



TRIKAYA NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2019, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 29. března 2020



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec statutárního ředitele
CODYA investiční společnost, a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena jedinému akcionáři společnosti **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 (a) přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019** v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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 závěrka k 31. prosinci 2018 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 25. března 2019 vydal k této účetní 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 ředitel Společnosti.

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019



22HLAV
audit & consult

MSI Global Alliance
Independent Member Firm

(materiality), tedy zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo 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 (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinný 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 ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, respektive kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019



22HLAV
audit & consult

MSI Global Alliance
Independent Member Firm

- 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 ředitel Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

22HLAV s.r.o.
člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem
MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms
Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem
oprávnění KAČR č. 277

V Praze, dne 6. dubna 2020



Ing. Filip
Konětopský
ý

Digitally signed by Ing. Filip Konětopský
DN: cn=Filip
c=CS, o=22HLAV s.r.o., ou=Člening Filip
Konětopský, st=Konětopský, ou=Filip
Konětopský, email=filip.kon@22hlav.cz
Reason: I am the author of this
document
Location: gpr signing location here
Date: 2020.04.06 09:29:21
Full Reader Version: 9.1.1

Ing. Filip Konětopský
oprávnění KAČR č. 2449

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 07004311

Sídlo: Brno, Příkop 843/4, Zábřdovice, PSČ 602 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7933

(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 14.3.2018.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.4.2018. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 20.3.2018.

Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

LEI Společnosti

3157009HN48WX704P782

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100 000,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)	Investiční akcie
Forma	Akcie na jméno	Akcie na jméno
Podoba	Listinná	Zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2019	100	116 353 488
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %	-

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost investičních akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem statutárního ředitele Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investor kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Statutární orgány Společnosti

Statutární ředitel

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 6. dubna 2018

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava
Pověřený zmocněnec	Ing. Pavel Veselý

Správní rada

Předseda správní rady	Ing. Dalibor Lamka	Den vzniku funkce: 6. dubna 2018
Člen správní rady	Ing. Jan Kolařík	Den vzniku funkce: 6. dubna 2018
Člen správní rady	Mgr. František Šudřich	Den vzniku funkce: 6. dubna 2018

Pověření výkonem některých činností

Statutární ředitel Společnosti pověřil na základě příslušných smluv vedením účetnictví Ing. Marcelu Doleželovou, IČO: 72502436, s místem podnikání Tučkova 8, 602 00 Brno (do 31.12.2019) a vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Fondu jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019

Základní údaje o Společnosti

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6. dubna 2018. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), dne 20. března 2018.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární ředitel**“). Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost však dosud žádný podfond nevytvořila.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb zejména prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitých věcí, obchodních podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, firemních dluhopisů a nástrojů kapitálových a finančních trhů. Investičním cílem Společnosti v roce 2019 bylo v souladu s investičními limity, které však nemusí být dodrženy v době 36 měsíců od vzniku Společnosti, shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat do firemních dluhopisů, jejichž emitentem je některá ze společností, v níž držitelé zakladatelských akcií Společnosti drží ovládací podíl. Prostřednictvím těchto firemních dluhopisů Společnost dosahuje stabilního zhodnocování majetkových hodnot na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb. Výnosy plynoucí z aktiv Společnosti byly použity k financování běžných nákladových položek Společnosti a k investiční činnosti – nabytí korporátních dluhopisů.

Hospodaření Společnosti v roce 2019

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1.1.2019 do 31. 12. 2019 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření investiční části Fondu ovlivnily zejména výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 8 429 tis. Kč a výnosy z poplatků a provizí ve výši 992 tis. Kč. Na nákladové straně hospodaření ovlivnily náklady na poplatky a provize ve výši 10 tis. Kč a ostatní provozní náklady ve výši 3 084 tis. Kč.

Výsledek hospodaření neinvestiční části Fondu ovlivnily zejména náklady na poplatky a provize ve výši 1 tis. Kč a ostatní provozní náklady ve výši 10 tis. Kč.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Stav majetku Společnosti

Výsledky hospodaření Společnosti byly ověřeny auditorskou společností 22HLAV s.r.o., IČO 64052907, se sídlem Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp.zn. C 10016, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 277.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2019 evidovala na investiční části aktiva v celkové výši 124 435 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatnými na požádání ve výši 297 tis. Kč, Dluhovými cennými papíry ve výši 123 310 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 828 tis. Kč. Společnost k 31. 12. 2019 evidovala na neinvestiční části aktiva v celkové výši 88 tis. Kč, která jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatnými na požádání ve výši 88 tis. Kč

Pasiva

Celková pasiva investiční části Společnosti ve výši 124 435 tis. Kč jsou tvořena kapitálovými fondy ve výši 115 859 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 2 239 tis. Kč, nerozděleným ziskem z předchozích období ve výši 327 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 6 011 tis. Kč. Celková pasiva neinvestiční části Společnosti ve výši 88 tis. Kč jsou tvořena základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z předchozích období ve výši 1 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 11 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk investiční části ve výši 6 011 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména výnosy z úroků a podobných výnosů ve výši 8 429 tis. Kč, Výnosy z poplatků a provizí ve výši 992 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 10 tis. Kč, Ostatní provozní náklady ve výši 3 084 tis. Kč a Daň z příjmů ve výši 316 tis. Kč. Na celkovou ztrátu neinvestiční části ve výši 11 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména ostatní provozní náklady ve výši 10 tis. Kč a náklady na provize a poplatky ve výši 1 tis. Kč.

Fondový kapitál

Fondový kapitál Společnosti dosáhl k 31. 12. 2019 hodnoty 122 285 tis. Kč.

Výhled pro rok 2020

Společnost bude v průběhu roku 2020 v souladu se svou investiční strategií vyhledávat zajímavé příležitosti související s nemovitými věcmi a firemními dluhopisy. V současné době jsou nadále zvažovány především možnosti nabytí firemních dluhopisů emitovaných společnostmi, v nichž držitelé zakladatelských akcií Společnosti drží ovládací podíl. Snahou Společnosti je dosahovat stabilního dlouhodobého zhodnocování svěřených prostředků nad rámec úrokových sazeb. Společnost navíc bude monitorovat případné dopady do své činnosti v souvislosti s pandemií COVID-19 (koronavirus), které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019**

V Brně dne 29. března 2020



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec statutárního ředitele
CODYA investiční společnost, a.s.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2019

Údaje o ovládnání

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a. s., IČO: 07004311, se sídlem Brno, Příkop 843/4, Zábřovice, PSČ 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7933 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou společností Trikaya Asset Management a.s., IČO: 29202078, se sídlem Brno, Příkop 843/4, Zábřovice, PSČ 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7933 (dále jen „**Ovládající osoba**“). Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím obhospodařovatele CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární ředitel**“). Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsala Ovládající osoba.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

Přehled jednání

Přehled jednání učiněných v roce 2019, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti:

Protistrana	Smluvní ujednání	Poskytnuté plnění	Výše poskytnutého plnění
Trikaya Asset Management a.s.	Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů	Dluhopisy	29 700 tis. Kč
Železniční Komárov s.r.o.	Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů	Dluhopisy	5 700 tis. Kč

S jinými osobami ovládanými Ovládající osobou neměla Společnost v roce 2019 právní vztahy.

Přehled smluv

Přehled vzájemných smluv mezi Společností a Ovládající osobou nebo mezi osobami ovládanými:

Protistrana	Smluvní ujednání	Poskytnuté plnění	Obdržené plnění
Trikaya Asset Management a.s.	Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů	Dluhopisy	113 100 tis. Kč
Železniční Komárov s.r.o.	Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů	Dluhopisy	5 700 tis. Kč

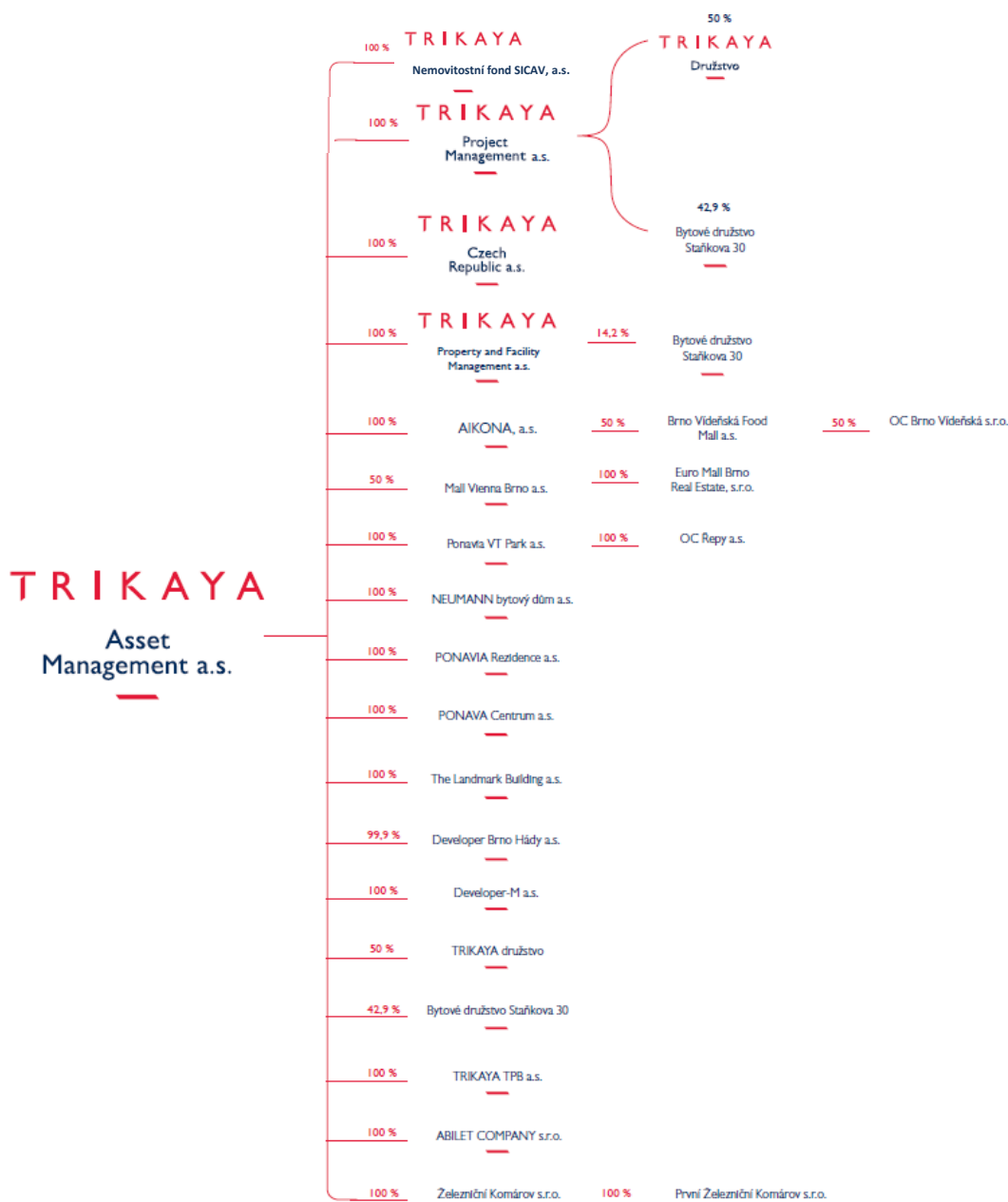
Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou je následující:



Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou žádná újma.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou nevyplývají žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu Statutárnímu řediteli, který je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární ředitel provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární ředitel není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární ředitel zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

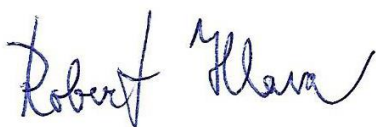
Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního ředitele

Statutární ředitel tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Statutární ředitel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární ředitel prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 29. března 2020



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec statutárního ředitele
CODYA investiční společnost, a.s.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), článkem 12 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 345/2013 ze dne 17. dubna 2013 o evropských fondech rizikového kapitálu (dále jen „**Nařízení**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva popisuje také složení portfolia Společnosti a její činnost za rok 2019.

Činnost Společnosti v roce 2019

Společnost zahájila svoji činnost v roce 2018 a v průběhu roku 2019 pokračovala ve shromažďování peněžních prostředků od kvalifikovaných investorů. Společnost v souladu se svým statutem vyhledávala vhodné investiční příležitosti a investovala do firemních dluhopisů, jejichž emitenty jsou některé ze společností, v nichž zakladatelé Společnosti drží ovládací podíl.

Složení portfolia Společnosti

Společnost nabyla v roce 2019 do svého investičního majetku dluhopisy, jejichž emitentem je Trikaya Asset Management a.s. a Železniční Komárov s.r.o a k 31.12.2019 činil jejich objem v investičním majetku Společnosti 118 800 tis. Kč. Zbytek portfolia Společnosti byl tvořen hotovostí a ostatními pohledávkami.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou pandemie COVID-19 (koronavirus), jejíž případné dopady do své činnosti, které nelze předvídat, bude Společnost monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost bude v průběhu roku 2020 v souladu se svou investiční strategií pokračovat ve vyhledávání zajímavých investičních příležitostí a tyto příležitosti realizovat. V současné době jsou zvažovány především možnosti nabytí obchodních podílů v nemovitostních společnostech a firemních dluhopisů, jejichž emitentem je společnost, v níž držitelé zakladatelských akcií Společnosti drží ovládací podíl. Společnost dospěla k závěru, že pandemie COVID-19 (koronavirus) by neměla mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Informace o tom, zda Společnost má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V Brně dne 29. března 2020



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec statutárního ředitele
CODYA investiční společnost, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

ROZVAHA
k 31. 12. 2019

tis. Kč	Bod	Běžné období			Minulé období	
		Investiční	Neinvestiční	Celkem		
AKTIVA						
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami					
	v tom: a) splatné na požádání	3	297	88	385	10 385
5	Dluhové cenné papíry				0	0
	v tom: b) vydané ostatními osobami	4	123 310	0	123 310	84 221
11	Ostatní aktiva	5	828	0	828	0
Aktiva celkem			124 435	88	124 523	94 606

tis. Kč		Bod	Běžné období			Minulé období
			Investiční	Neinvestiční	Celkem	
4	Ostatní pasiva	6	2 239	0	2 239	1 487
	V tom: a) Závazky – nevyemitované investiční akcie		1 500	0	1 500	1 000
8	Základní kapitál	8	0	100	100	100
12	Kapitálové fondy	7	115 859	0	115 859	92 693
14	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období		327	-1	326	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		6 011	-11	6 000	326
Pasiva celkem			124 435	88	124 525	94 606

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY K 31.12.2019

Hodnoty předané do úschovy

tis. Kč		Bod	Běžné období			Minulé období
			Investiční	Neinvestiční	Celkem	
7	Hodnoty předané do úschovy		123 310		123 310	0

tis. Kč		Bod	Běžné období			Minulé období
			Investiční	Neinvestiční	Celkem	
8	Hodnoty předané k obhospodařování	9	122 285	0	122 285	93 119

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31.12.2019

tis. Kč	Bod			Běžné období	Minulé období	
		Investiční	Neinvestiční	Celkem		
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	10	8 429	0	8 429	821
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů		8 429	0	8 429	821
4	Výnosy z poplatků a provizí	11	992	0	992	0
5	Náklady na poplatky a provize	12	-10	-1	-11	-1 477
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	0	0	0	1 443
7	Ostatní provozní výnosy		0	0	0	0
8	Ostatní provozní náklady	14	-3 084	-10	-3 094	-444
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		6 327	-11	6 316	343
23	Daň z příjmů	15	-316	0	-316	-17
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		6 011	-11	6 000	326

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok končící 31. prosince 2019

tis. Kč	Základní kapitál		Emisní ážio		Kapitál. Fondy		Nerozdělený zisk (ztráta)		Zisk (ztráta)		Celkem
	Inv	Neinv	Inv	Neinv	Inv	Neinv	Inv	Neinv	Inv	Neinv	
Zůstatek k 31.12.2018	0	100	0	0	92 693	0	0	0	327	-1	93 119
Čistý zisk/ztráta za účetní období									6 011	-11	6 000
Dividendy											0
Použití fondů											0
Převody do fondů											0
Snížení základního kapitálu											
Zvýšení kapitálových fondů	0		0		23 166	0	0	0	0	0	23 166
Ostatní změny							327	-1	-327	1	0
Zůstatek k 31.12.2019	0	100	0	0	115 859	0	327	-1	6 011	-11	122 285

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., IČ 07004311, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno (dále také jen "Fond") byl založen společností Trikaya Asset Management a.s., IČ 29202078, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, a to notářským zápisem dne 14. března 2018. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 6. dubna 2018.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jen „Zákon“), ve znění pozdějších předpisů.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, do kterého jsou shromažďovány peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů.

Investiční fond Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., který není samosprávným investičním fondem, byl k datu 20. března 2018 zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) Zákona.

Složení správní rady Fondu k 31. prosinci 2019:

Předseda	Ing. Dalibor Lamka
Člen	Ing. Jan Kolařík
člen	Mgr. František Šudřich

Statutární ředitel Fondu k 31. prosinci 2019:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, jíž při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava nebo Ing. Pavel Veselý.

Fond nemá žádné zaměstnance. Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

Informace o depozitáři

Depozitářské služby poskytovala Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782 (dále jen „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 13. 4. 2018. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu. Od 1.11.2019 došlo ke změně depozitáře na UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO 649 48 242, dle smlouvy o výkonu depozitáře.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Majetek Fondu bude v souladu se statutem Fondu investován do následujících druhů aktiv:

- účastí v obchodních společnostech,
- úvěrů a půjček,
- firemních dluhopisů nepřijatých k obchodování na veřejných trzích.

Doplňkově pak bude majetek Fondu investován do:

- Nemovitostí,
- movitých věcí, a
- investičních nástrojů ve smyslu ust. § 3 odst. 1 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“),
- do nástrojů peněžního trhu.

(b) Výchozí podmínky pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Fond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(b) Cizí měny

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

(c) Reálná hodnota cenných papírů

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je zvolena vhodná technika pro odhad reálné hodnoty cenného papíru zahrnující zjistitelné tržní údaje o tržních podmínkách a jiných faktorech, které pravděpodobně ovlivňují reálnou hodnotu cenného papíru podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

Fond použil v roce 2019 oceňovací modely určené ke zjištění reálné hodnoty dluhopisů odlišné od pořizovací ceny.

(d) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů mají dvě podkategorie. Cenné papíry k obchodování, které byly pořízeny nebo získány za účelem prodeje nebo vypořádání v blízké budoucnosti nebo jsou součástí definovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny za účelem dosahování zisků z cenových rozdílů v krátkodobém časovém období, a cenné papíry označené účetní jednotkou za cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů při prvotním zaúčtování.

Jakýkoliv cenný papír Fondu, který je finančním aktivem, může být při prvotním zaúčtování zařazen jako cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

(e) Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

(f) Výnosové úroky

Výnosové úroky z dluhových cenných papírů jsou vykazovány na akruálním principu za použití lineární metody odvozené od p.a. výnosu dluhopisu a z nominální hodnoty dluhopisu.

(g) Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

(h) Pohledávky včetně poskytnutých úvěrů

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem majetku ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

(i) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2019 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

(j) Odměny členům správní rady

Odměny členům správní rady nejsou vypláceny.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Fond nemá žádné zaměstnance.

(k) Vlastní kapitál Fondu

Prodejní cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu akcií. Akcie jsou prodávány investorům na základě měsíčně stanovované prodejní ceny.

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech investičních akcií a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

(l) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou definovány takto:

- a) členové statutárního orgánu a vedoucí zaměstnanci Společnosti spravující Fond,
- b) společnosti ovládající Společnost a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10 % jejich základního kapitálu a vedoucí zaměstnanci těchto společností,
- c) osoby blízké (přímí rodinní příslušníci) členům představenstva, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům a společností ovládající Společnost,
- d) společnosti, v nichž členové orgánů Společnosti, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Společnosti drží větší než 10% majetkovou účast,
- e) akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí ve Společnosti a jimi ovládané společnosti.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámkách 4, 6, 7 a 9.

(m) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

(n) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané upsáním investičních akcií jsou vykazovány na účtech kapitálových fondů.

(o) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

(p) Náklady na poplatky a provize

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

(q) Následné události

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

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

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince			31. prosince
	INV	NEINV	2019	2018
			Celkem	Celkem
Běžné účty u bank	297	88	385	10 385
Celkem			385	10 385

Běžné účty jsou vedeny u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a jsou splatné na požádání.

4 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. prosince			31. prosince
	INV	NEINV	2019	2018
			Celkem	Celkem
Celkem	123 310	0	123 310	84 221

Výše uvedená částka představuje reálnou hodnotou dluhopisů ke dni 31.12. 2019. V majetku fondu jsou nakoupené následující tituly s jmenovitou hodnotou 100 tis. Kč.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

tis. Kč	31. prosince			31. prosince
	INV	NEINV	Celkem	2018
			2019	Celkem
TRIKAYA 8,00/21	109 100	0	109 100	84 221
Železniční Komárov 5,00/23	5 700	0	5 700	0
TRIKAYA 5,50/22	4 000	0	4 000	0
Celkem	118 800	0	118 800	84 221

Výše uvedená částka představuje reálnou hodnotu ke dni 31.12. 2019 bez zohlednění naběhlého alikvotního úrokového výnosu, který je vyjádřen v bodu 10. Výnosy z úroků a podobné úroky.

5 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince			31. prosince
	INV	NEINV	Celkem	2018
			2019	Celkem
Ostatní pohledávky	828	0	828	0
Celkem	828	0	828	0

6 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince			31. prosince
	INV	NEINV	Celkem	2018
			2019	Celkem
Dohadné položky pasivní	513	0	513	457
Dodavatelé	226	0	226	16
Ostatní	1 500	0	1 500	14
Celkem	2 239	0	2 239	1 487

7 KAPITÁLOVÉ FONDY

	31. prosince		31. prosince
	Ks	tis. Kč	tis. Kč
		2019	2018
Investiční akcie	116 353 488	115 859	92 693
Celkem		115 859	92 693

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

8 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál k 31. prosinci 2019

<i>(Listinné na jméno)</i>	Ks	Nom. hodnota	31. prosince	31. prosince
			2019	2018
			tis. Kč	tis. Kč
Zakladatelské akcie	100	1000	100	100
Celkem			100	100

Úhrada ztráty / rozdělení zisku

Zisk z investiční části Fondu za rok 2018 ve výši 327 tis. Kč byl na návrh statutárního ředitele Fondu převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Ztráta z neinvestiční části fondu za rok 2018 ve výši 1 tis. Kč byla na návrh statutárního ředitele Fondu převedena do položky neuhrazená ztráta minulých období.

Převod zisku z investiční části Fondu za rok 2019 ve výši 6.011 tis Kč, prozatím nebyl schválen valnou hromadou Fondu. Převod ztráty z neinvestiční části Fondu za rok 2019 ve výši 11 tisíc, prozatím nebyl schválen valnou hromadou Fondu.

9 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 122 285 tis. Kč k 31. prosinci 2019 obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 14.

10 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	31. prosince			31. prosince
	INV	NEINV	Celkem	2018
				Celkem
Úroky z dluhových cenných papírů	8 429	0	8 429	821
Ostatní výnosy	0	0	0	
Celkem	8 429	0	8 429	821

11 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	31. prosince			31. prosince
	INV	NEINV	Celkem	2018
				Celkem
Ostatní finanční výnosy	992	0	992	0
Celkem	992	0	992	0

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

12 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč			31. prosince 2019	31. prosince 2018
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Poplatek za správu účtů	10	1	11	1 477
Celkem	10	1	11	1 477

13 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč			31. prosince 2019	31. prosince 2018
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Výnosy z finančních operací	0	0	0	1 443
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	1 443

14 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč			31. prosince 2019	31. prosince 2018
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Poplatek za obhospodařování a administraci	2 384	0	2 384	170
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	623	0	623	203
Audit	61	0	61	0
Ostatní	16	10	26	70
Celkem	3 084	10	3 094	444

Náklady na obhospodařování a administraci fondu činí v souladu se statutem fondu 1,70 % průměrné hodnoty vlastního kapitálu investiční části Fondu za rok.

15 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč			31. prosince 2019	31. prosince 2018
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Splatný daňový základ	6 327	-11	6 316	326
Úprava daňového nákladu minulého období	0	0	0	0
Celkem	6 327	-11	6 316	326
Splatná daň z příjmu ve výši 5%	316	0	316	17

Fondu nevznikla k 31. prosinci 2019 povinnost účtovat o odložené dani.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

16 VZTAHY SE PŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Pohledávky za spřízněnými osobami	2019	2018
CODYA investiční společnost, a.s.	198	0
Trikaya Asset Management a.s.	630	0
Celkem	828	0
Závazky ke spřízněným osobám	2019	2018
CODYA investiční společnost, a.s.	223	365
Celkem	223	365
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2019	2018
CODYA investiční společnost, a.s.	2 384	1633
Celkem	2 384	0
výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2019	2018
CODYA investiční společnost, a.s.	362	0
Trikaya Asset Management a.s.	630	0
Celkem	992	0

17 FINANČNÍ RIZIKA

(a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Fondu nebo náhlém poklesu ceny držených aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Fondu. Fond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Fondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Fondu.

ČLENĚNÍ AKTIV PODLE ZEMĚPISNÝCH SEGMENTŮ

tis. Kč	Tuzemsko		EU		Ostatní		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
Pohledávky za bankami	297	88	0	0	0	0	385
Dluhové cenné papíry	123 310	0	0	0	0	0	123 310
Ostatní aktiva	828	0	0	0	0	0	828
Zůstatek k 31.12.2019	124 435	88	0	0	0	0	124 523

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

(b) Riziko související s deriváty

Fond nevyužívá žádné derivátové operace.

(c) Měnové riziko

Fond nemá žádnou expozici v cizí měně.

(d) Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Dluhopisy nižší bonity obvykle reagují citlivěji na celou řadu faktorů, jako jsou například finanční situace emitenta, makroekonomická situace, úrokové sazby, komodity a jiné ekonomické veličiny a v neposlední řadě změna preferencí investorů. Riziko plyne i z případné podřízenosti dluhopisů, kde v případě zhoršení kreditních vlastností emitenta a neschopnosti dostát svým závazkům budou uspokojeny pohledávky s nimi spojené až po uspokojení všech ostatních pohledávek. Důsledkem uvedených faktorů může nastat výraznější kolísání tržních cen, případně omezená likvidita. Společnost se snaží různými investičními technikami, kreditní riziko investic Fondu omezit, v zájmu výnosového potenciálu jej však nelze zcela vyloučit.

tis. Kč			31. prosince	31. prosince
			2019	2018
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Pohledávky za bankami	297	88	385	10 385
Dluhové cenné papíry	123 310	0	123 310	83 400
Celkem	123 607	88	123 695	93 785

(e) Riziko likvidity

Následující tabulka člení aktiva a závazky Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

**RIZIKO LIKVIDITY
k 31. PROSINCI 2018**

	Do 3 měsíců		3–12 měsíců		1–5 let		Nespecifikováno		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
AKTIVA									
Pohledávky za bankami	10 286	99							10 385
Dluhové cenné papíry			3 336		80 885				84 221
Zůstatek k 31.12.2018	10 286	99	3 336	0	80 885	0	0	0	94 606

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

	Do 3 měsíců		3–12 měsíců		1–5 let		Nespecifikováno		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
PASIVA									
Ostatní pasiva	1 487								1 487
Zůstatek k 31.12.2018	1 487	0	0	0	0	0	0	0	1 487
<hr/>									
Čistá výše aktiv	8 798	99	3 336	0	80 885	0	0	0	93 119

**RIZIKO LIKVIDITY
k 31. PROSINCI 2019**

	Do 3 měsíců		3–12 měsíců		1–5 let		Nespecifikováno		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
AKTIVA									
Pohledávky za bankami	297	88							385
Dluhové cenné papíry			4 509		118 800			123 309	
Ostatní aktiva	829							0	829
Zůstatek k 31.12.2019	1 126	88	4 509	0	118 800	0	0	0	124 523

	Do 3 měsíců		3–12 měsíců		1–5 let		Nespecifikováno		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
PASIVA									
Závazky z emise IA	1 500								1 500
Ostatní pasiva	373		365						738
Zůstatek k 31.12.2019	1 873	0	365	0	0	0	0	0	2 238
<hr/>									
Čistá výše aktiv	-747	88	4 144	0	118 800	0	0	0	122 285

18 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky statutární ředitel Fondu nezaznamenal jakýkoliv dopad do činnosti Fondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Fondu. Statutární ředitel Fondu bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Statutární ředitel Fondu zvážil potenciální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Fondu a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné další významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2019.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

CODYA investiční společnost, a.s.

15. března 2020

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU A ÚHRADU ZTRÁTY ZA ROK 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

**NÁVRH STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE
NA ROZDĚLENÍ ZISKU A ÚHRADU ZTRÁTY ZA ROK 2019**

Statutární ředitel společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a. s., IČO: 07004311, se sídlem Brno, Příkop 843/4, Zábřovice, PSČ 602 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7933 (dále jen „Společnost“) navrhuje, aby valná hromada rozhodla, že ztráta ve výši 11 218,50 Kč za rok 2019 představující ztrátu v neinvestičním majetku společnosti bude převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let a zisk ve výši 6 010 774,38 Kč za rok 2019 představující zisk v investičním majetku společnosti bude převeden na účtu nerozděleného zisku minulých let.

Návrh usnesení valné hromady:

„Valná hromada rozhoduje, že:

- a) ztráta za rok 2019 představující ztrátu v neinvestičním majetku společnosti ve výši 11 218,50 Kč bude převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.
- b) zisk za rok 2019 představující zisk v investičním majetku společnosti ve výši 6 010 774,38 Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.“

Zdůvodnění:

Z výroční zprávy za rok 2019 vyplývá, že hospodaření společnosti skončilo ziskem ve výši 6 011 tis. Kč v investičním majetku společnosti a ztrátou ve výši 11 tis. Kč v neinvestičním majetku společnosti. Rozhodnutí o rozdělení zisku a úhradě ztráty náleží dle ustanovení článku 23 odstavce 1 písm. e) stanov Společnosti do působnosti valné hromady. Návrh na rozdělení zisku a úhradu ztráty předkládaný statutárním ředitelem ke schválení valné hromadě je v souladu se stanovami společnosti.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

CODYA investiční společnost, a.s.