



TRIKAYA NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.

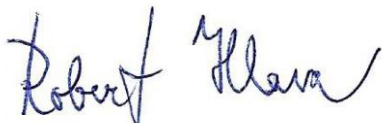
VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

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 2025, 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 22. dubna 2026



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 07004311

Sídlo: Šumavská 519/35, Veveří, Brno, 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. Společnost byla zapsána 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 31.12.2025 | 100 | 91.368.498 |
| Podíl na zapisovaném základním kapitálu | 100 % | - |

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Omezení převoditelnosti

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

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno,

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

Den vzniku funkce: 28. ledna 2021

Pověřený zmocněnec: Ing. Robert Hlava
 Bc. Martin Pšaidl
 Ing. Michal Sedlák, MBA

Funkční období člena představenstva dle stanov čl. 29 odst. 2 činí 5 let. Členovi představenstva zaniklo členství k 28. lednu 2026 (od 28. lednu 2021). Valná hromada Společnosti zvolila opětovně člena představenstva k 28. lednu 2026.

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady Ing. Dalibor Lamka Den vzniku funkce: 28. ledna 2021

Člen dozorčí rady Ing. Jan Kolařík Den vzniku funkce: 28. ledna 2021

Člen dozorčí rady Ing. Alexej Veselý Den vzniku funkce: 23. června 2021

Funkční období členů dozorčí rady dle stanov čl. 31 odst. 1 činí 5 let. Členům dozorčí rady Ing. Daliboru Lamkovi a Ing. Janu Kolaříkovi zaniklo členství k 28. lednu 2026 (od 28. ledna 2021). Valná hromada Společnosti zvolila opětovně člena dozorčí rady Ing. Dalibora Lamku k 29. lednu 2026. Dále byl ke stejnému dni zvolen Ing. Martin Nevidal, který se stal současně předsedou dozorčí rady.

Pověření výkonem některých činností

Jediný člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti 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 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU
ZA ROK 2025

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) 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 orgán**“). 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 firemních dluhopisů a nástrojů kapitálových a finančních trhů a poskytováním zápůjček. Investičním cílem Společnosti v roce 2025 bylo v souladu s investičními limity, 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 a poskytování zápůjček. Prostřednictvím 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 a poskytování zápůjček.

Hospodaření Společnosti v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření investiční části Fondu ovlivnily zejména čistý zisk z přecenění cenných papírů včetně úrokových výnosů ve výši 7.135 tis. Kč, čistý zisk z přecenění zápůjček včetně úrokových výnosů ve výši 5.486 tis. Kč, správní náklady ve výši 4.140 tis. Kč, výnosové úroky ve výši 203 tis. Kč, výnosy z poplatků a provizí ve výši 27 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 378 tis. Kč. Výsledek hospodaření neinvestiční části Fondu neovlivnily žádné výnosy ani náklady.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena 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. 2025 evidovala na investiční části aktiva v celkové výši 144.787 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Finančními aktivy v reálné hodnotě vykázané do hospodářského výsledku – dluhové cenné papíry ve výši 92.650 tis. Kč, Finančními aktivy v reálné hodnotě vykázané do hospodářského výsledku – poskytnuté zápůjčky ve výši 43.303 tis. Kč, Penězi a peněžními prostředky ve výši 8.800 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 34 tis. Kč.

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala na neinvestiční části aktiva v celkové výši 100 tis. Kč, která jsou tvořena Penězi a peněžními prostředky ve výši 100 tis. Kč

Pasiva

Celková pasiva investiční části Společnosti ve výši 144.787 tis. Kč jsou tvořena Krátkodobými závazky ve výši 2.072 tis. Kč a Čistými aktivy připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup ve výši 142.716 tis. Kč.

Celková pasiva neinvestiční části Společnosti ve výši 100 tis. Kč jsou tvořena Základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč.

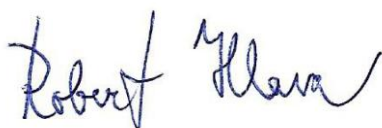
Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk investiční části ve výši 8.332 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména Čistý zisk z přecenění cenných papírů přeceňovaných do Výkazu zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů a Čistý zisk z přecenění zápůjček přeceňovaných do Výkazu zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů, Správní náklady a Výnosy z poplatků a provizí.

Výhled pro rok 2026

Společnost bude v průběhu roku 2026 v souladu se svou investiční strategií vyhledávat zajímavé příležitosti související zejména s firemními dluhopisy. V současné době jsou nadále zvažovány především možnosti nabytí firemních dluhopisů emitovaných společnostmi, v nichž držitelé zakladatelských akcií Společnosti drží ovládací podíl a poskytování zápůjček těmto subjektům. Snahou Společnosti je dosahovat stabilního dlouhodobého zhodnocování svěřených prostředků nad rámec úrokových sazeb.

V Brně dne 22. dubna 2026



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

Údaje o ovládnání

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a. s., IČO: 07004311, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, 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 Šumavská 519/35, Veveří, Brno, PSČ 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 6027 (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 orgán**“). 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 2025, 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 | Hodnota poskytnutého plnění (pořizovací cena) v tis. Kč |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|---|
| Trikaya Asset Management a.s. | Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů | Dluhopisy | 85 178 |
| Trikaya Asset Management a.s. | Smlouva o zápůjčce | Zápůjčka | 43 280 |

S jinými osobami ovládanými Ovládající osobou neměla Společnost v roce 2025 právní vztahy.

Přehled smluv

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

| Protistrana | Smluvní ujednání | Poskytnuté plnění | Hodnota obdrženého plnění (reálná hodnota) v tis. Kč |
|-------------|------------------|-------------------|--|
|-------------|------------------|-------------------|--|

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

| | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------|--------|
| Trikaya Asset Management a.s. | Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů | Dluhopisy | 92 650 |
| Trikaya Asset Management a.s. | Smlouva o zápůjčce | Zápůjčka | 43 303 |

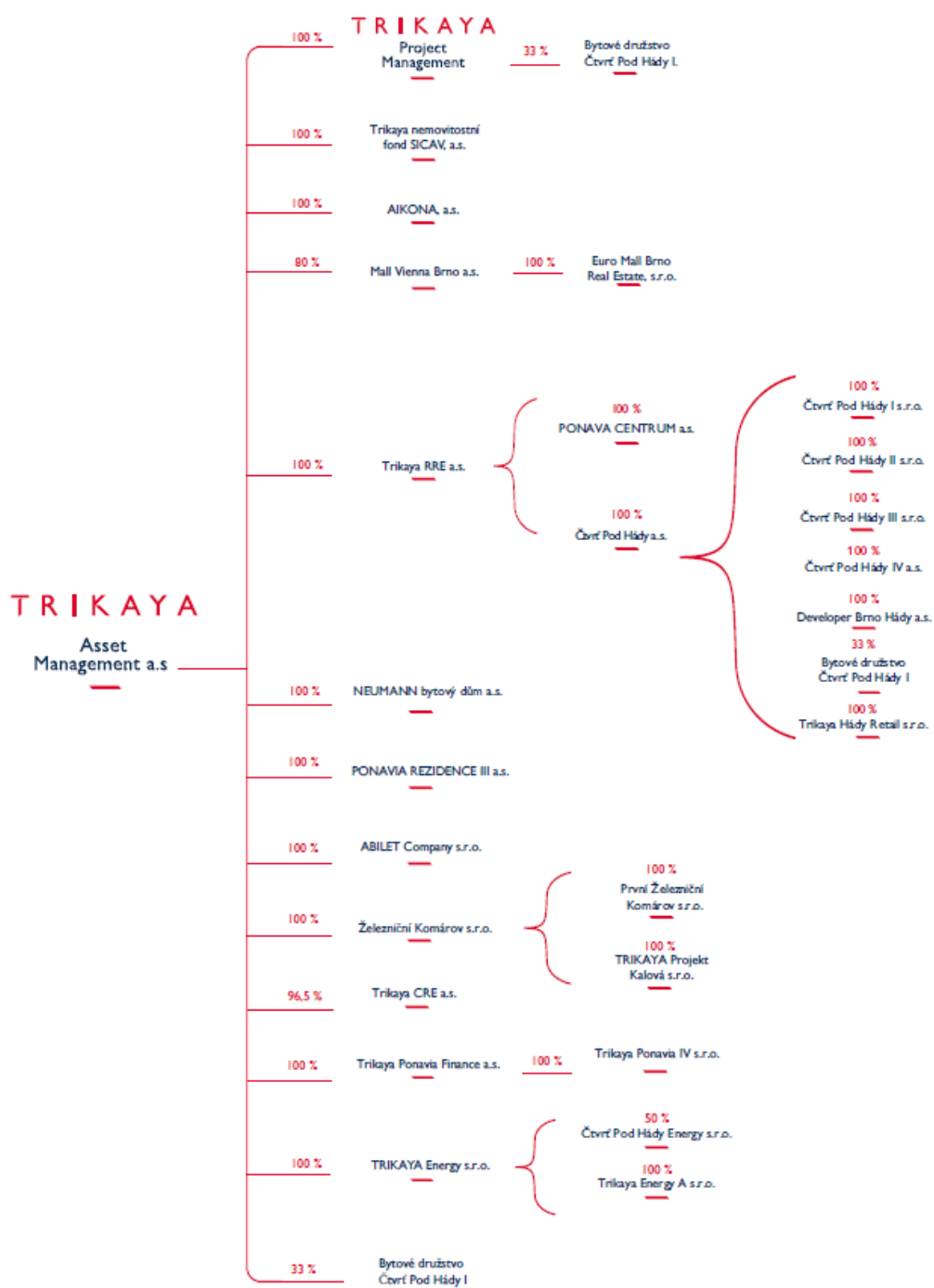
Struktura vztahů mezi osobami

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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.

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

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

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

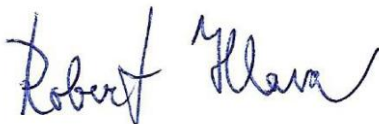
Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán 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 orgán prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

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

V Brně dne 31. března 2026



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Činnost Společnosti v roce 2025

Společnost v průběhu roku 2025 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 a poskytovala zápůjčky osobám, v nichž zakladatelé Společnosti drží ovládací podíl.

Složení portfolia Společnosti

Společnost v roce 2025 držela ve svém investičním majetku dluhopisy, jejichž emitentem je Trikaya Asset Management a.s. a k 31.12.2025 činila jejich reálná hodnota v investičním majetku Společnosti 92.650 tis. Kč a poskytnutou zápůjčku společnosti Trikaya Asset Management a.s., jejíž reálná hodnota k 31.12.2025 činila 43.303 tis. Kč. Zbytek portfolia Společnosti byl tvořen hotovostí.

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

Po rozvahovém dni došlo k uplynutí funkčního období člena představenstva k 28.1.2026 a ke stejnému dni i dvěma členům dozorčí rady. Po rozvahovém dni tak došlo k následujícím změnám:

Představenstvo Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno,

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

Den vzniku funkce: 28. ledna 2026

Pověřený zmocněnec: Ing. Robert Hlava
Bc. Martin Pšaidl
Ing. Michal Sedlák, MBA

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Dozorčí rada

| | | |
|-----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Předseda dozorčí rady | Ing. Martin Nevídal | Den vzniku funkce: 28. ledna 2026 |
| Člen dozorčí rady | Ing. Dalibor Lamka | Den vzniku funkce: 28. ledna 2026 |
| Člen dozorčí rady | Ing. Alexej Veselý | Den vzniku funkce: 23. června 2021 |

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost bude v průběhu roku 2026 v souladu se svou investiční strategií pokračovat ve vyhledávání zajímavých investičních příležitostí a tyto příležitosti realizovat. V současné době jsou zvažovány především možnosti nabytí firemních dluhopisů, jejichž emitentem je společnost, v níž držitelé zakladatelských akcií Společnosti drží ovládací podíl.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

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 (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

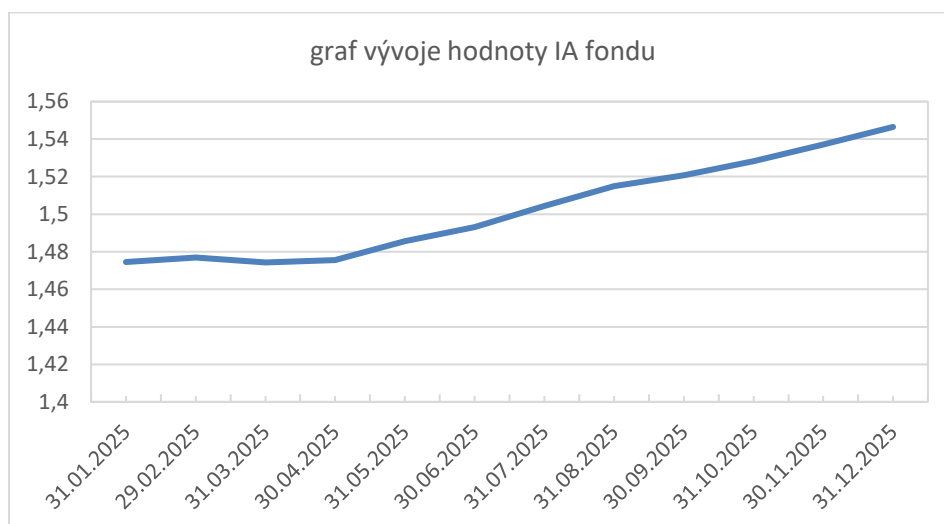
Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP



Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Fond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfolio managementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československá obchodní banka a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

IČO: 64948242

Sídlo: Želetavská 525/1, Praha – Michle, PSČ 14092

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

| ISIN | Název | Pořizovací cena v tis. Kč | Reálná hodnota v tis. Kč | % |
|--------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----|
| CZ0003571218 | Trikaya 0,00/26 | 85.178 | 92.650 | 64 |
| Zápůjčka | Trikaya Asset Management a.s. | 43.280 | 43.303 | 30 |
| Hotovost | Bankovní účet | 8.800 | 8.800 | 6 |

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyla Společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Společnosti v účetním období.

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. í) VoBÚP)

| | |
|--|--------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci | 3.253 tis Kč |
| Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů | 653 tis. Kč |
| Úplata auditora | 85 tis. Kč |
| Ostatní správní náklady | 149 tis. Kč |

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Společnosti.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka. Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že Statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

poměrnou částí celkové odměny vyplacené Statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Pevná složka odměn | 161 005,90 Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 71 928,49 Kč |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |
| Počet odměněných zaměstnanců | 40 |
| Počet odměněných členů představenstva | 5 |
| Počet odměněných členů dozorčí rady | 2 |

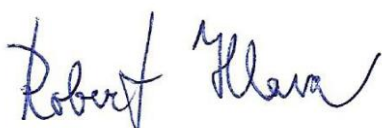
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jež je obhospodařován. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jež při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo, Dozorčí rada a Vedoucí úseků.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 22. dubna 2026



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům společnosti **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025** v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky 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 (materiality), tedy zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

22HLAV s.r.o.

člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem

MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms

Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem

evidenční číslo KAČR 277

22. dubna 2026



Ing. Filip Konětopský
evidenční číslo KAČR 2449

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2025
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2025 – 31.12.2025
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu za období 1.1.2025 – 31.12.2025
4. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2025 – 31.12.2025

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Sídlo: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno

Identifikační číslo: 07004311

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: kolektivní investování

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025

Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA) K 31.12.2025

| Aktiva v tis. Kč | č. položky | Investiční | Neinvestiční | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|---------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Aktiva - neinvestiční | | | | | |
| Peníze a peněžní prostředky | 1 | 0 | 100 | 100 | 100 |
| Aktiva celkem přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií | | 0 | 100 | 100 | 100 |
| Aktiva - investiční | | | | | |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do hosp. výsl. - dluhové cenné papíry | 2 | 92 650 | 0 | 92 650 | 85 515 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do hosp. výsl. - poskytnuté zápůjčky | 3 | 43 303 | 0 | 43 303 | 77 325 |
| Účasti s podstatným vlivem | | 0 | | 0 | 0 |
| Peníze a peněžní prostředky | 1 | 8 800 | | 8 800 | 8 697 |
| Ostatní aktiva | 4 | 34 | | 34 | 86 |
| Aktiva celkem přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup | | 144 787 | 0 | 144 787 | 171 623 |
| Aktiva celkem | | 144 787 | 100 | 144 887 | 171 723 |

| Vlastní kapitál a závazky v tis. Kč | č. položky | Investiční | Neinvestiční | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|---------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Vlastní kapitál - neinvestiční | | | | | |
| Základní kapitál | 5 | | 100 | 100 | 100 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 5 | | 0 | 0 | -13 |
| Jiný výsledek hospodaření | 5 | | 0 | 0 | 13 |
| Vlastní kapitál celkem | | 0 | 100 | 100 | 100 |
| Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií celkem | | 0 | 100 | 100 | 100 |
| Závazky investiční | | | | | |
| Krátkodobé závazky | 6 | 2 071 | | 2 071 | 3 556 |
| z toho nevyemitované investiční akcie | 6 | 0 | | 0 | 751 |
| Závazky investiční (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup) celkem | | 2 071 | | 2 071 | 3 556 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 7 | 142 716 | | 142 716 | 168 067 |
| Závazky celkem | | 144 787 | | 144 787 | 171 623 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | | 144 787 | 100 | 144 887 | 171 723 |



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31.12.2025

| Zisk nebo ztráta za účetní období v tis. Kč | č. položky | Investiční | Neinvestiční | Za rok 2025 | Za rok 2024 |
|---|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Čistý zisk z přecenění cenných papírů přečeňovaných do Výkazu zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů | 1 | 7 135 | | 7 135 | 6 288 |
| Čistý zisk z přecenění zápůjček přečeňovaných do Výkazu zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů | 2 | 5 486 | | 5 486 | 8 317 |
| Správní náklady | 3 | -4 140 | | -4 140 | -4 559 |
| Ostatní výnosy | | 0 | | 0 | 0 |
| Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize | 4 | 27 | | 27 | -9 |
| Provozní výsledek hospodaření | | 8 507 | | 8 507 | 10 038 |
| Finanční výnosy a náklady | | | | | |
| Nákladové a výnosové úroky | 5 | 203 | | 203 | 174 |
| Ostatní finanční výnosy | | | | | |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | | 203 | | 203 | 174 |
| <i>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup a před zdaněním</i> | | 8 710 | | 8 710 | 10 211 |
| Daň z příjmů | 6 | -378 | | -378 | -157 |
| <i>Výsledek hospodaření za účetní období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</i> | | 8 332 | 0 | 8 332 | 10 055 |
| Položky, které nejsou reklasifikovány do Výsledku hospodaření za účetní období: | | | | | |
| Změny reálné hodnoty kapitálových investic přečeňovaných na reálnou hodnotu do Ostatního úplného výsledku hospodaření | | 0 | | 0 | 0 |
| Související daňový dopad | | 0 | | 0 | 0 |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup | | 0 | | 0 | 0 |
| Úplný výsledek za účetní období po zdanění před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup | | 8 332 | | 8 332 | 10 055 |
| <i>Zvýšení čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií</i> | | 8 332 | | 8 332 | 10 055 |
| Zvýšení/snížení (-) čistých aktiv na 1 investiční akcii | | 0,12 Kč | | 0,12 Kč | 0,09 Kč |
| Zisk/ztráta (-) připadající na 1 zakladatelskou akcii | | | 0,00 Kč | 0,00 Kč | 0,00 Kč |

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nevydal žádné ředící kapitálové nástroje, je výše zředěného zisku na akcii rovna základnímu zisku na akcii.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PODROZVAHOVÁ AKTIVA K 31.12.2025

Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení

| tis. Kč | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|----------------------------|------------|------------|
| Hodnoty předané do úschovy | 92 650 | 85 515 |
| | 92 650 | 85 515 |

Hodnoty předané k obhospodařování

| tis. Kč | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Hodnoty předané k obhospodařování | 142 816 | 168 167 |
| | 142 816 | 168 167 |

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

| tis. Kč | Základní kapitál | Kumulované ztráty | Úplný výsledek hospodaření za účetní období | Vlastní kapitál připadající na zakladatelské akcie | Celkem |
|---|------------------|-------------------|---|--|--------|
| Zůstatek k 31.12.2022 | 100 | -13 | 0 | 87 | 87 |
| Úplný hospodářský výsledek za rok 2023 připadající na zakladatelské akcie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31.12.2023 | 100 | -13 | 0 | 87 | 87 |
| Jiný výsledek hospodaření | 0 | 13 | 0 | 13 | 13 |
| Úplný hospodářský výsledek za rok 2024 připadající na zakladatelské akcie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31.12.2024 | 100 | 0 | 0 | 100 | 100 |
| Jiný výsledek hospodaření | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úplný hospodářský výsledek za rok 2025 připadající na zakladatelské akcie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31.12.2025 | 100 | 0 | 0 | 100 | 100 |

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|-------------|
| Počet investičních akcií (ks) s právem na odkup | 91 368 498 | 113 973 436 |
| Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií s právem na odkup (v tis. Kč) | 142 716 | 168 067 |
| Čistá aktiva připadající na jednu investiční akci (v Kč) | 1,5620 | 1,4746 |

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

| tis. Kč | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 1. lednu | 168 067 | 158 270 |
| Příjem z vydaných investičních akcií | 13 480 | 22 323 |
| Splacení investičních akcií | -47 164 | -22 580 |
| Zvýšení / snížení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi | -33 684 | -257 |
| Ostatní změny | 0 | 0 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za období | 8 332 | 10 055 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup k 31. prosinci | 142 716 | 168 067 |



PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

a) Založení a charakteristika Fondu

Vznik a charakteristika fondu

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., IČ 07004311, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno (dále také jen "Fond") byl založen společností Trikaya Asset Management a.s., IČ 29202078, Šumavská 519/35, Veveří, 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 dozorčí rady Fondu k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024:

| | |
|----------|--------------------|
| Předseda | Ing. Dalibor Lamka |
| Člen | Ing. Jan Kolařík |
| Člen | Ing. Alexej Veselý |

Statutární orgán – člen představenstva Fondu k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák.

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 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 ze dne 1.11.2019. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

Majetek Fondu může být 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 může být 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.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

b) Východiska 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.

Vyhláška č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, definuje pro investiční společnosti a investiční fondy způsob vykazování, oceňování a zveřejňování informací o finančních nástrojích. Postupy vycházejí z mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Stěžejními pro tuto oblast jsou především mezinárodní účetní standardy IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 - Finanční nástroje: zveřejňování a IAS 32 - Finanční nástroje: vykazování. Fond tak s účinností od 1. ledna 2021 změnil způsob vykazování, oceňování a uvádění informací o finančních nástrojích.

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.

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 části, 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) Finanční aktiva a závazky

Finanční aktiva:

- Majetkové a dluhové cenné papíry

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a charakteristik smluvních peněžních toků z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je řízeno a vyhodnocováno na základě reálné hodnoty. Fond se primárně zaměřuje na informaci o reálné hodnotě a používá tyto informace k posouzení výkonnosti aktiv a při rozhodování.

- Dluhové cenné papíry:



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Smluvní peněžní toky dluhových cenných papírů Fondu představují pouze jistinu a úroky. Tyto cenné papíry ale nejsou drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků ani za účelem prodeje. Inkaso smluvních peněžních toků je pouze nahodilé při dosahování obchodních cílů Fondu.

- Ostatní investice – poskytnuté půjčky a krátkodobé pohledávky

Hodnocení výkonnosti Fondu, se provádí pro celé portfolio investic na základě reálné hodnoty, stejně jako podávání zpráv klíčovými řídicími pracovníky a investorům. V tomto případě jsou všechny kapitálové a dluhové investice součástí stejného portfolia, u kterého je výkonnost hodnocena společně na základě reálné hodnoty a vykazována v celém rozsahu klíčovými řídicími pracovníky.

Protože i všechny ostatní investice Fondu, zejména poskytnuté půjčky a krátkodobé pohledávky, jsou spravovány a oceňovány na základě reálné hodnoty, jsou v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky:

V souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění, jsou veškerá finanční aktiva a finanční závazky Fondu řízeny a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, v souladu se Statutem Fondu a jeho politikami pro řízení rizika a v souladu s jeho investiční strategií.

Z výše uvedených důvodů jsou tedy všechny finanční závazky Fondu, v souladu s IFRS 9 par. 4.2.2., klasifikovány jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty.

- d) Účtování a oceňování finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Prvotní vykázání:

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty jsou při prvotním zaúčtování oceněny reálnou hodnotou. Související transakční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisků a ztráty.

Odúčtování:

Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Fond převedl v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Následné vykázání:

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty oceněny reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku oceňovaného reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v rámci položky „Čistý zisk z přecenění z cenných papírů přeceňovaných do Výkazu zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů“ v období, ve kterém vznikají.

Odhad reálné hodnoty:

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen ke konci obchodování k datu vykázání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu jak pro finanční aktiva, tak pro finanční závazky, pokud poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí „bid-ask“. V případech, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí „bid-ask“, určí obhospodařovatel Fondu v rámci rozpětí „bid-ask“ nejrepresentativnější objektivní hodnotu.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které se neobchodují na aktivním trhu se stanoví pomocí oceňovacích technik. Fond používá různé metody a definuje předpoklady, které jsou založeny na tržních podmínkách existujících ke každému datu vykazování. Používané oceňovací techniky zahrnují použití srovnatelné nedávné běžné transakce mezi účastníky trhu, odkaz na jiné nástroje, které mají v podstatě stejný průběh diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenším spolehnutí se na vstupy specifické pro danou entitu.

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty:

Převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na začátku vykazovacího období.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

e) Odhady reálné hodnoty

Reálné hodnoty finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované cenné papíry) jsou založeny na kótovaných tržních cenách ke konci obchodování ke konci účetního období. Fond využívá poslední obchodované tržní ceny finančních aktiv i finančních závazků.

Aktivní trh je takový trh, na kterém dochází k transakcím s aktivy nebo pasivy s dostatečnou frekvencí a objemem pro průběžné poskytování informací o cenách.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, je stanovena za použití oceňovacích technik. Fond používá řadu metod a stanovuje předpoklady, které vycházejí z existujících tržních podmínek ke konci každého účetního období. Techniky oceňování používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou opce, měnové swapy a další mimoburzovní deriváty, zahrnují použití srovnatelných nedávných transakcí, odkazu na jiné, v podstatě stejné nástroje, analýzu diskontovaných peněžních toků, opční oceňovací modely a jiné oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a co nejmenší závislosti na vstupech specifických pro účetní jednotku.

U nástrojů, pro které neexistuje aktivní trh, může Fond použít interně vyvinuté modely, které jsou obvykle založené na metodách a technikách oceňování obecně uznávaných jako standard v oboru. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných akcií, dluhových cenných papírů a jiných dluhových nástrojů, pro které trhy neexistovaly nebo nebyly během účetního období aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné a jsou proto odhadnuty na základě stanovených předpokladů.

Výstupem modelů je vždy odhad nebo aproximace hodnoty, kterou nelze s jistotou určit, a použité oceňovací techniky proto nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro všechny pozice, které má Fond v držení. Ocenění jsou proto případně upravena tak, aby zohledňovala další faktory, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Výpočet reálné hodnoty pohledávek a půjček je založen na diskontování budoucích rizikově upravených peněžních toků, kde každá položka smluvně podchyceného splátkového kalendáře je nahrazena rizikově upravenou hodnotou.

Reálná hodnota finančních závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při současné tržní úrokové sazbě, kterou má Fond k dispozici pro podobné finanční nástroje.

Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, které má Fond k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pozorovatelné pro dané aktivum nebo závazek, přímo nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro dané aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálné hodnoty, v níž je ocenění reálnou hodnotou kategorizováno jako celek, je založeno na základě vstupu nejnižší úrovně, který je významný pro ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pro tento účel se význam vstupu posuzuje na základě ocenění reálnou hodnotou jako celku. Pokud se pro ocenění reálnou hodnotou používají pozorovatelné vstupy, které vyžadují významnou úpravu na základě nepozorovatelných vstupů, jedná se o ocenění na úrovni 3. Posouzení významu konkrétního vstupu pro ocenění reálnou hodnotou jako celku vyžaduje úsudek s přihlédnutím k faktorům specifickým pro konkrétní aktivum nebo závazek.

Stanovení toho, co je „pozorovatelný údaj“, vyžaduje významný úsudek Fondu. Fond považuje za pozorovatelné údaje takové tržní údaje, které jsou snadno dostupné, jsou pravidelně distribuovány nebo aktualizovány, jsou spolehlivé a ověřitelné, nejsou proprietární a jsou poskytovány nezávislými zdroji, které jsou aktivně zapojeny do relevantního trhu.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků Fondu oceňované reálnou hodnotou k 31. prosinci 2025 a 2024:

| Položka finančních výkazů | Stanovení reálné hodnoty | Úroveň hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a závazků |
|---|---|---|
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do hospodářského výsledku | Posudek připravený interně na základě modelu odsouhlaseného nezávislým znalcem | Úroveň 2 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | Nominální hodnota | Úroveň 3 |
| Krátkodobé závazky | Účetní hodnota – vzhledem ke krátké splatnosti nejsou očekávané budoucí peněžní toky diskontovány | Úroveň 3 |

Popis významných nepozorovatelných vstupů pro ocenění významných investic měřených na FVPL:

Úroveň hierarchie 3 má pouze položka „Peníze a peněžní ekvivalenty“, u nichž je v případě uložení na běžných účtech se 100 % okamžitou likviditou a u renomovaných českých bank a ratingem P-2 dle Moody's považována nominální hodnota za jejich reálnou hodnotu. Z tohoto důvodu není kvalitativní analýza citlivosti prováděna.

f) Výnosové úroky

Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy v rámci položky „Čistý zisk z přecenění z cenných papírů přeceňovaných do Výkazu zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů“ výkazu zisku a ztráty.

Výnosové úroky z dluhových cenných papírů jsou součástí ocenění na reálnou hodnotu a jsou stanoveny na akruálním principu za použití efektivní úrokové míry.

g) Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

h) Obchodní pohledávky a závazky

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě, a i následně jsou oceňovány reálnou hodnotou, jak je popsáno v poznámce

i) Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

j) 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 2025 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.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

k) Odměny členům dozorčí rady

Odměny členům dozorčí rady nejsou vypláceny.

Fond nemá žádné zaměstnance.

l) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:

- i) ovládá nebo spolu ovládá vykazující účetní jednotku; nebo
- ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
- iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spolu ovládána osobou uvedenou v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

m) Základní kapitál Fondu

Základní kapitál Fondu představuje 100 kusů zakladatelských akcií, s nominální hodnotou 1.000 Kč. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň. V případě pořízení vlastních akcií Fondem je úhrada včetně veškerých přímo souvisejících dodatečných nákladů na danou transakci (po odečtení daně z příjmů), odečtena z celkového vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky Fondu, a to až do doby zrušení nebo znovu emitování těchto akcií. Jakmile jsou tyto kmenové akcie následně znovu emitovány, je jakákoli přijatá protihodnota, snížená o veškeré přímo související dodatečné transakční náklady a příslušné dopady daně z příjmů, zahrnuta do vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky Fondu.

n) Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Fond klasifikuje vydané investiční akcie obsahující právo na její odkoupení na účet Fondu a představující tak odkupitelný finanční nástroj, jako kapitál, pokud jsou striktně splněna následující kritéria dle standardu IAS 32:

- odkupitelný nástroj musí držitele opravňovat k poměrnému podílu na čistých aktivech Fondu;
- odkupitelný nástroj musí být nejvíce podřízenou třídou a vlastnosti této třídy musí být identické;
- nesmí existovat žádné smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, než je závazek emitenta k jejich zpětnému odkupu; a
- celkové očekávané peněžní toky z odkupitelného nástroje po dobu jeho životnosti musí být v zásadě založeny na zisku nebo ztrátě emitenta.

V opačném případě jsou investiční akcie klasifikovány jako závazky.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond vydává dva druhy akcií, zakladatelské a investiční, investiční akcie tak přes důsledné oddělení majetku dle požadavků ZISIF dle současně přijímané interpretační praxe nejsou nejvíce podřízenou třídou, a proto jsou klasifikovány jako závazky a vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup jsou:

Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů. Fond vydává investiční akcie klasifikované jako závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Jedná se o investiční akcie, které jsou převoditelné mezi kvalifikovanými investory a nejsou veřejně obchodované. Investiční akcie jsou vydány jako zaknihované.

Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti Fondu tvořící součást zvýšení hodnoty čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Nerozdělené zisky a ztráty – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti Fondu tvořící zvýšení hodnoty čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

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.

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) Vykazování výnosů

Výnosy představují reálnou hodnotu protihodnoty získané nebo nárokové a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Fondu. Výnosy se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vrácených výrobků, slev a skont a po vyloučení prodejů v rámci Fondu.

Fond vykazuje výnosy v případě, že je možno jejich výši spolehlivě měřit, je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užítky poplynou do účetní jednotky a že byla splněna specifická kritéria stanovená pro každou činnost Fondu, která jsou popsána níže. Fond stanovuje odhady na základě historických výsledků a po zohlednění typu zákazníka, typu transakce a konkrétních podmínek jednotlivých ujednání.

Tržby za poskytnutí služeb jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb.

q) Náklady na poplatky a provize

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

r) 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.

Jedním z klíčových odhadů je stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů. Postup stanovení jejich reálné hodnoty je uveden v samostatném bodě výše.

s) 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.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

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.

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

3 ROZVAHA

AKTIVA

1 PENÍZE A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

| tis. Kč | | | | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------|--------------|------------|--|--------------|--------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Peníze a peněžní prostředky | 8 800 | 100 | | 8 900 | 8 797 |
| Celkem | 8 800 | 100 | | 8 900 | 8 797 |

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

2 FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ PŘECEŇOVANÁ DO HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU

– dluhové cenné papíry

| tis. Kč | | | | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|----------------------|---------------|----------|--|---------------|---------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Dluhové cenné papíry | 92 650 | 0 | | 92 650 | 85 515 |
| Celkem | 92 650 | 0 | | 92 650 | 85 515 |

Finančními aktivy v reálné hodnotě přeceňovanými do hospodářského výsledku (resp. do zvýšení čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií) jsou nakoupené dluhopisy. Jmenovitá hodnota 1 dluhopisu je 100 tis. Kč.

Výše uvedená částka představuje reálnou hodnotu ke dni 31.12. 2025 a 2024, včetně zohlednění naběhlého alikvotního úrokového výnosu vypočteného efektivní úrokovou sazbou.

3 FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ PŘECEŇOVANÁ DO HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU

– poskytnuté zápůjčky

| tis. Kč | | | | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-------------------------------------|---------------|----------|--|---------------|---------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 43 303 | 0 | | 43 303 | 77 325 |
| Celkem | 43 303 | 0 | | 43 303 | 77 325 |

Pohledávky za nebankovní subjekty představují zápůjčku poskytnutou společností Trikaya Asset Management a.s. vzniklou v souvislosti s úhradou kupní ceny podílu v obchodní firmě TRIKAYA, družstvo.

4 OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč | | | | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------|-----------|----------|--|------------|------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Časové rozlišení úroků TV | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Zaplacené zálohy na DPPO | 34 | 0 | | 34 | 86 |
| Poskytnuté zálohy na správu fondů | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Ostatní pohledávky | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Celkem | 34 | 0 | | 34 | 86 |



VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

5 VLASTNÍ KAPITÁL – NEINVESTIČNÍ

Fond vydal 100 ks zakladatelských akcií na jméno, kusové listinné akcie s nominální hodnotou 1.000 Kč za akcii. Zapisovaný základní kapitál Fondu k 31. prosinci 2025 činil 100 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 100 tis. Kč).

Práva spojená se zakladatelskými akciemi:

- Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.
- Právo akcionáře na podíl na ostatním fondovém kapitálu.
- Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet Fondu, ani žádné jiné zvláštní právo.

Vlastní kapitál neinvestiční části Fondu připadající držitelům zakladatelských akcií a může být analyzován následovně:

| tis. Kč | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------------|------------|
| Základní kapitál (zapisovaný) | 100 | 100 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 0 | -13 |
| Jiný výsledek hospodaření | 0 | 13 |
| Zisk / ztráta za účetní období | 0 | 0 |
| Vlastní kapitál neinvestiční celkem | 100 | 100 |

Jiný výsledek hospodaření byl v roce 2025 převeden na účet Neuhrazená ztráta z předchozích let.

Zisk/přírůstek čistých aktiv

Nerozdělený zisk připadající držitelům investičních akcií je součástí čistých aktiv připadajících těmto držitelům.

Zisk z investiční části Fondu za rok 2024 ve výši 10 054 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady Fondu převeden do nerozděleného zisku. Tento zisk představuje čistý přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele odkupitelných investičních akcií.

Fond neměl za rok 2025 ani za rok 2024 žádný zisk ani ztrátu z neinvestiční části Fondu připadající držitelům zakladatelských akcií.

O rozdělení zisku z investiční části Fondu představující přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup za rok 2025, ve výši 8 332 tis Kč, prozatím nebylo valnou hromadou Fondu rozhodnuto.

| tis. Kč | | | | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|-------|-------|--|--------------|---------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Zisk za účetní období (resp. zvýšení čisté hodnoty aktiv) | 8 332 | 0 | | 8 332 | 10 055 |
| Ztráta za účetní období | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Celkem | | | | 8 332 | 10 055 |

6 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

| tis. Kč | | | | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|--------------|----------|--|--------------|--------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Dohadné položky pasivní | 120 | 0 | | 120 | 120 |
| Dodavatelé | 1 | 0 | | 1 | 0 |
| Závazky - nevyemitované investiční akcie | 0 | 0 | | 0 | 751 |
| odkoupené investiční akcie | 1 547 | | | 1 547 | 2 224 |
| Závazky z prodeje - vstupní poplatky | 0 | 0 | | 0 | 12 |
| Ostatní | 261 | 0 | | 261 | 308 |
| Výnosy a výdaje příštích období | 142 | 0 | | 142 | 142 |
| Časové rozlišení daně z příjmu | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Celkem | 2 071 | 0 | | 2 071 | 3 556 |

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Závazky za nevyemitované investiční akcie jsou vždy zúčtovány v průběhu následujícího měsíce, v návaznosti na stanovení čisté hodnoty aktiv připadajících na jednu investiční akcii.

Obchodní ani jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Fondu.

Všechny krátkodobé závazky jsou denominovány v českých korunách.

Vzhledem k jejich krátkodobému charakteru zůstatková hodnota krátkodobých závazků odpovídá jejich tržní hodnotě.

7 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

| tis. Kč | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|-------------|----------------|----------------|
| | ks | ks | Celkem | Celkem |
| Investiční akcie | 91 368 498 | 113 973 436 | 70 245 | 103 928 |
| Nerozdělený zisk z předchozích období - přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za minulá období | | | 64 139 | 54 084 |
| Úplný hospodářský výsledek za účetní období - přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem a odkup | | | 8 332 | 10 055 |
| Celkem | | | 142 716 | 168 067 |

Analýza vývoje čistých aktiv připadajících na držitele těchto investičních akcií je v samostatném výkazu uvedeném na začátku této účetní závěrky.

8 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond má podmíněné závazky z právních nároků vyplývajících z jeho běžné činnosti. Neočekává se, že z těchto podmíněných závazků vzniknou jiné významné závazky.

Finanční úřady v České republice jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu lhůty pro stanovení daně, která dle § 148 Daňového řádu činí 3 roky a počíná běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení, nebo v němž se stala daň splatnou, přičemž končí nejpozději uplynutím 10 let od jejího počátku. V návaznosti na to mohou finanční úřady dodatečně vyměřit daň z příjmů, úrok z prodlení a penále. Společnost si není vědoma žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajících z těchto kontrol.

4 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

1 Čistý zisk z přecenění cenných papírů přeceňovaných do Výkazů zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů

| tis. Kč | | | | za rok 2025 | za rok 2024 |
|--|--------------|----------|--|--------------|--------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu - dluhopisy | 5 156 | 0 | | 5 156 | -3 134 |
| Úrokové výnosy z dluhopisů oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty | 1 979 | 0 | | 1 979 | 9 422 |
| Celkem výnosy | 7 135 | 0 | | 7 135 | 6 288 |
| Náklady z přecenění na reálnou hodnotu - dluhopisy | | 0 | | 0 | 0 |
| Celkem náklady | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Celkem | 7 135 | 0 | | 7 135 | 6 288 |



2 Čistý zisk z přecenění zápůjček přečtených do Výkazů zisku a ztráty, včetně úrokových výnosů

| tis. Kč | | | | za rok 2025 | za rok 2024 |
|-----------------------------|--------------|----------|--|--------------|--------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Zisk z přecenění zápůjček | 0 | 0 | | 0 | 849 |
| Ztráta z přecenění zápůjček | -670 | 0 | | -670 | 0 |
| Úrokové výnosy ze zápůjček | 6 156 | 0 | | 6 156 | 7 468 |
| Celkem výnosy | 5 486 | 0 | | 5 486 | 8 317 |

3 Správní náklady

| tis. Kč | | | | za rok 2025 | za rok 2024 |
|--|--------------|----------|--|--------------|--------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Audit | 85 | 0 | | 85 | 85 |
| Ostatní správní náklady | 149 | 0 | | 149 | 181 |
| Poplatek za obhospodařování a administraci | 3 253 | 0 | | 3 253 | 3 640 |
| Poplatek depozitáři a za úschovu CP | 653 | 0 | | 653 | 653 |
| Ostatní provozní náklady | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Celkem | 4 140 | 0 | | 4 140 | 4 559 |

Náklady na obhospodařování a administraci Fondu činí v souladu se statutem 2,08 % (k 31.12.2024 2,11 %) průměrně hodnoty vlastního kapitálu investiční části Fondu za rok. Poplatek za výkon činnosti depozitáře činí max. 45.000,- Kč měsíčně bez DPH. K úplatě Depozitáře je připočtena daň z přidané hodnoty v příslušné výši.

4 Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize

| tis. Kč | | | | za rok 2025 | za rok 2024 |
|-------------------------|-----------|----------|--|-------------|-------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Ostatní výnosy | 45 | 0 | | 45 | 8 |
| Celkem výnosy | 45 | 0 | | 45 | 8 |
| Poplatek za správu účtů | 17 | 0 | | 17 | 15 |
| Ostatní poplatky | 1 | 0 | | 1 | 2 |
| Ostatní náklady | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Celkem náklady | 18 | 0 | | 18 | 9 |
| Celkem | 27 | 0 | | 27 | -9 |

5 Nákladové a výnosové úroky z finančních operací

| Celkem výnosy | | | | za rok 2025 | za rok 2024 |
|-------------------------------|------------|----------|--|-------------|-------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Výnosy z termínovaných vkladů | 41 | 0 | | 41 | 174 |
| Ostatní finanční výnosy | 162 | 0 | | 162 | 0 |
| Celkem výnosy | 203 | 0 | | 203 | 174 |

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

6 Analýza daňového základu a daň z příjmu

| tis. Kč | | | | za rok 2025 | za rok 2024 |
|---|------------|----------|--|-------------|-------------|
| | INV | NEINV | | Celkem | Celkem |
| Splatný daňový základ | 8 710 | 0 | | 8 710 | 10 212 |
| Úprava daňového základu z minulého období | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Splatná daň z příjmu ve výši 5% | 378 | 0 | | 378 | 157 |

Fondu nevznikla k 31. prosinci 2025 povinnost účtovat o odložené dani.

5 VZÁJEMNÉ VZTAHY

Fond:

Vlastníkem 100% podílu ve Fondu je společnost Trikaya Asset Management a.s. a jeho konečným vlastníkem je Ing. DALIBOR LAMKA podíl ve výši 49,5 % a Ing. ALEXEJ VESELÝ podíl ve výši 50 %.

Členové klíčového vedení účetní jednotky:

Funkci jediného člena představenstva Fondu k 31. prosinci 2025 vykonávala společnost CODYA investiční společnost, a.s., prostřednictvím svých pověřených zmocněnců.

CODYA investiční společnost a.s. je zároveň obhospodařovatelem Fondu a realizuje investiční strategii definovanou statutem Fondu. Fond hradí Společnosti poplatek za obhospodařování.

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

Vztahy se spřízněnými osobami

Transakce se spřízněnými stranami byly realizovány za běžných obchodních podmínek.

| Pohledávky za spřízněnými osobami | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Trikaya Asset Management a.s. | 135 953 | 162 840 |
| Celkem | 135 953 | 162 840 |

| Závazky ke spřízněným osobám | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Trikaya Asset Management a.s. | 261 | 308 |
| Celkem | 261 | 308 |

| Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Trikaya Asset Management a.s. | 13 291 | 13 756 |
| Celkem | 13 291 | 13 756 |

6 ZISK NA AKCII

Zvýšení čistých aktiv na 1 investiční akcii a zisk připadající na 1 zakladatelskou akcii je uvedeno ve Výkazu zisku a ztráty.



7 RIZIKA

a) Tržní riziko – členění podle zeměpisných segmentů

| tis. Kč | Tuzemsko | | EU | | Ostatní | | Celkem |
|--|----------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| | INV | NEINV | INV | NEINV | INV | NEINV | |
| Pohledávky za bankami | 8 800 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 900 |
| Dluhové cenné papíry | 92 650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 92 650 |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 43 303 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 303 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní aktiva | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 |
| Zůstatek k 31.12.2025 | 144 787 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 144 887 |

| tis. Kč | Tuzemsko | | EU | | Ostatní | | Celkem |
|--|----------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| | INV | NEINV | INV | NEINV | INV | NEINV | |
| Pohledávky za bankami | 8 697 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 797 |
| Dluhové cenné papíry | 85 515 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 85 515 |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 77 325 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 77 325 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní aktiva | 86 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 86 |
| Zůstatek k 31.12.2024 | 171 623 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 171 723 |

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Fondu nebo náhlém poklesu ceny držných 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.

Analýza citlivosti

| Citlivostní analýza | | | |
|--------------------------|--------------------|--------|--------|
| tis. Kč | Hodnota * parametr | Ztráta | VK/ČAI |
| Úrokové riziko dluhopisů | 92 650 * 15 % | 0 | 13 898 |
| Úrokové riziko úvěrů | 43 303 * 1 % | 433 | 0 |

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

úrokové riziko dluhopisů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru.

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

b) Riziko koncentrace

Riziko koncentrace vzniká v důsledku investice do dluhopisů a zápůjček poskytnutých společností Trikaya Asset Management a.s. Jakýkoliv nepříznivý vývoj spojený s těmito investicemi významně ovlivní majetek Fondu, a případná ztráta může dosáhnout hodnoty až 95 % této investice, tedy i 95 % majetku Fondu.

V současné době Fond nevlastní žádnou majetkovou účast nebo obchodní podíl, avšak investuje do dluhopisů a zápůjček poskytnutých společností Trikaya Asset Management a.s. a toto riziko je tedy hodnoceno jako vysoké.

c) Měnové riziko

Měnové riziko podstupuje Fond v případě, že aktiva v majetku Fondu jsou vyjádřena v jiných měnách než v CZK, zatímco aktuální hodnota investiční akcie se stanovuje v CZK. Změny směnného kurzu CZK a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke kapitálové ztrátě.

Fond nemá v současné době žádnou expozici v cizí měně.

Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nízké.

d) Úvěrové riziko

Úvěrové 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. Veškerá expozice vůči úrokovému riziku vyplývá z tuzemských aktiv.

e) Riziko likvidity

| tis. Kč | Do 3 měsíců | | 3 – 12 měsíců | | 1 - 5 let | | Nespecifikováno | | Celkem |
|-------------------------------------|----------------|------------|---------------|----------|-----------|----------|-----------------|----------|----------------|
| | INV | NEINV | INV | NEINV | INV | NEINV | INV | NEINV | |
| AKTIVA | | | | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 8 800 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 900 |
| Dluhové cenné papíry | 92 650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 92 650 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 43 303 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 303 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní aktiva | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 |
| Zůstatek k 31.12.2025 | 144 787 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 144 887 |
| PASIVA | | | | | | | | | |
| Dodavatelé | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Ostatní pasiva | 1 928 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 928 |
| Výnosy a výdaje příštích období | 142 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 142 |
| Zůstatek k 31.12.2025 | 2 071 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 071 |
| Čistá výše aktiv | 142 716 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 142 816 |

| tis. Kč | Do 3 měsíců | | 3 – 12 měsíců | | 1 - 5 let | | Nespecifikováno | | Celkem |
|-------------------------------------|----------------|------------|---------------|----------|-----------|----------|-----------------|----------|----------------|
| | INV | NEINV | INV | NEINV | INV | NEINV | INV | NEINV | |
| AKTIVA | | | | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 8 697 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 797 |
| Dluhové cenné papíry | 85 515 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 85 515 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 77 325 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 77 325 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní aktiva | 86 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 86 |
| Zůstatek k 31.12.2024 | 171 623 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 171 723 |
| PASIVA | | | | | | | | | |
| Dodavatelé | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní pasiva | 3 415 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 415 |
| Výnosy a výdaje příštích období | 142 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 142 |
| Zůstatek k 31.12.2024 | 3 556 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 556 |
| Čistá výše aktiv | 168 067 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 168 167 |



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

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

f) Riziko zrušení Společnosti (Fondu)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- rozhodnutí o přeměně Fondu;
- odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- žádosti o odnětí povolení, zrušení Společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti CODYA investiční společnosti, a.s., která Fond obhospodařuje.

Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nízké.

g) Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty investiční akcie Fondu s právem na odkup, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se zákonem a statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu s platnými zákony nebo statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

Za dané období Fond jednal v souladu se svým statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu s platnými zákony a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný Společností.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

h) Riziko snížení konkurenceschopnosti

Riziko snížení konkurenceschopnosti investičních akcií nastane v případě růstu úrokových sazeb, kdy mohou investoři před investičními akciemi Fondu preferovat jiné investiční instrumenty. Tento pokles atraktivity investičních akcií Fondu se může projevit zvýšenými požadavky na odkup a sníženým zájmem o nákup investičních akcií Fondu.

Obdobně může dojít k poklesu konkurenceschopnosti při poklesu úrokových sazeb v případě držby dluhových nástrojů s pevným úrokem. Tyto nástroje jsou oceňovány v reálné hodnotě zohledňující změny úrokových sazeb.

Fond v současné době hodnotí toto riziko nízké.

i) Riziko změny investiční strategie

Riziko změny investiční strategie Fondu spočívá v tom, že jeho statut může být měněn a aktualizován. V případě, že dojde ke změně statutu spočívající v zásadní změně investiční strategie, má investor možnost požádat do 30 dnů od této změny o odkup investičních akcií Fondu. Fond je povinen od tohoto investora příslušné investiční akcie odkoupit za podmínek platných před příslušnou změnou statutu. V takovém případě není Fond oprávněn účtovat si srážku uvedenou ve Statutu.

Fond v současné době nemění svůj statut a toto riziko je tedy hodnoceno jako nízké.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

j) Operační riziko

Operační riziko a riziko ztráty majetku v úschově může nastat vlivem vnějších okolností, nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru, čímž může dojít ke ztrátě, přesto, že se Společnost snaží důslednými postupy této situaci předcházet. Veškerý majetek Fondu je v úschově či opatrování u depozitáře či custodiana. Ačkoliv tyto osoby jsou bankami s nízkým kreditním rizikem, podléhají příslušným orgánům dohledu a evidují majetek na oddělených účtech, nelze zcela vyloučit možné riziko ztráty majetku z důvodu případné insolventnosti, nedbalosti, či podvodným jednáním těchto osob. Toto riziko pak může být umocněno v případě zřízení zajišťovacích mechanismů ve prospěch věřitele Fondu. Společnost využívání informační technologie a služby. Při využívání a budoucích upgradech těchto technologií a služeb může dojít k výpadkům, které mohou vést ke vzniku ztrát, jež mohou negativně ovlivnit hodnotu investičních akcií Fondu.

Operační riziko je posuzováno při schvalování každé transakce Fondu. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost depozitáře.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

k) Riziko chybného ocenění

Riziko chybného ocenění plynoucí z toho, že hodnota vybraných investičních instrumentů je stanovena na základě modelu. Ačkoli Společnost postupuje s odbornou péčí, stanovení hodnoty představuje rizikový faktor, v důsledku zvolení konzervativního nebo naopak optimistického přístupu. Toto platí přiměřeně i pro expertní či znalecké stanovení ceny.

Společnost provádí ocenění za použití modelu a je také součástí účetní závěrky auditované nezávislým auditorem. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

l) Riziko spojené s investicemi do zápůjček a dluhopisů z pohledu jejich specifického zaměření

Investování do dluhopisů a poskytování zápůjček – existuje zde riziko právních vad (o existenci půjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek) z těchto důvodů může hodnota poskytnuté zápůjčky kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.

m) Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček, včetně dluhových nástrojů

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek, která je vždy však posuzována v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a půjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

n) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Fond ve sledovaném období provedl omezené množství transakcí, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

o) Riziko nadměrného odkupu investičních akcií

Fond je vystaven riziku nadměrného odkupu investičních akcií spočívajícímu v možnosti vzniku významného objemu žádostí o odkup v krátkém časovém období. V takovém případě může být Fond nucen realizovat prodej části investičního majetku za podmínek, které nemusí odpovídat jeho dlouhodobé ekonomické hodnotě. Tato skutečnost může mít nepříznivý dopad na hodnotu investičního majetku Fondu a na aktuální hodnotu investiční akcie.

p) Riziko pozastavení odkupu investičních akcií

V souladu s příslušnými ustanoveními ZISIF a statutem Fondu je Společnost oprávněna za mimořádných okolností rozhodnout o dočasném pozastavení odkupu investičních akcií, zejména v situacích, kdy není možné objektivně stanovit aktuální hodnotu investiční akcie nebo kdy by realizace odkupů mohla vést k poškození oprávněných zájmů investorů. V období pozastavení může dojít ke změně hodnoty investiční akcie v závislosti na vývoji hodnoty podkladových aktiv.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

q) ESG rizika

Fond identifikuje rizika týkající se udržitelnosti, tj. environmentální, sociální a rizika v oblasti správy a řízení, která mohou mít skutečný nebo potenciální nepříznivý dopad na hodnotu investic Fondu. Environmentální rizika mohou souviset zejména se změnami regulačního rámce v oblasti ochrany klimatu, energetické náročnosti nebo environmentální odpovědnosti. Sociální rizika mohou vyplývat z pracovněprávních a bezpečnostních standardů či dodržování lidských práv. Rizika v oblasti správy a řízení mohou souviset s kvalitou řídicích a kontrolních mechanismů obchodních společností, do nichž Fond investuje. Případná materializace těchto rizik může ovlivnit hodnotu investičního majetku a výnosnost Fondu.

8 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025 vyjma znovuzvolení Společnosti jako jediného člena představenstva Fondu s ohledem na vypršení pětiletého funkčního období, znovuzvolení Ing. Dalibora Lamky členem dozorčí rady s ohledem na vypršení pětiletého funkčního období a zvolení Ing. Martina Nevídala členem dozorčí rady po vypršení pětiletého funkčního období Ing. Jana Kolaříka.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

22. dubna 2026



Ing. Robert Hlava

