



**TRIKAYA NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV, A.S.**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE**

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2018, 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 25. března 2019



---

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

**Zpráva nezávislého auditora  
pro akcionáře společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

***Výrok auditora bez výhrad***

Provedl jsem 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 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

***Základ pro výrok***

Audit jsem provedl 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. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého 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 moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel a správní rada Společnosti.

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

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, 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 jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.

### *Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady Společnosti za účetní závěrku*

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

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

### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj 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 mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí 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, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a správní radou 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 dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mojí 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.

Mojí povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 25. března 2019

Auditor:  
**Ing. Petr Duchek**  
evidenční číslo Komory auditorů ČR 1783  
Azalková 846  
252 42 Jesenice, Horní Jirčany



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

## PROFIL SPOLEČNOSTI

### Základní údaje o Společnosti

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a. s.

IČO: 07004311

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

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

(dále jen „**Společnost**“)

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

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

### Předmět podnikání

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

### LEI Společnosti

3157009HN48WX704P782

### Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 100 000,- Kč

### Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)	Investiční akcie
Forma	Akcie na jméno	Akcie na jméno
Podoba	Listinná	Zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2018	1	93 486 945
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %	-

### Omezení převoditelnosti

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

**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

## **PROFIL SPOLEČNOSTI**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

### **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

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 6. dubna 2018
--------------------	-------------------	----------------------------------

#### **Správní rada**

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

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

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

### **Pověření výkonem některých činností**

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2018

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2018**

## Základní údaje o Společnosti

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

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární ředitel**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost však dosud žádný podfond nevytvořila.

## Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb zejména prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitých věcí, obchodních podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, firemních dluhopisů a nástrojů kapitálových a finančních trhů. Investičním cílem Společnosti v roce 2018 bylo v souladu s investičními limity, které však nemusí být dodrženy v době 36 měsíců od vzniku Společnosti, shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat do firemních dluhopisů, jejichž emitentem je společnost, v níž zakladatelé Společnosti drží ovládací podíl, jejichž prostřednictvím 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 2018

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 6.4.2018 do 31. 12. 2018 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily zejména zisk z finančních operací ve výši 1 443 tis. Kč a výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 821 tis. Kč. Na nákladové straně hospodaření významně ovlivnily náklady na poplatky a provize ve výši 1 477 tis. Kč a ostatní provozní náklady ve výši 444 tis. Kč.

## Stav majetku Společnosti

Výsledky hospodaření Společnosti byly ověřeny auditorem Ing. Petrem Duchkem, evidenční č. 1783.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2018

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

### **Aktiva**

Společnost k 31. 12. 2018 evidovala aktiva v celkové výši 94 606 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami splatnými na požádání ve výši 10 385 tis. Kč a Dluhovými cennými papíry ve výši 84 221 tis. Kč.

### **Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 94 606 tis. Kč jsou tvořena splaceným základním kapitálem splaceným ve výši 93 587 tis. Kč, emisním áziem ve výši - 794 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 1487 tis. Kč.

### **Výkaz zisku a ztráty**

Na celkový zisk 326 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména zisk z finančních operací ve výši 1 443 tis. Kč a výnosy z úroků a podobných výnosů ve výši 821 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 1477 tis. Kč, Ostatní provozní náklady ve výši 444 tis. Kč a Daň z příjmů ve výši 17 tis. Kč.

### **Fondový kapitál**

Fondový kapitál Společnosti dosáhl k 31. 12. 2018 hodnoty 93 119 tis. Kč.

### **Výhled pro rok 2019**

Společnost bude v průběhu roku 2019 v souladu se svou investiční strategií vyhledávat zajímavé příležitosti související s nemovitými věcmi. V současné době jsou zvažovány především možnosti nabytí obchodních podílů v nemovitostních společnostech v Praze a Brně. Snahou Společnosti je dosahovat stabilního dlouhodobého zhodnocování svěřených prostředků nad rámec úrokových sazeb.

V Brně dne 25. března 2019



---

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2018

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2018

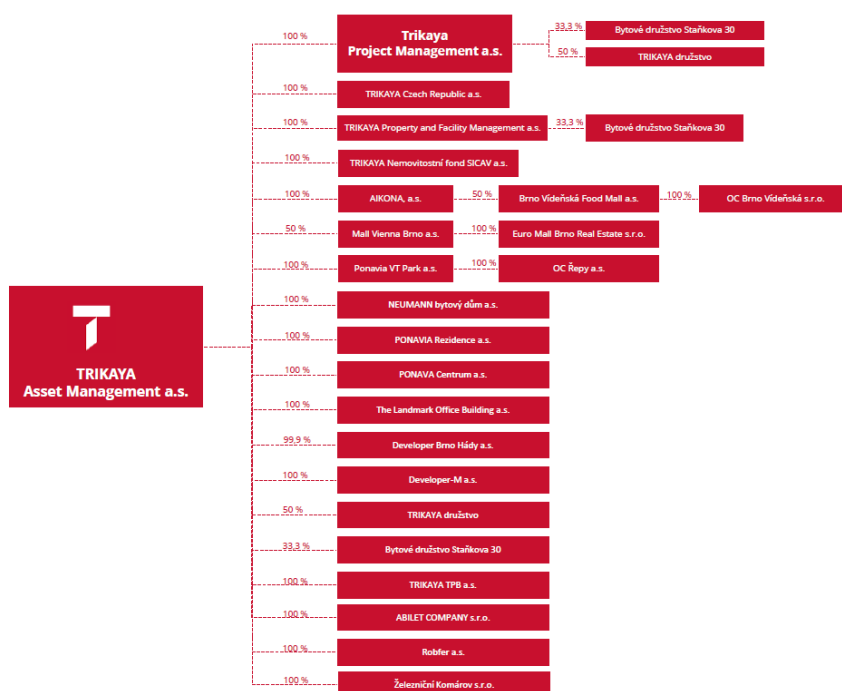
## Údaje o ovládnání

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

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

## 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 2018

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

### Přehled jednání

Přehled jednání učiněných v roce 2018, 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	83 400 tis. Kč

S jinými osobami ovládanými Ovládající osobou neměla Společnost v roce 2018 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	83 400 tis. Kč

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

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. ve vztahu k osobám ovládanými 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 řediteli, který je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární ředitel provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární ředitel není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární ředitel zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

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

### Prohlášení Statutárního ředitele

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

**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

**ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2018**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

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

V Brně dne 25. března 2019



---

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

## 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 2018.

### Činnost Společnosti v roce 2018

Společnost v průběhu roku 2018 zahájila svoji činnost a shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Společnost v souladu se svým statutem vyhledávala vhodné investiční příležitosti a investovala do firemních dluhopisů, jejichž emitentem je společnost, v níž zakladatelé Společnosti drží ovládací podíl.

### Složení portfolia Společnosti

Společnost nabyla v roce 2018 do svého investičního majetku dluhopisy TRIKAYA 8,00/21, jejichž emitentem je Trikaya Asset Management a.s. Emisi byl přidělen ISIN CZ0003519498 a k 31.12.2018 činil jejich objem v investičním majetku Společnosti 84 221 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 nedošlo k žádným významným skutečnostem.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost bude v průběhu roku 2019 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 v Praze a Brně.

### Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### 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.



**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V Brně dne 25. března 2019



---

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

**ROZVAHA**  
**k 31. 12. 2018**

tis. Kč		Bod	Investiční	Neinvestiční	Běžné období	Minulé období
					Celkem	
<b>AKTIVA</b>						
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami					
	v tom: a) splatné na požádání	3	10 286	99	10 385	100
5	Dluhové cenné papíry				0	0
	v tom: b) vydané ostatními osobami	4	84 221	0	84 221	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>94 507</b>	<b>99</b>	<b>94 606</b>	<b>100</b>

tis. Kč			Investiční	Neinvestiční	Běžné období	Minulé období
					Celkem	
4	Ostatní pasiva	5	1 487	0	1 487	0
8	Základní kapitál	8	93 487	100	93 587	100
9	Emisní ážio		-794	0	-794	0
14	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období		0	0	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		327	-1	326	0
<b>Pasiva celkem</b>			<b>94 507</b>	<b>99</b>	<b>94 606</b>	<b>100</b>

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

tis. Kč			Investiční	Neinvestiční	Běžné období	Minulé období
					Celkem	
<b>PODROZVAHOVÁ AKTIVA</b>						
8	Hodnoty předané k obhospodařování	9	93 119	0	93 119	0

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
za rok končící 31.12.2018

tis. Kč	Bod	Běžné období		Minulé období		
		Investiční	Neinvestiční		Celkem	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	10	821	0	821	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů		821	0	821	0
5	Náklady na poplatky a provize	11	-1 476	-1	-1 477	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	12	1 443	0	1 443	0
8	Ostatní provozní náklady	13	-444	0	-444	0
<b>19</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>344</b>	<b>-1</b>	<b>343</b>	<b>0</b>
23	Daň z příjmů	14	-17	0	-17	0
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>327</b>	<b>-1</b>	<b>326</b>	<b>0</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
za rok končící 31. prosince 2018

tis. Kč	Základní kapitál		Emisní ážio		Kapitál. Fondy		Nerozdělený zisk (ztráta)		Zisk (ztráta)		Celkem
	Inv	Neinv	Inv	Neinv	Inv	Neinv	Inv	Neinv	Inv	Neinv	
<b>Zůstatek k 6.4.2018</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>100</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období									327	-1	326
Dividendy											0
Použití fondů											0
Převody do fondů											0
Snížení základního kapitálu											
Zvýšení základního kapitálu	93 487	-	-794	--							92 693
Ostatní změny											
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>	<b>93 487</b>	<b>100</b>	<b>-794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>327</b>	<b>-1</b>	<b>93 119</b>

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

## 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (a) Založení a charakteristika Fondu

#### *Vznik a charakteristika fondu*

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., IČ 07004311, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno (dále také jen "Fond") byl založen společností Trikaya Asset Management a.s., IČO 29202078, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 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“), který je platný od 19. srpna 2013, 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 2018:*

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

#### *Statutární ředitel Fondu k 31. prosinci 2018:*

CODYA investiční společnost, a.s., IČO 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 poskytovala Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782 (dále jen „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 13. dubna 2018. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

Majetek Fondu bude v souladu s investiční politikou investován do následujících druhů aktiv:

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

Doplňkově pak bude majetek Fondu investován do:

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

**(b) 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.

V rozvaze ve sloupci „Minulé účetní období“ jsou uvedeny v souladu s platnými účetními pravidly údaje ze zahajovací rozvahy Fondu.

V příloze k účetní závěrce jsou v údajích za „Minulé účetní období“ uváděny v souladu s platnými účetními pravidly údaje ze zahajovací rozvahy Fondu.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

### 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 částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### (b) Cizí měny

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

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB (dále jen „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 reálná hodnota odhadována jako:

- Pořizovací cena nebo nominální hodnota v případě dluhopisů.

Společnost nepoužila v roce 2018 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 pořizeny 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.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

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.

### (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 2018 pro investiční fondy 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.

**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**

## **PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

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 Společnost očekává její realizaci.

### **(j) Odměny členům správní rady**

Odměny členům správní rady nejsou vypláceny.

Fond nemá žádné zaměstnance.

### **(k) Vlastní kapitál Fondu**

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

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

### **(l) Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou definovány takto:

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

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

### **(m) Použití odhadů**

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

**(n) Prostředky investované do Fondu**

Finanční prostředky získané upsáním investičních akcií jsou vykazovány v základním kapitálu Fondu.

**(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) Náklady na poplatky a provize**

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

**(q) Následné události**

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

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

**3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31. prosince 2018			6. dubna 2018
	INV	NEINV	Celkem	
Běžné účty u bank	10 286	99	10 385	100
<b>Celkem</b>			<b>10 385</b>	<b>100</b>

Běžné účty jsou vedeny u České spořitelny, a.s., a jsou splatné na požádání.

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

**4 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY**

tis. Kč	31. prosince 2018			6. dubna 2018
	INV	NEINV	Celkem	
CZ0003519498 - TRIKAYA 8,00/21	84 221	0	84 221	0
<b>Celkem</b>			<b>84 221</b>	<b>0</b>

Jmenovitá hodnota dluhopisu je 100 tis. Kč. Výnos dluhopisu je 8 % p.a. ze jmenovité hodnoty dluhopisu. Splatnost dluhopisu je 1.7.2021.

Výše uvedená částka představuje jmenovitou hodnotu dluhopisů, která je zároveň pořizovací cenou a naběhlý úrok ke dni 31.12. 2018.

**5 OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	31. prosince 2018			6. dubna 2018
	INV	NEINV	Celkem	
Dohadné položky pasivní	457	0	457	0
Závazky (neemitované inv. akcie)	1 000	0	1 000	0
Ostatní	30		30	0
<b>Celkem</b>	<b>1 487</b>	<b>0</b>	<b>1 487</b>	<b>0</b>

**6 ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

**Základní kapitál k 31. prosinci 2018**

<i>(Listinné na jméno)</i>	Ks	Nom. hodnota	31. prosince 2018	6. dubna 2018
			tis. Kč	tis. Kč
Zakladatelské akcie	1	100 000	100	100
Investiční akcie	93 486 945	1	93 487	0
<b>Celkem</b>			<b>93 587</b>	<b>100</b>

**Úhrada ztráty / rozdělení zisku**

Čistý zisk za rok 2018 ve výši 326 tis. Kč bude na návrh správní rady společnosti převeden do položky nerozdělený zisk minulých období.

Převod zisku za rok 2018 prozatím nebyl schválen valnou hromadou Fondu.



Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

**7 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Majetek Fondu v celkové výši 93 119 tis. Kč k 31. prosinci 2018 obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v bodu 13.

**8 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY**

tis. Kč	31. prosince 2018		
	INV	NEINV	Celkem
Úroky z dluhových cenných papírů	821	0	821
<b>Celkem</b>			<b>821</b>

**9 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	31. prosince 2018		
	INV	NEINV	Celkem
Poplatek za správu účtů	6	1	7
Poplatek za prodej IA	1 462	0	1 462
Ostatní	8	0	8
<b>Celkem</b>	<b>1 476</b>	<b>1</b>	<b>1 477</b>

**10 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	31. prosince 2018		
	INV	NEINV	Celkem
Vstupní poplatky za prodej IA	1 443	0	1 443
<b>Celkem</b>	<b>1 443</b>	<b>0</b>	<b>1 443</b>

**11 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	31. prosince 2018		
	INV	NEINV	Celkem
Poplatek za obhospodařování a administraci	170	0	170
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	203	0	203
Ostatní	70	0	70
<b>Celkem</b>	<b>444</b>	<b>0</b>	<b>444</b>

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

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

**12 DAŇ Z PŘÍJMŮ**

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	31. prosince 2018		
	INV	NEINV	Celkem
Splatný daňový základ	327	-1	326
Úprava daňového nákladu minulého období	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>327</b>	<b>-1</b>	<b>326</b>

Splatná daň – analýza:

tis. Kč	2018
Zisk / Ztráta za účetní období před zdaněním	326
Úpravy daňového základu	-
Daňový základ / Daňová ztráta	326
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</b>	<b>17</b>

Společnosti nevznikla k 31. prosinci 2018 povinnost účtovat o odložené dani.

**13 VZTAHY SE PŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Pohledávky za spřízněnými osobami	2018	6.4.2018
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Závazky ke spřízněným osobám	2018	6.4.2018
CODYA investiční společnost, a.s.	365	0
<b>Celkem</b>	<b>365</b>	<b>0</b>

Náklady účtované Fondem od spřízněných osob	2018
CODYA investiční společnost, a.s.	1 633
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2018
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

**14 FINANČNÍ RIZIKA**

**(a) Tržní riziko**

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Fondu nebo náhlém poklesu ceny držaných aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Fondu. Fond neeliminuje tržní riziko pomocí

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Fondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Fondu.

**Členění aktiv podle zeměpisných segmentů**

tis. Kč	Tuzemsko		EU		Ostatní		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
<b>Zůstatek k 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pohledávky za bankami	10 286	99					<b>10 385</b>
Dluhové cenné papíry	84 221	0					<b>84 221</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>	<b>94 507</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94 606</b>

**(b) Riziko související s deriváty**

Fond nevyužívá žádné derivátové operace.

**(c) Měnové riziko**

Fond nemá žádnou expozici v cizí měně.

**(d) Úrokové riziko**

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

tis. Kč	31. prosince 2018		Celkem	6. dubna 2018
	INV	NEINV		
Pohledávky za bankami	10 286	99	<b>10 385</b>	100
Dluhové cenné papíry	84 221	0	<b>84 221</b>	0
<b>Celkem</b>	<b>94 507</b>	<b>99</b>	<b>94 606</b>	<b>100</b>

Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

**(e) Riziko likvidity**

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

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

	Do 3 měsíců		3–12 měsíců		1–5 let		Nespecifikováno		Celkem
	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	INV	NEINV	
<b>PASIVA</b>									
Ostatní pasiva	1 487								1 487
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>	<b>1 487</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 487</b>

<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>8 798</b>	<b>99</b>	<b>3 336</b>	<b>0</b>	<b>80 885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 119</b>
-------------------------	--------------	-----------	--------------	----------	---------------	----------	----------	----------	---------------

**15 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné další významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2018.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



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

25. března 2019