



TRIKAYA NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

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 2020, 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 15. dubna 2021



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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020



22HLAV
audit&consult

MSI Global Alliance
Independent Member Firm

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 (a) přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020** v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020



22HLAV
audit & consult

MSI Global Alliance
Independent Member Firm

- 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 obdržенých 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020



22HLAV
audit&consult

MSI Global Alliance
Independent Member Firm

- 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

28. dubna 2021

Ing. Filip
Konětopský

Digitálně podepsal
Ing. Filip Konětopský
Datum: 2021.04.28
14:51:50 +02'00'

Ing. Filip Konětopský
evidenční číslo KAČR 2449



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 07004311

Sídlo: Šumavská 519/35, Veverří, 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. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 20.3.2018.

V důsledku novelizace zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., která je účinná od 01.01.2021, došlo k zániku orgánu statutárního ředitele s účinností k 31.12.2020. Valná hromada přijala nové úplné znění stanov a zvolila si dualistický systém vnitřní struktury. Společnost byla zvolena jediným členem představenstva. Dosavadní členové správní rady byli zvoleni členy dozorčí rady.

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 31.12.2020	100	166 109 826

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Podíl zapisovaném základním kapitálu	na	100 %	-
---	-----------	-------	---

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

Statutární ředitel

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice

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

Den vzniku funkce: 6. dubna 2018

Den zániku funkce: 31. prosince 2020

Pověřený zmocněnec Ing. Robert Hlava

Pověřený zmocněnec Ing. Pavel Veselý

Správní rada

Předseda správní rady Ing. Dalibor Lamka Den vzniku funkce: 6. dubna 2018

Den zániku funkce: 28. ledna 2021

Člen správní rady Ing. Jan Kolařík Den vzniku funkce: 6. dubna 2018

Den zániku funkce: 28. ledna 2021

Člen správní rady Mgr. František Šudřich Den vzniku funkce: 6. dubna 2018

Den zániku funkce: 28. ledna 2021

Představenstvo

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice

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

Pověřený zmocněnec: Ing. Robert Hlava

Den vzniku funkce: 28. ledna 2021

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Člen dozorčí rady

Mgr. František Šudřich

Den vzniku funkce: 28. ledna 2021

Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Fondu jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2020

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2020

Základní údaje o Společnosti

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6. dubna 2018. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), dne 20. března 2018. Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Člen představenstva**“). Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost však dosud žádný podfond nevytvořila.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb zejména prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitých věcí, obchodních podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, firemních dluhopisů a nástrojů kapitálových a finančních trhů. Investičním cílem Společnosti v roce 2020 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. Prostřednictvím těchto firemních dluhopisů Společnost dosahuje stabilního zhodnocování majetkových hodnot na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb. Výnosy plynoucí z aktiv Společnosti byly použity k financování běžných nákladových položek Společnosti a k investiční činnosti – nabytí korporátních dluhopisů.

Hospodaření Společnosti v roce 2020

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1.1.2020 do 31. 12. 2020 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření investiční části Fondu ovlivnily zejména výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 11 832 tis. Kč, výnosy z poplatků a provizí ve výši 47 tis. Kč a ostatní provozní výnosy ve výši 94 tis. Kč. Na nákladové straně hospodaření ovlivnily správní náklady ve výši 4 281 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 38 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 382 tis. Kč.

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

Stav majetku Společnosti

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2020

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2020 evidovala na investiční části aktiva v celkové výši 186 364 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatnými na požádání ve výši 2 561 tis. Kč, Dluhovými cennými papíry ve výši 180 580 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 3 224 tis. Kč. Společnost k 31. 12. 2020 evidovala na neinvestiční části aktiva v celkové výši 86 tis. Kč, která jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatnými na požádání ve výši 86 tis. Kč

Pasiva

Celková pasiva investiční části Společnosti ve výši 186 364 tis. Kč jsou tvořena zejména kapitálovými fondy ve výši 168 827 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 3 858 tis. Kč, nerozděleným ziskem z předchozích období ve výši 6 357 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 7 271 tis. Kč. Celková pasiva neinvestiční části Společnosti ve výši 86 tis. Kč jsou tvořena základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z předchozích období ve výši 12 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 1 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk investiční části ve výši 7 271 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména výnosy z úroků a podobných výnosů, Výnosy z poplatků a provizí, Správní náklady, Náklady na poplatky a provize a Daň z příjmů. Na celkovou ztrátu neinvestiční části ve výši 1 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na provize a poplatky.

Fondový kapitál

Fondový kapitál Společnosti dosáhl k 31. 12. 2020 hodnoty 182 542 tis. Kč.

Výhled pro rok 2021

Společnost bude v průběhu roku 2021 v souladu se svou investiční strategií vyhledávat zajímavé příležitosti související s nemovitými věcmi a firemními dluhopisy. V současné době jsou zvažovány především možnosti nabytí firemních dluhopisů emitovaných společnostmi, v nichž držitelé zakladatelských akcií Společnosti drží ovládací podíl a možnosti nabytí podílů v nemovitostních společnostech. Snahou Společnosti je dosahovat stabilního dlouhodobého zhodnocování svěřených prostředků nad rámec úrokových sazeb. Společnost navíc bude monitorovat případné dopady do své činnosti v souvislosti s pandemií COVID-19 (koronavirus), které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků.

V Brně dne 15. dubna 2021



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2020

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2020

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 7933 (dále jen „**Ovládající osoba**“). Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím obhospodařovatele CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární 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 2020, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti:

Protistrana	Smluvní ujednání	Poskytnuté plnění	Výše poskytnutého plnění
Trikaya Asset Management a.s.	Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů	Dluhopisy	54 400 tis. Kč

S jinými osobami ovládanými Ovládající osobou neměla Společnost v roce 2020 právní vztahy.

Přehled smluv

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

Protistrana	Smluvní ujednání	Poskytnuté plnění	Obdržené plnění
Trikaya Asset Management a.s.	Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů	Dluhopisy	167 500 tis. Kč

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

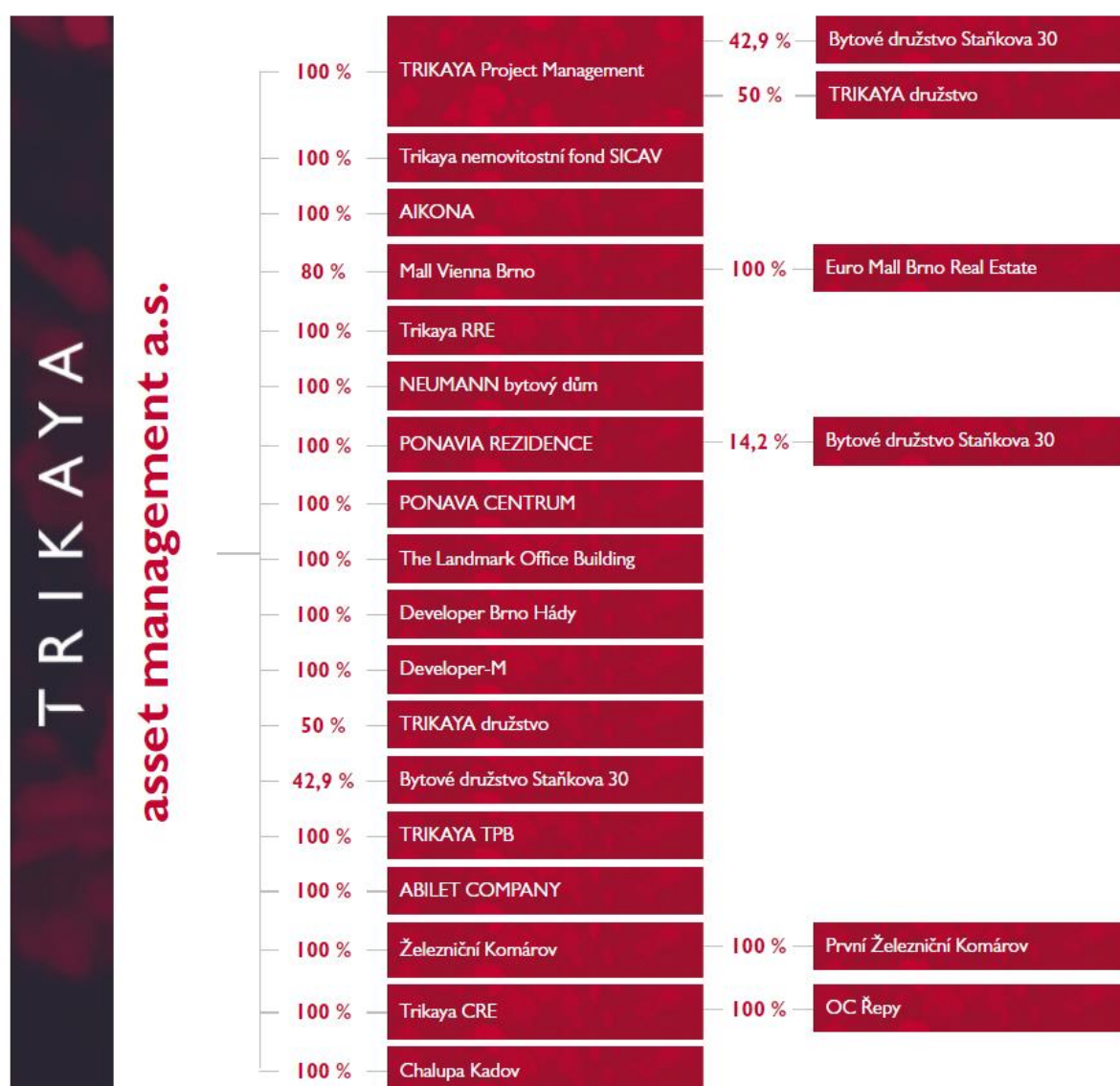
ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2020

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Železniční Komárov s.r.o.	Smlouvy o úpisu a vydání dluhopisů	Dluhopisy	5 700 tis. Kč
---------------------------	------------------------------------	-----------	---------------

Struktura vztahů mezi osobami

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



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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2020

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

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 nevyplývají 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 Statutární ředitel zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

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

Prohlášení Statutárního 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 25. března 2021



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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), článkem 12 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 345/2013 ze dne 17. dubna 2013 o evropských fondech rizikového kapitálu (dále jen „**Nařízení**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva popisuje také složení portfolia Společnosti a její činnost za rok 2020.

Činnost Společnosti v roce 2020

Společnost v průběhu roku 2020 pokračovala ve shromažďování peněžních prostředků od kvalifikovaných investorů. Společnost v souladu se svým statutem vyhledávala vhodné investiční příležitosti a investovala do firemních dluhopisů, jejichž emitenty jsou některé ze společností, v nichž zakladatelé Společnosti drží ovládací podíl.

Složení portfolia Společnosti

Společnost nabyla v roce 2020 do svého investičního majetku dluhopisy, jejichž emitentem je Trikaya Asset Management a.s. a k 31.12.2020 činil jejich objem v investičním majetku Společnosti 167 500 tis. Kč. Zbytek portfolia Společnosti byl tvořen dalšími dluhopisy, hotovostí a ostatními pohledávkami.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou pandemie COVID-19 (koronavirus), která se objevila koncem roku 2019 a stále trvá. Začátkem roku 2020 se tento virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody, které přetrvávají i nadále. Další případné dopady do své činnosti, které nelze předvídat, bude Společnost monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost bude v průběhu roku 2021 v souladu se svou investiční strategií pokračovat ve vyhledávání zajímavých investičních příležitostí a tyto příležitosti realizovat. V současné době jsou zvažovány především možnosti nabytí obchodních podílů v nemovitostních společnostech a firemních dluhopisů, jejichž emitentem je společnost, v níž držitelé zakladatelských akcií Společnosti drží ovládací podíl. Společnost dospěla k závěru, že neustupující pandemie COVID-19 (koronavirus) by neměla mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V Brně dne 15. dubna 2021



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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020
ROZVAHA K 31.12.2020

Aktiva	č. položky	Investiční	Neinvestiční	Běžné účetní období	Minulé účetní období
					- Kč
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3	2561	86	2647	385
v tom a) splatné na požádání		2561	86	0	385
Dluhové cenné papíry	5	180580	0	180580	123310
v tom: b) vydané ostatními osobami		180580	0	0	123310
Ostatní aktiva	11	3224	0	3224	828
Aktiva celkem		186364	86	186451	124523

Pasiva	č. položky	Investiční	Neinvestiční	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	4	3858	0	3858	2239
v tom a) závazky - neemitované investiční akcie		0	0	0	1500
Výnosy a výdaje příštích období	5	51	0	51	0
Základní kapitál	8	0	100	100	100
Kapitálové fondy	12	168827	0	168827	115859
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	14	6357	-12	6345	326
Zisk /ztráta za účetní období		7271	-1	7270	6000
Pasiva celkem		186364	86	186451	124523

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31.12.2020

Zisk nebo ztráta za účetní období v tis. Kč	č. položky	Investiční	Neinvestiční	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné výnosy		11832	0	11832	8429
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	11832	0	11832	8429
z toho úroky z dluhových cenných papírů		11832	0	11832	8429
Náklady na úroky a podobné náklady	2	0	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize		9	-1	8	981
Výnosy z poplatků a provizí	4	47	0	47	992
Náklady na poplatky a provize	5	38	1	40	11
Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy a Ostatní provozní náklady		94	0	94	-3094
Ostatní provozní výnosy	7	94	0	94	0
Ostatní provozní náklady	8	0	0	0	3094
Správní náklady	9	4281	0	4281	0
Ostatní správní náklady		4281	0	4281	0
Výnosy celkem		11973	0	11973	9421
Náklad celkem		4319	1	4321	3105
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		7653	-1	7652	6316
Daň z příjmů	23	-382	0	-382	-316
Zisk za účetní období po zdanění		7271	-1	7270	6000

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY K 31.12.2020

§37

Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení

tis. Kč		Běžné období	Minulé období
Hodnoty předané do úschovy	9e	180580	123310
		180 580	123310

§38

Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč		Běžné období	Minulé období
Hodnoty předané k obhospodařování	9f	182542	122285
		182542	122285

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	Základní kapitál		Emisní ážio		Kapitál. Fondy		Nerozdělený zisk (ztráta)		Zisk (ztráta)		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
Zůstatek k 1.1.2020	0	100	0	0	115859	0	327	-1	6011	-11	122285
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0	7271	-1	7270
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	6011	-11	-6011	11	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zvýšení kapitálových fondů	0	0	0	0	52968	0	0	0	0	0	52968
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	19
Zůstatek k 31.12.2020	0	100	0	0	168827	0	6357	-12	7271	-1	182542

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení 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, se sídlem 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 správní rady Fondu k 31. prosinci 2020:

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

Statutární ředitel Fondu k 31. prosinci 2020:

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

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

- účastí v obchodních společnostech,
- úvěrů a půjček,

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

- firemních dluhopisů nepřijatých k obchodování na veřejných trzích.

Doplňkově pak bude majetek Fondu investován do:

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

(b) 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.

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.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

(b) Cizí měny

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

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

(c) Reálná hodnota cenných papírů

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

Fond použil v roce 2020 oceňovací modely určené ke zjištění reálné hodnoty dluhopisů odlišné od pořizovací ceny.

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

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

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

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

(e) Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

(f) Výnosové úroky

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

(g) Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

(h) Pohledávky včetně poskytnutých úvěrů

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

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

(i) Daň z příjmu a odložená daň

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

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

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

(j) Odměny členům správní rady

Odměny členům správní rady nejsou vypláceny.

Fond nemá žádné zaměstnance.

(k) Vlastní kapitál Fondu

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

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

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

(l) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou 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 uvedeno 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) Použití odhadů

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

(n) Prostředky investované do Fondu

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

(o) Rezervy

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

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) Náklady na poplatky a provize

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

(q) Následné události

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

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

Poznámka

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

3 AKTIVA

§7 3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2647	0		2647	385
Celkem	2647	0		2647	385

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

§9 5 DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Dluhové cenné papíry	180580	0		180580	123310
Celkem	180580	0		180580	123310

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Výše uvedená částka představuje reálnou hodnotou dluhopisů ke dni 31.12.2020. V majetku fondu jsou nakoupené následující tituly s jmenovitou hodnotou 100 tis. Kč.

§14		11		OSTATNÍ AKTIVA	
tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
		INV	NEINV	Celkem	Celkem
Poskytnuté půjčky	0	0		0	0
Poskytnuté půjčky - úroky	0	0		0	0
Poskytnuté zálohy na správu fondů	3224	0		3224	0
Ostatní pohledávky	0	0		0	828
Celkem		3224	0	3224	828

4 PASIVA

§20		4		OSTATNÍ PASIVA	
tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
		INV	NEINV	Celkem	Celkem
Dohadné položky pasivní	0	0		0	512
Dodavatelé	54	0		54	2
Závazky - nevyemitované investiční akcie	0	0		0	1500
Závazky z prodeje - vstupní poplatky	21	0		21	0
Ostatní	3558	0		3558	224
Časové rozlišení daně z příjmu	225	0		225	0
Celkem		3858	0	3858	2239

§21		5		VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	
tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
		INV	NEINV	Celkem	Celkem
Výnosy a výdaje příštích období	51	0		51	0
Celkem		51	0	51	0

§24		8		ZÁKLADNÍ KAPITÁL	
tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
<i>(Listinné na jméno)</i>		Ks		Celkem	Celkem
Zakladatelské akcie	100			100	100
Celkem				100	100

§28		12		KAPITÁLOVÉ FONDY	
tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
		ks		Celkem	Celkem
Investiční akcie	166 109 826			168827	115859
Celkem				168827	115859

§30		14		NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ	
tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
		INV	NEINV	Celkem	Celkem
Nerozdělený zisk z předchozích období	6357			6357	326
Neuhrazená ztráta z předchozích období			-12	-12	0
Celkem				6345	326

§31		15		ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	
tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
		INV	NEINV	Celkem	Celkem
Zisk za účetní období	7271	0		7271	6011
Ztráta za účetní období	0		-1	-1	-11
Celkem				7270	6000

Zisk z investiční části Fondu za rok 2019 ve výši 6.011 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady Fondu převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Ztráta z neinvestiční části fondu za rok 2019 ve výši 11 tis. Kč byla na základě valné hromady Fondu převedena do položky neuhrazená ztráta minulých období.

Převod zisku z investiční části Fondu za rok 2020 ve výši 7.271 tis Kč, prozatím nebyl schválen valnou hromadou Fondu. Převod ztráty z neinvestiční části Fondu za rok 2020 ve výši 1 tisíc, prozatím nebyl schválen valnou hromadou Fondu.

5 NÁKLADY A VÝNOSY

§44 1,2 VÝNOSY Z ÚROKU A PODOBNÉ VÝNOSY A NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBÉ NÁKLADY

tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Úroky z dluhových cenných papírů	11832	0		11832	8429
Úroky z půjček	0	0		0	0
Ostatní výnosy	0	0		0	0
Celkem výnosy	11832	0		11832	8429
Náklady na dluhové cenné papíry	0	0		0	0
Úroky z půjček	0	0		0	0
Ostatní náklady	0	0		0	0
Celkem náklady	0	0		0	0
Celkem	11832	0		11832	8429

§46 4,5 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ a NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Ostatní výnosy	47	0		47	992
Celkem výnosy	47	0		47	992
Poplatek za správu účtů	8	0		8	11
Ostatní poplatky	0	1		1	0
Ostatní náklady	30	0		30	0
Celkem náklady	38	1		39	11
Celkem	9	-1		8	981

§48 7,8 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY a OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč				31. prosince 2020	31. prosince 2019
	INV	NEINV		Celkem	Celkem
Dividendy zdaněné u zdroje	0	0		0	0
Ostatní výnosy	94	0		94	0
Celkem výnosy	94	0		94	0
Výkonnostní poplatek	0	0		0	0
Ostatní náklady	0	0		0	26
Celkem náklady	0	0		0	26
Celkem	94	0		94	-26

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020
§49 9 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč			31. prosince 2020	31. prosince 2019
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Audit	61	0	61	61
Ostatní správní náklady	8	0	8	0
Poplatek za obhospodařování a administraci	3558	0	3558	2384
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	654	0	654	623
Celkem	4281	0	4281	3068

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

V minulém roce byly poplatky za audit, poplatek za obhospodařování a administraci a poplatek depozitáři a za úschovu CP vykázán v Ostatních provozních nákladech.

§53 14 ANALÝZA DAŇOVÉHO ZÁKLADU A DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč			31. prosince 2020	31. prosince 2019
	INV	NEINV	Celkem	Celkem
Splatný daňový základ	7653	-1	7653	6316
Úprava daňového základu z minulého období	0	0	0	0
Splatná daň z příjmu ve výši 5%			382	316

Fondu nevznikla k 31. prosinci 2020 povinnost účtovat o odložené dani.

6 VZÁJEMNÉ VZTAHY

	2020	2019
Pohledávky za spřízněnými osobami		
CODYA investiční společnost, a.s.	3224	198
Trikaya Asset Management a.s.	0	630
Celkem	3224	828

	2020	2019
Závazky ke spřízněným osobám		
CODYA investiční společnost, a.s.	3558	223
Celkem	3558	223

	2020	2019
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob		
CODYA investiční společnost, a.s.	3558	950
Celkem	3 558	950

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2020	2019
CODYA investiční společnost, a.s.	94	362
Trikaya Asset Management a.s.	0	630
Celkem	94	992

7 RIZIKA
(a) Tržní riziko
Členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko		EU		Ostatní		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
Pohledávky za bankami	2561	86	0	0	0	0	2647
Dluhové cenné papíry	180580	0	0	0	0	0	180580
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zápůjčky	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	3224	0	0	0	0	0	3224
Zůstatek k 31.12.2020	186365	86	0	0	0	0	186451

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

(b) Riziko související s deriváty

Fond nevyužívá žádné derivátové operace.

(c) Měnové riziko

Fond nemá žádnou expozici v cizí měně.

(d) Úrokové riziko

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

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

(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	2561	86	0	0	0	0	0	0	2647
Dluhové cenné papíry	0	0	116480	0	64100	0	0	0	180580
Zápůjčky včetně příslušenství	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	3224	0	0	0	0	0	0	0	3224
Zůstatek k 31.12.2020	5785	86	116480	0	64100	0	0	0	186451
PASIVA									
Dodavatelé	54	0	0	0	0	0	0	0	54
Ostatní pasiva	3804	0	0	0	0	0	0	0	3804
Výnosy a výdaje příštích období	51	0	0	0	0	0	0	0	51
Zůstatek k 31.12.2020	3909	0	0	0	0	0	0	0	3909
Čistá výše aktiv	1876	86	116480	0	64100	0	0	0	182542

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

8 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody, které přetrvávají i nadále. Statutární orgán Fondu zvážil potenciální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Fondu a dospěl k závěru, že ani v roce 2021 nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky statutární orgán Fondu nezaznamenal jakýkoliv dopad do činnosti Fondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Fondu. Statutární orgán Fondu bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

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, s účinností od 1. ledna 2021 nově 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. Společnost tak s účinností od 1. ledna 2021 změnila způsob vykazování, oceňování a uvádění informací o finančních nástrojích.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné další významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2020.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

15. dubna 2020

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU A ÚHRADU ZTRÁTY ZA ROK 2020

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

**NÁVRH STATUTÁRNÍHO ORGÁNU
NA ROZDĚLENÍ ZISKU A ÚHRADU ZTRÁTY ZA ROK 2020**

Statutární orgán společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a. s., IČO: 07004311, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7933 (dále jen „Společnost“) navrhuje, aby valná hromada rozhodla, že zisk ve výši 7 271 146,59 Kč za rok 2020 představující zisk v investičním majetku společnosti bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let a ztráta ve výši 1 374 Kč za rok 2020 představující ztrátu v neinvestičním majetku společnosti bude převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Návrh usnesení valné hromady:

„Valná hromada rozhoduje, že:

- a) zisk ve výši 7 271 146,59 Kč za rok 2020 představující zisk v investičním majetku společnosti bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.**
- b) ztráta ve výši 1 374 Kč za rok 2020 představující ztrátu v neinvestičním majetku společnosti bude převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.“**

Zdůvodnění:

Z výroční zprávy za rok 2020 vyplývá, že hospodaření společnosti skončilo ziskem ve výši 7 271 tis. Kč v investičním majetku společnosti a ztrátou ve výši 1 tis. Kč v neinvestičním majetku společnosti. Rozhodnutí o rozdělení zisku a úhradě ztráty náleží dle ustanovení článku 23 odstavce 1 písm. e) stanov Společnosti do působnosti valné hromady. Návrh na rozdělení zisku a úhradu ztráty předkládaný statutárním orgánem ke schválení valné hromadě je v souladu se stanovami společnosti.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.