení, na základě které, za podmínek stanovených smlouvou, vzniká Společnosti závazek uspokojit pohledávky Banky ze Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Bankou a společností OC Řepy a.s., IČO: 282 05 219, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, Česká republika, zapsaná u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7924 (dále jen „**společnost OC Řepy**“). Ručení dne 14. července 2020 zaniklo.

Dne 5. října 2020 byl na území České republiky vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený s pandemií způsobenou výskytem koronaviru SARS-CoV-2, trvajícím na základě nejnovějšího prodloužení až do 23. prosince 2021, přičemž tato skutečnost nemá zásadní vliv na fungování Společnosti.

Dne 18. ledna 2021 byla podepsána nová úvěrová smlouva mezi společností OC Řepy a společností J&T BANKA, na základě které byl poskytnut provozní úvěr ve výši 190 000 tis. Kč k refinancování původního úvěru ze dne 25.06.2020 a po splnění dalších smluvních podmínek projektový úvěr až do výše 330 000 tis. Kč s postupným čerpáním.

Přílohy:

1. Konsolidovaná účetní závěrka
2. Příloha ke Konsolidované účetní závěrce
3. Komentář auditora společnosti

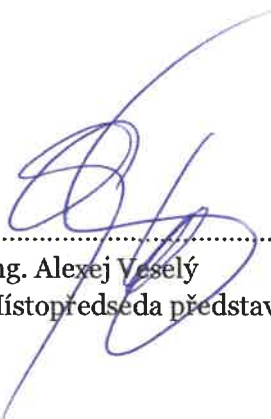


Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2020

V Brně dne 13/3/2023



.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva



.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva



Příloha č. 1: Konsolidovaná účetní závěrka

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
	AKTIVA CELKEM	001	3 283 067	- 767 141	2 515 926	1 852 262
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	2 293 693	- 754 188	1 539 495	1 268 957
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek:	004	895	- 192	703	587
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	895	- 192	703	587
B.I.2.1.	Software	007	145	- 14	131	
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	750	- 178	572	587
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	2 032 407	- 709 188	1 323 219	1 057 294
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	1 821 109	- 702 534	1 118 575	942 721
B.II.1.1.	Pozemky	016	369 083		369 083	353 928
B.II.1.2.	Stavby	017	1 452 026	- 702 534	749 492	588 793
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	7 116	- 6 654	462	1 085
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstičské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	204 182		204 182	113 488
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	204 182		204 182	113 488
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 191		1 191	1 104
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	1 164		1 164	1 078
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papiry a podíly	032	27		27	26
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
B.IV.	Konsolidační rozdíl		259 200	- 44 818	214 382	209 972
V.IV.1	Kladný konsolidační rozdíl		287 314	- 49 408	237 908	234 904
V.IV.2	Záporný konsolidační rozdíl		- 28 114	4 589	- 23 526	- 24 931



Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	987 568	- 12 943	974 625	581 785
C.I.	Zásoby	038	789 666		789 666	463 734
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	789 214		789 214	463 101
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	452		452	633
C.I.3.1.	Výrobky	042	452		452	633
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	73 565	- 12 943	60 622	23 396
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odloužená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	73 565	- 12 943	60 622	23 396
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	54 849	- 12 943	41 906	10 143
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	18 716		18 716	13 253
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	9 111		9 111	7 506
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 188		2 188	1 712
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	145		145	3 019
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	7 272		7 272	1 016
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	124 337		124 337	94 655
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	8 122		8 122	5 135
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	116 215		116 215	89 520
D.	Časové rozlišení aktiv	078	1 806		1 806	1 520
D.1.	Náklady příštích období	079	- 114		- 114	316
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	1 920		1 920	1 204



Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	2 515 926	1 852 262
A.	Vlastní kapitál	083	- 72 714	- 104 572
A.I.	Základní kapitál	084	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	088		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	- 27 630	12 901
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	- 27 630	12 901
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	- 30 502	10 243
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	2 872	2 658
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096	45	- 1 917
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	19	19
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	26	- 1 936
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	- 17 895	24 863
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	- 51 752	24 873
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	33 857	- 10
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	- 68 778	- 70 869
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
A.V	Měsítní vlastní kapitál		39 544	- 71 551
	Měsítní základní kapitál		19 533	2 050
	Měsítní kapitálové fondy		- 29 796	- 67 959
	Měsítní rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)			
	Měsítní fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let		- 7 316	- 2 363
	Měsítní jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		1 280	
	Měsítní výsledek hospodaření běžného účetního období		55 843	- 3 279
B. + C.	Cizí zdroje	104	1 969 290	1 947 678
B.	Rezervy	105		1 466
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		1 466
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	1 969 290	1 946 210
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	1 162 077	1 389 118
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	574 600	562 783
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	574 600	562 783
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	456 648	782 425
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	13 465	14 267
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	91 397	
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odloženy daňový závazek	121	25 967	29 643
C.I.9.	Závazky - ostatní	122		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125		

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	126	807 213	557 092
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	364 973	113 605
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	364 973	113 605
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	199 658	64 018
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	87 874	120 405
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	53 879	68 728
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	27 068	50 093
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	6 753	
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	67 008	140 245
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		20 814
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	836	760
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	263	604
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	36 704	2 870
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	216	7 414
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	28 989	107 783
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144		
C.III.1.	Výdaje příštích období	145		
C.III.2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv	147	619 350	9 158
D.1.	Výdaje příštích období	148	7 095	9 158
D.2.	Výnosy příštích období	149	612 255	



Označ.	TEXT	řád.	Skutečnost v účet. obd.	
			b	
			c	1
a				
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	134 452	145 685
II.	Tržby za prodej zboží	02	588	750
A.	Výkonové spotřeba	03	350 528	345 106
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	181	182
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	19 412	20 021
A.3.	Služby	06	330 935	324 903
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	- 299 439	- 279 932
C.	Aktivace (-)	08	4 933	- 22 221
D.	Osobní náklady	09	17 567	16 402
D.1.	Mzdové náklady	10	13 332	12 291
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	4 235	4 111
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	4 188	4 111
D.2.2.	Ostatní náklady	13	47	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	- 68 857	55 173
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	- 80 658	44 755
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	53 126	44 755
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	- 133 784	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	- 1 311	- 371
E.4.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		16 518	12 194
E.5.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		- 1 406	- 1 406
III.	Ostatní provozní výnosy	20	2 790	7 778
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		6 927
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	2 790	851
F.	Ostatní provozní náklady	24	6 967	14 398
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		9 582
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	3 017	1 490
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	3 950	3 326
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	124 141	25 267

Označ.	TEXT	řád.	Skutečnost v účet. obd.	
			b	
			c	1
a				
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	16 504	1 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	16 504	1 000
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	16 500	1 000
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	35	5
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	35	5
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	- 1 488	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	105 571	90 677
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	755	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	104 816	90 677
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	15 435	11 411
K.	Ostatní finanční náklady	47	49 647	10 113
*	Finanční výsledek hospodaření	48	- 138 278	- 89 374
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	- 14 137	- 64 107
L.	Daň z příjmů	50	- 1 203	10 040
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	2 473	10 719
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	- 3 676	- 679
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	- 12 934	- 74 147
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	- 12 934	- 74 147
	Výsledek hospodaření za období bez menšinových podílů (+/-)		- 68 778	- 70 869
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření běžného účetního období		55 843	- 3 279
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	169 814	166 609



Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky

30. června 2020



Obsah

1. Všeobecné informace.....	3
1.1. Základní informace o Společnosti.....	3
2. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2020	5
3. Účetní postupy	8
3.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky	8
3.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	8
3.3. Finanční majetek.....	9
3.4. Pohledávky	9
3.5. Přepočtení cizích měn	9
3.6. Finanční deriváty	9
3.7. Emitované dluhopisy	10
3.8. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých.....	10
3.9. Rezervy	10
3.10. Tržby	10
3.11. Spřízněné strany.....	10
3.12. Úvěry a úrokové náklady	10
3.13. Odložená daň	11
3.14. Následné události	11
4. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	12
4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek.....	12
4.1. Dlouhodobý hmotný majetek.....	12
5. Dlouhodobý finanční majetek.....	13
6. Konsolidační rozdíly.....	13
7. Zásoby	14
8. Krátkodobé pohledávky	14
8.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	14
8.2. Daňové pohledávky	14
8.3. Krátkodobé poskytnuté zálohy	14
8.4. Dohadné účty aktivní	14
8.5. Jiné pohledávky	15
9. Dlouhodobé závazky	15
9.1. Vydané dluhopisy	15
9.2. Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím.....	15
9.3. Dlouhodobé přijaté zálohy	15
9.4. Odložený daňový závazek	15
9.5. Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba.....	15
10. Krátkodobé závazky	15

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

10.1.	Vydané dluhopisy	15
10.2.	Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím.....	16
10.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	16
10.4.	Krátkodobé závazky z obchodních vztahů.....	16
10.5.	Krátkodobé směnky k úhradě.....	16
10.6.	Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě.....	16
10.7.	Krátkodobé daňové závazky	17
10.8.	Jiné závazky	17
<hr/>		
11.	Výdaje příštích období.....	17
12.	Výnosy příštích období.....	17
13.	Závazky nevykázané v rozvaze	17
14.	Tržby.....	18
15.	Výkonová spotřeba	18
16.	Změna stavu zásob vlastní činnosti.....	18
17.	Aktivace.....	18
18.	Osobní náklady	18
19.	Úpravy hodnot v provozní oblasti.....	18
20.	Ostatní provozní výnosy	19
21.	Ostatní provozní náklady	19
22.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly.....	19
23.	Náklady vynaložené na prodané podíly	19
24.	Nákladové úroky a podobné náklady	19
25.	Ostatní finanční výnosy	19
26.	Ostatní finanční náklady	19
27.	Daň z příjmů	20
28.	Následné události.....	20

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

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

Hlavním předmětem podnikání konsolidující 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

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

Představenstvo

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

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

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

Dozorčí rada

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

Činnosti společnosti skupiny

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

- Realitní činnost

Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností TRIKAYA (dále „skupina“) za rok období od 1. července 2019 do 30. června 2020 je sestavena v souladu se zákonem č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

Rozsah konsolidace

Skupina konsolidovaných společností („konsolidační celek“ nebo „skupina“) je tvořena konsolidující společností Trikaya Asset Management a.s. a společnostmi konsolidovanými. Definice těchto společností je uvedena níže.

Společnosti konsolidované

Konsolidovanou společností se pro účely konsolidace rozumí ovládaná a řízená společnost, v níž ovládající a řídicí společnost vykonává rozhodující vliv prostřednictvím přímého nebo nepřímého uplatňování více než 50 % hlasovacích práv ovládané a řízené společnosti nebo prokazatelného ovládaní operativních a strategických politik, a přitom konsolidující společnost je současně v dané společnosti akcionářem nebo společníkem. Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

V konsolidované účetní závěrce jsou zahrnuty vedle konsolidující společnosti pouze ovládané a řízené společnosti, jelikož konsolidující společnost neuplatňuje podstatný vliv nad jinou společností, ani nevlastní jinou finanční investici.

Systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena konsolidující společností systémem přímé konsolidace z údajů vycházejících z účetních závěrek konsolidující účetní jednotky a konsolidovaných účetních jednotek.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 30. červnu 2020.

Metody konsolidace

Plná metoda konsolidace je použita při zahrnutí konsolidované účetní jednotky do konsolidované účetní závěrky.

Společnost Chalupa Kadov s.r.o. není součástí konsolidované účetní závěrky, jelikož společnost byla nakoupena pouze pro budoucí prodej akcionáři. Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. není součástí konsolidace, jelikož skupina Trikaya vlastní pouze zakladatelské akcie, ale nemá žádné benefity z fondu. ROBFER a.s. byla v období 2019/2020 v likvidaci a k výmazu z obchodního rejstříku došlo k 8. únoru 2020.

2. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2020

Ovládající společnosti

- **Trikaya Asset Management a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 292 02 078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027 („Trikaya Asset Management a.s.“ nebo „Ovládající osoba“),

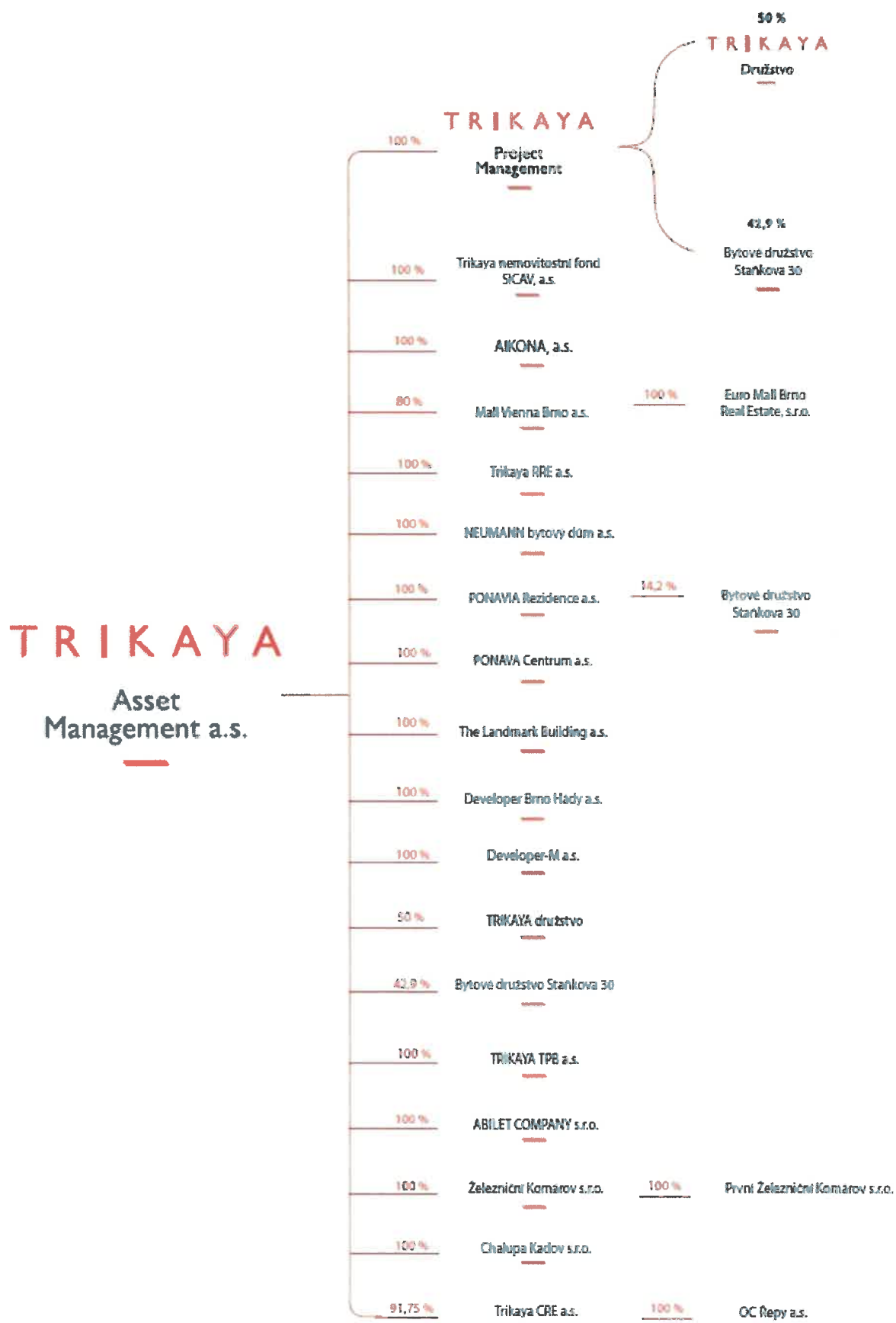
Ovládané společnosti

- **TRIKAYA, družstvo**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 292 92 247, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka Dr 5075 („**TRIKAYA, družstvo**“);
- **Trikaya Project Management a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 051 86 234, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7566 („**Trikaya Project Management a.s.**“);
- **The Landmark Building a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno; IČO: 031 50 895, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7092 („**The Landmark Building a.s.**“);
- **PONAVIA REZIDENCE a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 041 28 010, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7317 („**PONAVIA REZIDENCE a.s.**“);
- **PONAVA CENTRUM a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 282 62 662, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 5434 („**PONAVA CENTRUM a.s.**“);
- **Developer Brno Hády, a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 269 79 438, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6444 („**Developer Brno Hády, a.s.**“);
- **Developer-M a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 282 23 144, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7579 („**Developer-M a.s.**“);
- **NEUMANN bytový dům a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 277 18 506, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 4836 („**NEUMANN bytový dům a.s.**“);
- **TRIKAYA TPB a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 058 06 097, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7684 („**TRIKAYA TPB a.s.**“);
- **Bytové družstvo Staňkova 30**, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, 612 00 Brno, IČO: 035 67 621, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka Dr 5503 („**Bytové družstvo Staňkova 30**“);
- **AIKONA, a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 269 19 729, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 4113 („**AIKONA, a.s.**“);
- **Mall Vienna Brno a.s.**, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČO: 066 79 978, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8038 („**Mall Vienna Brno a.s.**“);
- **Železniční Komárov s.r.o.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 077 16 494, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 109809 („**Železniční Komárov s.r.o.**“);
- **První Železniční Komárov s.r.o.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 088 59 969, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 111971 („**První Železniční Komárov s.r.o.**“);
- **TRIKAYA RRE a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 050 20 131, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7530 („**TRIKAYA RRE a.s.**“);

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

- **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 070 04 311, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7933 („**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**“);
- **ABILET Company s.r.o.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 047 65 605, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 94468 („**ABILET Company s.r.o.**“);
- **OC Řepy a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 282 05 219, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7924 („**OC Řepy a.s.**“);
- **Chalupa Kadov s.r.o.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 087 81 745, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 115465 („**Chalupa Kadov s.r.o.**“);
- **TRIKAYA CRE a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 090 21 345, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8361 („**TRIKAYA CRE a.s.**“);
- **Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.**, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČO: 261 61 478, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 110724 („**Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.**“);
- **ROBFER a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 279 07 520, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 5863 („**ROBFER a.s.**“).



3. Účetní postupy

3.1. 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.

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.

3.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

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

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

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

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

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

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

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

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

3.3. Finanční majetek

Finanční majetek obsahuje pouze podíly u společností, které nejsou součástí konsolidačního celku z důvodů zmíněných výše v metodě konsolidace.

Ocenění finančního majetku při pořízení

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

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

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

3.4. 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.

3.5. Přepočet cizích měn

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

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

3.6. Finanční deriváty

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

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

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

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

3.7. Emitované dluhopisy

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

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

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

3.9. Rezervy

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

3.10. Tržby

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

3.11. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

3.12. Úvěry a úrokové náklady

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

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

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

3.13. Odložená daň

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

3.14. Následné události

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

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

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020**4. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek****4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek**

	Ostatní ocenitelná práva	Software	Celkem 2019/2020
Pořizovací cena			
Počáteční zůstatek 2019	750	--	750
Přírůstky	--	145	145
Úbytky	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--
Konečný zůstatek 2020	750	145	895
Oprávký			
Počáteční zůstatek 2019	163	--	163
Odpisy	15	14	29
Oprávký k úbytkům	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--
Konečný zůstatek 2020	178	14	192
Zůstatková hodnota 1.7.2019	587	--	587
Zůstatková hodnota 30.6.2020	572	131	703

4.1. Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Oceň. rozdíl k nabyt. majetku	Nedok. dl. hmotný majetek	Celkem 2019/2020
Pořizovací cena						
Počáteční zůstatek 2019	353 927	1 372 692	8 592	--	113 488	1 873 902
Přírůstky	44 568	79 334	1 566	--	76 243	201 711
Úbytky	-29 413	--	-3 041	--	-10 752	-43 206
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek 2020	369 083	1 452 026	7 117	--	204 182	2 032 408
Oprávký						
Počáteční zůstatek 2019	--	610 099	7 507	--	--	617 606
Odpisy	--	52 419	1 693	--	--	54 112
Oprávký k úbytkům	--	--	-2 546	--	--	-2 546
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek 2020	--	662 518	6 654	--	--	669 172
Opravné položky						
Počáteční zůstatek 2019	--	173 800	--	--	25 203	199 003
Změna stavu opr. položek	--	-133 784	--	--	-25 203	-158 987
Konečný zůstatek 2020	--	40 016	--	--	--	40 016
Zůst. hodn. 1.7.2019	353 927	588 793	1 085	--	113 488	1 057 293
Zůst. hodn. 30.6.2020	369 083	794 492	463	--	204 182	1 323 220

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020**5. Dlouhodobý finanční majetek**

Finanční majetek činil 1 190 tis. Kč kvůli nevyloženým podílům. 1 043 tis. Kč jsou kmenové a prioritní akcie TRIKAYA CRE a.s. a zbylé podíly jsou již zmíněné podíly ve společnostech, které jsou součástí skupiny Trikaya, ale nejsou zahrnuty do konsolidačního celku. Jedná se o podíl 25 tis. Kč Chalupa Kadov s.r.o., 100 tis. Kč Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. a 26 tis. Kč TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS.

6. Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl se odepisuje rovnoměrně po dobu 20 let a dělí se na kladný a záporný konsolidační rozdíl.

	Kladný konsolidační rozdíl	Záporný konsolidační rozdíl
Hodnota k 30.6.2020		
Bytové družstvo Staňkova 30	4 504	--
OC Řepy a.s.	36 546	--
Trikaya Project Management a.s.	13 333	--
The Landmark Building a.s	12 048	--
Developer-M a.s.	8 326	--
Developer Brno Hády, a.s.	6 785	--
OC Brno Vídeňská s.r.o.	72 356	--
Mall Vienna Brno a.s.	19 305	--
PONAVA CENTRUM a.s.	55 578	--
NEUMANN bytový dům a.s.	58 533	--
AIKONA, a.s.	--	-7 935
Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	--	-4 419
PONAVIA REZIDENCE a.s.	--	-15 761
Oprávký k 30.6.2020		
Bytové družstvo Staňkova 30	-568	--
OC Řepy a.s.	-7 267	--
Trikaya Project Management a.s.	-2 987	--
The Landmark Building a.s	-1 362	--
Developer-M a.s.	-1 674	--
Developer Brno Hády, a.s.	-938	--
OC Brno Vídeňská s.r.o.	-6 030	--
Mall Vienna Brno a.s.	-483	--
PONAVA CENTRUM a.s.	-9 798	--
NEUMANN bytový dům a.s.	-18 330	--
AIKONA, a.s.	--	1 195
Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	--	531
PONAVIA REZIDENCE a.s.	--	2 862
Zůstatková hodnota k 30.6.2020	237 908	-23 526

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020**7. Zásoby**

	30.06.2020	30.06.2019
<i>Nedokončená výroba a polotovary</i>	789 214	463 101
PONAVA CENTRUM a.s.	446 112	297 386
NEUMANN bytový dům a.s.	280 424	125 563
Developer Brno Hády, a.s.	31 586	21 344
Developer-M a.s.	19 610	14 019
TRIKAYA, družstvo	5 406	69
První Železniční Komárov s.r.o.	4 482	11
TRIKAYA TPB a.s.	829	829
ABILET Company s.r.o.	749	332
Železniční Komárov s.r.o.	16	297
Trikaya Property and Facility Management a.s.	0	3 251
<i>Výrobky</i>	452	633
Celkem	789 666	463 734

Nárůst nedokončené výroby se týká zejména dvou projektů, a to „Ponavia Rezidence II“ (ve výši 446 112 tis. Kč), společnosti PONAVA CENTRUM a.s. a projektu „Bytové domy Neumanka“ (ve výši 280 424 tis. Kč), společnosti NEUMANN bytový dům a.s.

8. Krátkodobé pohledávky**8.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů**

Pohledávky z obchodních vztahů činily k 30. červnu 2020 částku 54 849 tis. Kč (k 30.červnu 2019: 24 398 tis. Kč). Opravná položka k pochybným pohledávkám k 30. červnu 2020 činila 12 943 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 14 255 tis. Kč).

8.2. Daňové pohledávky

Daňové pohledávky činily k 30. červnu 2020 částku 9 110 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 7 506 tis. Kč) a jedná se o pohledávky za finančním úřadem z titulu přeplatků na zálohách na dani z příjmů a přeplatek na dani z přidané hodnoty.

8.3. Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé poskytnuté zálohy činily k 30. červnu 2020 částku 2 188 tis. Kč (k 30.červnu 2019: 1 712 tis. Kč).

8.4. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní činily k 30. červnu 2020 částku 145 tis. Kč (k 30.červnu 2019: 3 019 tis. Kč).

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

8.5. Jiné pohledávky

Jiné pohledávky ve výši 7 272 tis. Kč k 30. červnu 20 (k 30. červnu 2019: 1 016 tis. Kč) jsou z velké části pohledávky za společnostmi Chalupa Kadov s.r.o. a také pohledávky za vynaložené náklady na úrovni Trikaya Asset Management a.s., které se v budoucnu přefakturují.

9. Dlouhodobé závazky**9.1. Vydané dluhopisy**

Vydané dluhopisy činily k 30. červnu 2020 částku 574 600 tis. Kč a jedná se závazek z emitovaných neveřejných a veřejných dluhopisů se splatností nad 1 rok (dle tabulky níže).

(tis. Kč)

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 30.06.2019	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Jistina k 30.06.2020
TRIKAYA 6,00/23	Veřejná	30.05.2019	263 500	6,00 %	31.05.2023	263 500
TRIKAYA 8,00/21	Privátní	01.07.2018	112 100	8,00 %	01.07.2021	112 100
TAM 5,50/22	Privátní	15.04.2019	94 700	5,50 %	15.04.2022	94 700
TAM 7,50/25	Privátní	01.03.2020	46 100	7,50 %	01.03.2025	46 100
ŽK 5,00/23	Privátní	01.02.2019	55 000	5,00 %	01.02.2023	55 000
TRRE 5,50/24	Privátní	01.07.2020	3 200	5,50 %	01.07.2024	3 200
Celkem			574 600			574 600

9.2. Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím činily k 30. červnu 2020 částku 456 648 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 782 425 tis. Kč). Pokles byl způsoben především splacením úvěru u společnosti OC Řepy a.s. (v hodnotě 190 000 tis. Kč) a u společnosti Ponava Centrum a.s. (v hodnotě 75 883 tis. Kč).

9.3. Dlouhodobé přijaté zálohy

Dlouhodobé přijaté zálohy činily k 30. červnu 2020 částku 13 465 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 14 267 tis. Kč).

9.4. Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek byl k 30. červnu 2020 částku 25 967 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 29 643 tis. Kč). Jedná se o odložený daňový závazek společnosti OC Řepy a.s.

9.5. Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Dlouhodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě byl k 30. červnu 2020 částku 91 397 tis. Závazek je u společnosti Mall Vienna Brno a.s., v plné výši závazek souvisí s projektem OC Futurum. Závazek je za akcionáři Společnosti.

10. Krátkodobé závazky**10.1. Vydané dluhopisy**

Vydané dluhopisy činily k 30. červnu 2020 částku 364 973 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 113 605 tis. Kč) a jedná se závazek z emitovaných neveřejných dluhopisů se splatností do 1 roku (dle tabulky níže).

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

(tis. Kč)

Název emise	Datum emise	Druh emise	Úroková sazba	Splatnost	Úrok k 30.6.2020	Jistina k 30.6.2020	Celkem k 30.6.2020
Trikaya 7,50/25	01.03.2020	Privátní	7,50 %	01.03.2025	566		566
Ponavia Rezidence II 5,25/21	01.07.2017	Privátní	5,25 %	01.07.2021	13	66 600	66 613
Trikaya III 5,50/20	01.09.2016	Privátní	5,50 %	01.09.2020	2 222	49 100	51 322
Trikaya IV 6,25/20	01.09.2016	Privátní	6,25 %	01.09.2020	4 328	89 500	93 828
Trikaya V 5,00/20	01.09.2016	Privátní	5,00 %	01.09.2020	776	18 700	19 476
Trikaya VII 5,50/20	01.12.2016	Privátní	5,50 %	01.12.2020	1 745	57 900	59 645
TAM 5,50/22	15.04.2019	Privátní	5,50 %	15.04.2022	1 085		1 085
Trikaya Asset Management 2023	31.05.2019	Privátní	6,00 %	31.05.2023	1 323		1 323
Železniční Komárov 5,00/23	01.02.2019	Privátní	5,00 %	01.02.2023	1 115		1 115
Developer-M 5,25/21	01.02.2018	Privátní	5,25 %	01.02.2021	1 498	68 500	69 998
Celkem					14 673	350 300	364 973

10.2. Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím k 30. červnu 2020 činily 199 658 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 64 018 tis. Kč). Úvěr ve výši 190 000 tis. Kč poskytnutý do společnosti OC Řepy a.s. byl ke konci června 2020 refinancován novým úvěrem ve stejné výši. Ostatní krátkodobé závazky ve výši 9 658 tis. Kč jsou úroky ve společnosti Euro Mall Brno Real Estate na projektu OC Futurum.

10.3. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2020 činily 87 874 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 120 405 tis. Kč). Přijaté zálohy tvoří zálohy za bytové i nebytové jednotky před dokončením na probíhajících developerských projektech.

10.4. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů k 30. červnu 2020 činily 53 879 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 68 726 tis. Kč). Největší podíl na závazcích z obchodních stavů mají společnost Euro Mall Brno Real Estate a OC Řepy kvůli právě probíhajícím rekonstrukcím obchodních center a také společnosti, kde probíhá dokončování rezidenčních developerských projektů Ponavia Rezidence II a Neumanka bytové domy.

10.5. Krátkodobé směnky k úhradě

Krátkodobé směnky k úhradě činily k 30. červnu 2020 částku 27 068 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 50 093 tis. Kč) a jedná se o krátkodobé roční zápůjčky, které jsou zajištěny směnkou.

10.6. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě

Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 30. červnu 2020 ve výši 6 752 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 0 tis. Kč) a jedná se o závazky za akcionáři Společnosti.

10.7. Krátkodobé daňové závazky

Krátkodobé daňové závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 30. červnu 2020 ve výši 36 704 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 2 870 tis. Kč) a jedná se o závazky za přijaté zálohy za prodané bytové i nebytové jednotky rezidenčních developerských projektů Ponavia Rezidence II a Neumanka bytové domy.

10.8. Jiné závazky

Jiné závazky ve výši 28 989 tis. Kč k 30. červnu 2020 (k 30. červnu 2019: 107 783 tis. Kč). Pokles byl způsoben splacením vícero závazků na různých dceřiných společnostech vůči soukromým investorům. Závazek ve výši 26 500 tis. Kč je závazek z titulu doplatku kupní ceny pozemků v projektu Železniční Komárov splatný v červenci 2021.

11. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období činily k 30. červnu 2020 částku ve výši 7 095 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 9 158 Kč) a jedná se převážně o faktury za provize obchodníkům za prodej dluhopisů Společnosti, které se týkají období do 30. června, ale přijaté jsou až v červenci 2020.

12. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období činily k 30. červnu 2020 částku ve výši 612 255 tis. Kč (k 30. červnu 2019: 0 Kč) a jedná se o výnosy na dokončujících dvou velkých projektech a to „Bytový dům Neumanka“ a „Ponavia Rezidence II“.

13. Závazky nevykázané v rozvaze

Dne 10. prosince 2018 uzavřela Společnost se společností Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Na příkopě 33, Praha 1, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1360 (dále jen „Věřitel“), Dohodu mezi bankou a akcionářem, na základě které vzniká Společnosti závazek uhradit jakékoliv vícenáklady nad dohodnuté celkové náklady, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Věřitelem a dceřinou společností PONAIVA Centrum a.s., IČO: 282 62 662, se sídlem Příkop 843/4, Brno 602 00, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 5434, jako Dlužníkem, v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu s názvem „PONAIVA Rezidence II“ (dále jen „**Ručitelské prohlášení Ponava Centrum**“). Dne 10.06.2020 došlo splacením úvěru na základě výše uvedené Smlouvy o úvěru k zániku Ručitelského prohlášení Ponava Centrum.

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

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

Dne 12.9.2018 podepsala Společnost veřejný příslib, jako jediný zakladatel fondu Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., pro všechny investory, kteří upíší investiční akcie fondu do 31.12.2018, kterým se zavazuje, že pokud aktuální hodnota investiční akcie k 31.12.2019 není rovna nebo vyšší než 1,05 CZK, tak poskytne investorům plnění ve výši rozdílu mezi aktuální hodnotou investiční akcie a hodnoty 1,05. Plnění je stanovováno z údajů k 31.12.2019 (dále jen „**Veřejný příslib SICAV**“). Na základě tohoto veřejného příslibu bylo rozhodnuto představenstvem dne 4.12.2019 o naplnění ukazatelů pro plnění ve výši 630 tis. Kč, které bylo zapláceno dne 17.3.2020 na účet fondu.

14. Tržby

(tis. Kč)	2020	2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	134 452	145 665
Tržby za prodej zboží	598	750
Tržby celkem	135 050	146 414

15. Výkonová spotřeba

(tis. Kč)	2020	2019
Náklady vynaložené na prodané zboží	181	182
Spotřeba materiálu a energie	19 412	20 021
Služby	330 935	324 903
Výkonová spotřeba celkem	350 528	345 106

16. Změna stavu zásob vlastní činnosti

(tis. Kč)	2020	2019
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-299 439	-279 932
Změna stavu zásob vlastní činnosti celkem	-299 439	-279 932

17. Aktivace

(tis. Kč)	2020	2019
Aktivace (-)	4 933	-22 221
Aktivace celkem	4 933	-22 221

18. Osobní náklady

(tis. Kč)	2020	2019
Mzdové náklady	13 332	12 291
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 188	4 111
Ostatní náklady	47	0
Osobní náklady celkem	17 567	16 402

19. Úpravy hodnot v provozní oblasti

(tis. Kč)	2020	2019
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	53 126	44 755
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	-133 784	-

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2020

Úpravy hodnot pohledávek	- 1 311	-371
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	16 518	12 194
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	-1 406	-1 406
Úpravy hodnot v provozní oblasti celkem	-66 857	55 173

20. Ostatní provozní výnosy

(tis. Kč)	2020	2019
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	6 927
Ostatní provozní výnosy	2 790	851
Ostatní provozní výnosy celkem	2 790	7 778

21. Ostatní provozní náklady

(tis. Kč)	2020	2019
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	9 582
Daně a poplatky	3 017	1 490
Ostatní provozní náklady	3 950	3 326
Ostatní provozní náklady celkem	6 967	14 398

22. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly

(tis. Kč)	2020	2019
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	16 504	1 000
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly celkem	16 504	1 000

23. Náklady vynaložené na prodané podíly

(tis. Kč)	2020	2019
Náklady vynaložené na prodané podíly	16 500	1 000
Náklady vynaložené na prodané podíly celkem	16 500	1 000

24. Nákladové úroky a podobné náklady

(tis. Kč)	2020	2019
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	755	0
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	104 816	90 677
Nákladové úroky a podobné náklady celkem	105 571	90 677

25. Ostatní finanční výnosy

(tis. Kč)	2020	2019
Ostatní finanční výnosy	15 435	11 411
Ostatní finanční výnosy celkem	15 435	11 411

26. Ostatní finanční náklady

(tis. Kč)	2020	2019
Ostatní finanční náklady	49 647	10 113
Ostatní finanční náklady celkem	49 647	10 113

27. Daň z příjmů

(tis. Kč)	2020	2019
Daň z příjmů splatná	2 473	10 719
Daň z příjmů odložená (+/-)	-3 676	-679
Daň z příjmů celkem	-1 203	10 040

28. Následné události

K 1. září 2020 Společnost splatila emise dluhopisů Trikaya 5,50/20 ve výši jistiny 52 100 tis. Kč, Trikaya 6,25/20 ve výši jistiny 121 500 tis. Kč a Trikaya 5,00/20 ve výši jistiny 19 100 tis. Kč.

Dne 7. února 2018 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a dalšími akcionáři společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Patronátní dohodu, na základě které vzniká Společnosti patronátní závazek poskytnout Klientovi financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem (dále jen „**Ručitelské prohlášení EMBRE 1**“). Ručitelské prohlášení EMBRE 1 zaniklo ke dni 29. září 2020.

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**“).

Dne 5. října 2020 byl na území České republiky vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený se zhoršenou epidemickou situací způsobenou výskytem koronaviru SARS-CoV-2, trvajícím na základě nejnovějšího prodloužení až do 23. prosince 2020. Společnosti konstatuje, že tato skutečnost nemá vliv na fungování Společnosti pro příštích 12 měsíců.

K 19. listopadu 2020 bylo změněno sídlo Společnosti, novou adresou je Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno.

Dne 1. prosince 2020 Společnost splatila emisi dluhopisů Trikaya WI 5,50/20 ve výši jistiny 62 800 000 Kč.

