

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře  
společnosti Trikaya Asset Management a.s.  
Sídlo: Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno  
IČ 292 02 078**

**o auditu účetní závěrky  
k 31. prosinci 2018**

## ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti Trikaya Assset Management a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty a výkazu o peněžních tocích 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 našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trikaya Assset Management a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

## ***Základ pro výrok***

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

## ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

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

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

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

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



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

**Jméno a sídlo auditora:**

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

Auditor:

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

Datum vypracování zprávy: 26.6. 2019

Přílohy: auditovaná rozvaha  
auditovaný výkaz zisku a ztráty  
auditovaná příloha k účetní závěrce  
auditovaný výkaz o peněžních tocích  
výroční zpráva  
zpráva o vztazích



Zpracováno v souladu s vyhláškou  
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Tríkaya Asset Management a.s.**

ke dni **31.12.2018**

(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

**Příkop 843/4**


**602 00 Brno**

<b>IČ</b>
<b>29202078</b>

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	750 569		750 569	648 957
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	003	406 941		406 941	390 559
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	027	406 941		406 941	390 559
<b>B.III.</b> 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	405 451		405 451	245 162
3.	Podíly - podstatný vliv	030	1 464		1 464	145 316
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	26		26	81
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	037	343 628		343 628	258 398
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	046	291 947		291 947	164 901
<b>C.II.</b> 1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	047	152 716		152 716	111 647
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	152 358		152 358	111 476
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	358		358	171
<b>C.II.</b> 2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	057	139 231		139 231	53 254
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3 773		3 773	5 415
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	105 204		105 204	10 987
2.4	Pohledávky - ostatní	061	30 254		30 254	36 852
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064				778
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	254		254	
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	30 000		30 000	
2.4.6	Jiné pohledávky	067				36 074
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	071	51 681		51 681	93 497
<b>C.IV.</b> 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	37		37	44
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	51 644		51 644	93 453



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>078</b>	<b>750 569</b>	<b>648 957</b>
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>079</b>	<b>71 120</b>	<b>43 219</b>
A.I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>080</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.I. 1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>084</b>	<b>9 114</b>	<b>10 214</b>
2.	Kapitálové fondy	086	9 114	10 214
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	9 114	10 214
A.III.	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>092</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	093	19	19
A.IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>095</b>	<b>30 986</b>	<b>1 675</b>
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	30 986	1 675
A.V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>099</b>	<b>29 001</b>	<b>29 311</b>
B.+C.	<b>Cizí zdroje</b>	<b>101</b>	<b>677 797</b>	<b>605 738</b>
C.	<b>Závazky</b>	<b>107</b>	<b>677 797</b>	<b>605 738</b>
C.I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>108</b>	<b>575 622</b>	<b>467 000</b>
1.	Vydané dluhopisy	109	526 800	467 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	526 800	467 000
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	48 822	
C.II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>123</b>	<b>102 175</b>	<b>138 738</b>
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		3 773
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	299	2 496
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130	36 963	
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	18 593	27 217
8.	Závazky ostatní	133	46 320	105 252
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	237	2
8.7	Jiné závazky	140	46 083	105 250
D.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>141</b>	<b>1 652</b>	
1.	Výdaje příštích období	142	1 652	

Okamžik sestavení <b>24.06.2019</b>	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>Dalibor Lamka Alexej Veselý</b> 
--	--	--

PREMIER system (c) 1995 - 2018



Zpracováno v souladu s vyhláškou  
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Trikaya Asset Management a.s.**

za období **01.01.2018– 31.12.2018**  
(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky


**Přikop 843/4**  
**602 00 Brno**

IČ
<b>29202078</b>

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	9 302	2 791
A.	Výkonová spotřeba	03	22 033	31 205
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	35	1
3.	Služby	06	21 998	31 204
D.	Osobní náklady	09		240
1.	Mzdové náklady	10		240
III.	Ostatní provozní výnosy	20	201	
3.	Ostatní provozní výnosy	23	201	
F.	Ostatní provozní náklady	24	157	2
5.	Ostatní provozní náklady	29	157	2
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-12 687	-28 656
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	5 853	
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	4 803	
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	1 050	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	1 050	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		53 026
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		53 026
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	10 159	5 621
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	10 159	5 621
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	26 223	29 552
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 138	
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	25 085	29 552
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	55 620	40 629
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 061	11 757
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	42 298	57 967
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	29 611	29 311
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	610	
1.	Daň z příjmů splatná	51	610	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	55	29 001	29 311
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	56	29 001	29 311
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI.	58	81 135	102 066



Pozn.:

Okamžik sestavení  <b>24.06.2019</b>	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou  <b>Dalibor Lamka Alexej Veselý</b> 
--	--	--





# ***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky

31. prosince 2018

# Obsah

1. Všeobecné informace .....	3
1.1. Základní informace o Společnosti .....	3
2. Účetní postupy .....	5
2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky .....	5
2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek .....	5
2.3. Finanční majetek .....	6
2.4. Pohledávky .....	6
2.5. Přepočety cizích měn .....	6
2.6. Finanční deriváty .....	7
2.7. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých .....	7
2.8. Rezervy .....	7
2.9. Tržby .....	7
2.10. Spřízněné strany .....	7
2.11. Úvěry a úrokové náklady .....	8
2.12. Odložená daň .....	8
2.13. Následné události .....	8
3. Dlouhodobý finanční majetek .....	9
4. Dlouhodobé pohledávky .....	9
4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou .....	9
4.2. Dlouhodobé pohledávky za společnostmi pod podstatným vlivem .....	9
5. Krátkodobé pohledávky .....	10
5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů .....	10
5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou .....	10
5.3. Dohadné účty aktivní .....	10
6. Pohledávky nevykázané v rozvaze .....	10
7. Vlastní kapitál .....	10
8. Dlouhodobé závazky .....	11
8.1. Vydání dluhopisů .....	11
8.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou .....	11
9. Krátkodobé závazky .....	11
9.1. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů .....	11
9.2. Krátkodobé směnky k úhradě .....	12
9.3. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě .....	12
9.4. Jiné krátkodobé závazky .....	12
10. Výdaje příštích období .....	12
11. Závazky nevykázané v rozvaze .....	12

***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky

za rok končící 31. prosince 2018

12. Tržby .....	13
13. Služby.....	13
14. Nákladové úroky a podobné náklady .....	13
15. Ostatní finanční výnosy a náklady .....	14
16. Transakce se spřízněnými stranami.....	14

## **1. Všeobecné informace**

### **1.1. Základní informace o Společnosti**

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

Hlavním předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Identifikační číslo Společnosti je 292 02 078.

Společnost se podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. dne 21. května 2014.

#### **Akcionářská struktura**

<b>Jméno fyzické osoby, název právnické osoby</b>	<b>Bydliště, sídlo</b>	<b>Podíl</b>	<b>Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech</b>
<b>Ing. Alexej Veselý, nar. 25.4.1976</b>	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50%
<b>Finmaster Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859</b>	Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	1.000.000 Kč	50%

#### **Představenstvo**

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

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

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

#### **Dozorčí rada**

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



***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

Společnost nemá žádné zaměstnance, veškerá činnost je zajišťována prostřednictvím dodavatelských služeb.

Základní kapitál Společnosti činí 2 000 tis. Kč a je plně splacen.

## **2. Účetní postupy**

### **2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky**

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro malé účetní jednotky bez povinnosti auditu a je sestavena v historických cenách. Tato účetní závěrka je sestavena v celých tisících Kč.

Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. V příloze jsou uvedeny pouze významné údaje pro posouzení finanční a majetkové situace a pozice podniku z hlediska externích uživatelů.

K uváděným údajům za vykazované účetní období jsou uvedeny srovnatelné údaje za minulé účetní období.

V souladu s vyhláškou 500/ 2002 Sb. (§ 3 odst. 1) Společnost využívá možnost nesestavovat přehled o peněžních tocích.

Při sestavení účetní závěrky k 31. prosinci 2018 byly respektovány následující účetní zásady:

- zásada jedné účetní jednotky;
- zásada nezávislosti jednotlivých účetních období;
- zásada objektivit (úplnost, průkaznost, správnost);
- zásada bilanční kontinuity;
- zásada opatrnosti;
- zákaz kompenzace.

### **2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek**

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

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

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

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

## ***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

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

<b>Majetek</b>	<b>Doba odpisování</b>
Zřizovací výdaje	60 měsíců
Budovy, stavby	30 let
Příslušenství k budovám	10-30 let, dle povahy
Venkovní úpravy	20-30 let, dle povahy
Drobný majetek	2 roky

### ***2.3. Finanční majetek***

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

#### **Ocenění finančního majetku při pořízení**

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

#### **Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne**

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

### ***2.4. Pohledávky***

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným a nedobytným pohledávkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

### ***2.5. Přepočet cizích měn***

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

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

## ***2.6. Finanční deriváty***

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

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

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

## ***2.7. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých***

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích, pokud jsou významné, se vykazují ve výkazech sledovaného období.

## ***2.8. Rezervy***

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

## ***2.9. Tržby***

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jeho akceptace zákazníkem a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnosy z nájmu jsou časově rozlišovány rovnoměrně po dobu nájemních smluv. Výnosy z přefakturace služeb jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v brutto hodnotě.

## ***2.10. Spřízněné strany***

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,



## ***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 7.

### ***2.11. Úvěry a úrokové náklady***

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

### ***2.12. Odložená daň***

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

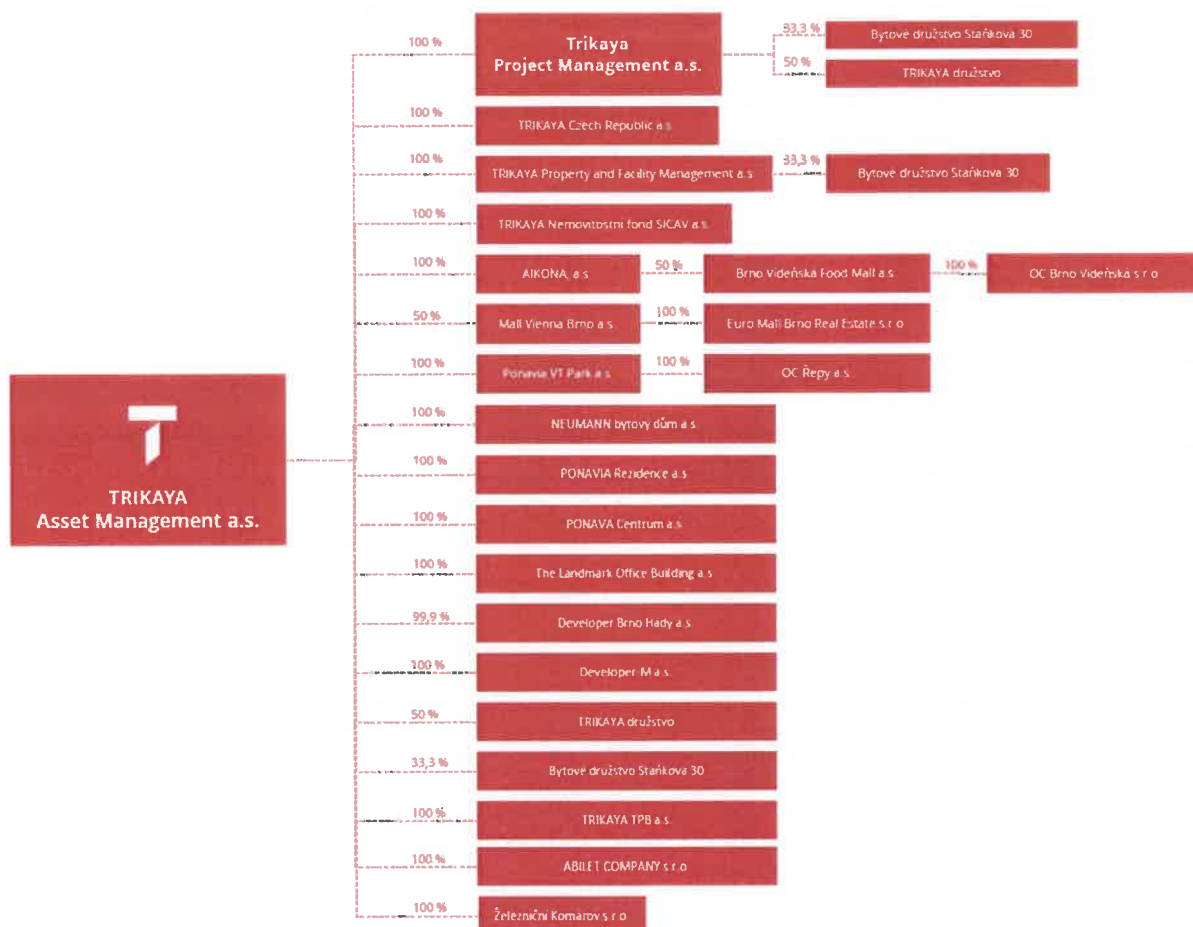
### ***2.13. Následné události***

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

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

### 3. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek se skládá z vlastněných podílů v dceřiných společnostech dle struktury Společnosti na obrázku níže.



### 4. Dlouhodobé pohledávky

#### 4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou

Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 31. prosinci 2018 částku 152 358 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 111 476 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya.

#### 4.2. Dlouhodobé pohledávky za společnostmi pod podstatným vlivem

Dlouhodobé pohledávky za společnostmi pod podstatným vlivem činily k 31. prosinci 2018 částku 358 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 171 tis. Kč) a jedná se o pohledávku z titulu nesplacené jistiny z poskytnuté zápůjčky Bytovému družstvu Staňkova 30, které patří do skupiny Trikaya.

## **5. Krátkodobé pohledávky**

### **5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů**

Pohledávky z obchodních vztahů činily k 31. prosinci 2018 částku 3 773 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 5 415 tis. Kč) a jedná se především o fakturace režii v rámci skupiny Trikaya.

### **5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou**

Krátkodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 31. prosinci 2018 částku 105 204 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 10 987 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya.

### **5.3. Dohadné účty aktivní**

Dohadné účty aktivní činily k 31. prosinci 2018 částku ve výši 30 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – o Kč) a jedná se o pohledávku z titulu Oznámení o splácení části úvěru ze strany společnosti Neumann bytový dům a.s., jako Dlužníka.

## **6. Pohledávky nevykázané v rozvaze**

Společnost eviduje k 31.12.2018 pohledávku ve výši 322 860 EUR za společností Trikaya Czech Republic a.s. a ve výši 479 781 EUR z titulu nesplacených jistin na základě Smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené mezi Společností jako postupníkem, společností Hope Funds Ltd (in liquidation), zapsané v obchodním rejstříku vedeném na Britských panenských ostrovech pod značkou č. 1000316, se sídlem Craigmuir Chambers, PO BOX 71, Road Town, Tortola, Britské panenské ostrovy, jako postupitelem a společností Absolute Secured Return Ltd., zapsané v obchodním rejstříku vedeném na Britských panenských ostrovech pod značkou č. 1451178, se sídlem Craigmuir Chambers, PO BOX 71, Road Town, Tortola, Britské panenské ostrovy, jako postupitelem.

## **7. Vlastní kapitál**

2018	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk z minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	2 000	10 214	19	1 675	29 311	43 219
Překurzování podílů	-	- 1 100	-	-	-	- 1 100
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2017	-	-	-	29 311	- 29 311	-
Rozdělení zisku minulých let	-	-	-	-	-	-
Zisk za rok 2018	-	-	-	-	29 001	29 001
Zůstatek k 31.12.2018	2 000	9 114	19	30 986	29 001	71 120

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

2017	Základní kapitál	Ažio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk z minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 000	10 214	19	- 346	2 021	13 908
Překurzování podílů	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2016	-	-	-	2 021	- 2 021	-
Rozdělení zisku minulých let	-	-	-	-	-	-
Zisk za rok 2017	-	-	-	-	29 311	29 311
Zůstatek k 31.12.2017	2 000	10 214	19	1 675	29 311	43 219

Dne 30. června 2018 valná hromada Společnosti schválila účetní závěrku Společnosti za rok 2017 a rozhodla o převedení zisku za rok 2017 ve výši 29 311 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.

## 8. Dlouhodobé závazky

### 8.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy činily k 31. prosince 2018 částku 526 800 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – 467 000 tis. Kč) a jedná se vydané neveřejné dluhopisy s různou délkou splatnosti (viz. tabulka níže)

Název emise	Datum emise	Jistina (v tis. CZK)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek jistiny (v tis. CZK)
Trikaya 8,00/21	01.07.2018	83 400	8,00%	01.07.2021	83 400
Trikaya 6,00/20	01.04.2016	100 000	6,00%	01.04.2020	100 000
Trikaya III 5,50/20	01.09.2016	52 100	5,50%	01.09.2020	52 100
Trikaya IV 6,25/20	01.09.2016	121 500	6,25%	01.09.2020	121 500
Trikaya V 5,00/20	01.09.2016	19 100	5,00%	01.09.2020	19 100
Trikaya VII 5,50/20	01.12.2016	62 800	5,50%	01.12.2020	62 800
Trikaya AM 6,00/19	01.02.2016	111 500	6,00%	01.02.2019	87 900
Celkem		550 400			526 800

### 8.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou

Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 31. prosinci 2018 částku 48 822 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 0 tis. Kč) a jedná se o závazky z titulu nesplacených jistin z poskytnutých zápůjček a úvěrů Společnosti ze strany dceřiných společností rámci skupiny Trikaya.

## 9. Krátkodobé závazky

### 9.1. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2018 činily 299 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 2 496 tis. Kč).



## **9.2. Krátkodobé směnky k úhradě**

Krátkodobé směnky k úhradě činily k 31. prosinci 2018 částku 36 963 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – 0 Kč) a jedná se o krátkodobé roční zápůjčky, které jsou kryty zajišťovací směnkou.

## **9.3. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě**

Dlouhodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě činily k 31. prosinci 2018 částku 18 5923 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – 27 217 tis. Kč) a jedná se o závazky za akcionáři skupiny Trikaya.

## **9.4. Jiné krátkodobé závazky**

Jiné krátkodobé závazky činily k 31. prosinci 2018 částku ve výši 46 083 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – 105 250 tis. Kč) a jedná se o úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 14 265 tis. Kč, krátkodobé závazky za dceřinými společnostmi ve výši 10 712 tis. Kč, úroky za dceřinými společnostmi ve výši 431 tis. Kč a ostatní závazky ve výši 20 675 tis. Kč.

## **10. Výdaje příštích období**

Výdaje příštích období činily k 31. prosinci 2018 částku ve výši 1 652 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – 0 Kč) a jedná se o faktury, které se týkají období prosinec 2018, ale přijaté až v roce 2019.

## **11. Závazky nevykázané v rozvaze**

Dne 18. prosince 2017 poskytla Společnost ručení na základě ručitelského prohlášení za úvěr uzavřený mezi dceřinou společností Ponavia VT Park a.s., IČO: 05020131, se sídlem Příkop 843/4, Brno 60200, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7530, jako Dlužníkem a společností QI Investiční společnost, a.s., IČO: 27911497, se sídlem Rybná 682/14, 11005 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 11985, jako Věřitelem, na základě kterého vzniklo Společnosti ručení až do celkové výše 96 000 tis. Kč.

Dne 4. září 2018 poskytla Společnost ručení na základě ručitelského prohlášení za úvěr uzavřený mezi dceřinou společností AIKONA a.s., IČO: 26919729, se sídlem Příkop 843/4, Brno 60200, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 4113, jako Dlužníkem a Věřitelem společnosti AIKONA a.s., na základě kterého vzniklo Společnosti ručení až do celkové výše 15 000 tis. Kč.

Dne 10. prosince 2018 uzavřela Společnost se společností Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Na příkopě 33, Praha 1, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1360 (dále jen „Věřitel“), Dohodu mezi bankou a akcionářem, na základě které vzniká Společnosti závazek uhradit jakékoliv vícenáklady nad dohodnuté celkové náklady, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Věřitelem a dceřinou společností PONAVA Centrum a.s., IČO: 28262662, se sídlem Příkop

## ***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

843/4, Brno 60200, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 5434, jako Dlužníkem, v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu s názvem „PONAVIA Rezidence II“.

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

Dne 12.9.2018 podepsala Společnost veřejný příslib, jako jediný zakladatel fondu Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., pro všechny investory, kteří upíší investiční akcie fondu do 31.12.2018, kterým se zavazuje, že pokud aktuální hodnota investiční akcie k 31.12.2019 není rovna nebo vyšší než 1,05 CZK, tak poskytne investorům plnění ve výši rozdílu mezi aktuální hodnotou investiční akcie a hodnoty 1,05. Plnění je stanovováno z údajů k 31.12.2019.

## ***12. Tržby***

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tržby z dceřiných společností	9 169	2 687
Ostatní tržby	133	104
<b>Tržby celkem</b>	<b>9 302</b>	<b>2 791</b>

## ***13. Služby***

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Poradenské a podobné náklady	20 622	25 244
Právní a ekonomické náklady	1 320	5 805
Ostatní	56	155
<b>Služby celkem</b>	<b>21 998</b>	<b>31 204</b>

## ***14. Nákladové úroky a podobné náklady***

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Úrokové náklady – ve skupině	1 138	0
Úrokové náklady – Dluhopisy	28 232	29 552
Úrokové náklady – Směnky	463	0
Úrokové náklady - ostatní	675	0
Oprava úrokových nákladů roku 2017 – Dluhopisy	- 4 285	-
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>26 223</b>	<b>29 552</b>

## 15. Ostatní finanční výnosy a náklady

(tis. Kč)	2018	2017
Kurzové zisky	2 809	259
Ostatní finanční výnosy – ve skupině	52 811	40 368
Ostatní finanční výnosy	0	2
<b>Ostatní finanční výnosy celkem</b>	<b>55 620</b>	<b>40 629</b>

(tis. Kč)	2018	2017
Kurzové ztráty	1 153	353
Ostatní finanční náklady	908	11 404
<b>Ostatní finanční náklady celkem</b>	<b>2 061</b>	<b>11 757</b>

## 16. Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

(tis. Kč)	2018	2017
Výplata dividend – PONA VIA Rezidence a.s., Developer – M a.s.	4 803	0
Úrokové výnosy – dceřiné společnosti	10 159	5 621
Výnosy z podrozvahových pohledávek	52 811	40 241
Výplata dividendy PONA VIA Rezidence a.s., AIKONA a.s.	0	53 026
<b>Výnosy Celkem</b>	<b>67 773</b>	<b>98 888</b>

(tis. Kč)	2018	2017
Nákladové úroky – dceřiné společnosti	1 138	0
<b>Výnosy Celkem</b>	<b>1 138</b>	<b>0</b>

Společnost vykazovala k 31.12.2018 tyto zůstatky se spřízněnými stranami:


(tis. Kč)	2018	2017
<b>Pohledávky</b>		
Ponavia Rezidence a.s.	2 806	0
Mall Vienna Brno a.s.	80 621	0
Bytové družstvo Staňkova 30	358	171
Ponava Centrum a.s.	19 849	6 908
Brno Vídeňská Food Mall a.s.	4 322	0
Aikona a.s.	10 774	4 900
Trikaya Property and Facility Management a.s.	4 938	8 728
Neumann bytový dům a.s.	27 571	10 829
Developer-M a.s.	10	36 074
Abilet Company s.r.o.	4 394	4 304

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

Železniční Komárov s.r.o.	10 232	0
Ponavia VT Park a.s.	42 950	40 000
Trikaya Project Management a.s.	9 025	6 725
Trikaya družstvo	40 070	40 070
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>257 920</b>	<b>158 709</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Závazky</b>		
TRIKAYA TPB a.s.	1 100	0
Trikaya Czech Republic a.s.	378	25
Ponavia Rezidence a.s.	0	44 458
Aikona a.s.	723	718
Developer Brno Hády a.s.	26 244	41 034
Developer-M a.s.	31 509	0
FINMASTER Management a.s.	8 793	13 217
Ing. Alexej Veselý	9 800	14 000
<b>Závazky celkem</b>	<b>78 547</b>	<b>113 452</b>

V Brně dne 24.6.2019

.....  
Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstva.....  
Ing. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva



*Výroční zpráva společnosti  
Trikaya Asset Management a.s.  
Za období končící 31. prosince 2018*

## ***Trikaya Asset Management a.s.***

Výroční zpráva

31. prosince 2018

**Výroční zpráva společnosti**  
**Trikaya Asset Management a.s.**  
Za období končící 31. prosince 2018

## **Údaje o společnosti**

### **Vznik a charakteristika společnosti**

Trikaya Asset Management a.s. („společnost“) vznikla 5. února 2010 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 6027, oddíl B. Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

### **Identifikace společnosti**

Trikaya Asset Management a.s.

IČO: 292 02 078

Se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, Česká republika

Zapsaná u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 6027

### **Předmět podnikání**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

### **Statutární orgán**

Předseda představenstva:

**Ing. Dalibor Lamka**, nar. 16.10.1956

Místopředseda představenstva:

**Ing. Alexej Veselý**, nar. 25.4.1976

Počet členů:

2

Způsob jednání:

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

### **Kontrolní orgán**

Člen dozorčí rady:

**Ing. Jan Kolařík**, dat. nar. 5.2.1991

Počet členů:

1

### **Vlastnická struktura**

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
Finmaster Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Brno 602 00	1.000.000,-Kč	50%
Ing. Alexej Veselý, nar. 25.4.1976	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,-Kč	50%

## **Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti**

Společnosti se v uplynulém hospodářském roce podařilo udržet zisk po zdanění na podobné úrovni jako v minulém roce a to na 29 mil. Kč. Tento zisk byl způsoben především výplatou dividend z dceřiných společností, výnosovými úroky a splacením části podrozvahových pohledávek. Vzhledem k růstu aktiv o 15 % se jedná o snížení rentability aktiv na 3,9 % oproti 4,5 %, kterých bylo dosaženo v minulém období. Na druhou stranu zvýšení vlastního kapitálu o 65 % je mimořádný úspěch. Vizí společnosti je udržet růst vlastního kapitálu a aktiv na úrovni minimálně 10 % ročně. Tento trend je z pohledu managementu společnosti realistický.

## **Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji společnosti**

V následujících letech bude Společnost ještě více usilovat o celkovou diverzifikaci aktiv v rámci realitního byznysu za účelem upevnění pozice jednoho z předních developerů v jihomoravské metropoli. Tento cíl chce dosáhnout udržením poměru rezidenčního a komerčního developmentu v poměru 50:50. Vzhledem ke stále těžšímu hledání rezidenčních aktiv, která se dají pořídit za příznivé ceny, vidí Společnost největší potenciál v retailových a komerčních aktivech, která nesou relativně stabilní cashflow a také skrývají potenciál dodatečného zvýšení hodnoty přes renegociaci nájemních smluv a developmentu.

Dlouhodobým cílem je mimo jiné i snížení celkového zadlužení na úroveň 50 %, které by mělo být dlouhodobě udržitelné. Vzhledem ke zvyšujícím se rizikům investorů v oblasti dluhopisových emisí, které vedou k růstu požadovaných úroků ze strany investorů je naším cílem právě postupné snižování zadlužení pomocí redevelopmentu a pravidelného cashflow z výnosových nemovitostí.

Dalšími signály, které vedou Společnost k dlouhodobějšímu plánování nákladů a výnosů na všech projektech je fakt, že tlak na růst mezd kvůli nedostatku pracovní síly se zdá být čím dál větší a tento trend bohužel nelze dlouhodobě udržet. Stavební náklady a jiné vstupní náklady developmentu rostou v posledních letech výrazně vyšším tempem. Vzhledem k tomu, že situace na trhu nenaznačuje potenciál zlepšení situace v této oblasti, bude i v budoucích projektech kalkulováno s větší rezervou na všech nákladech.

## **Zpráva o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje**

V minulém období Společnost nevynaložila žádné náklady a neprovedla žádné činnosti v oblasti výzkumu a vývoje.

## **Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí**

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

**Výroční zpráva společnosti**  
**Trikaya Asset Management a.s.**  
Za období končící 31. prosince 2018

**Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni**

Dne 1.2.2019 byla plně splacena první dluhopisová emise Společnosti s názvem Trikaya AM 6,00/19 ve výši jistiny 111.500.000,-Kč.

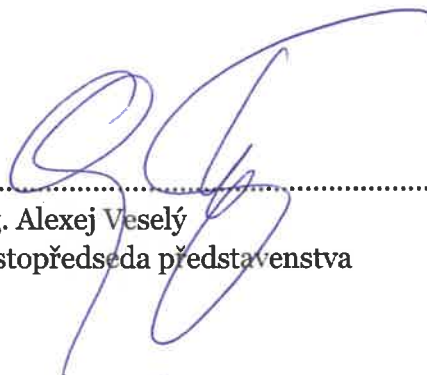
Přílohy:

1. Účetní závěrka
2. Příloha k účetní závěrce
3. Komentář auditora společnosti
4. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Sestaveno v Brně dne 24.6.2019



.....  
Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstva



.....  
Ing. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva



# Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

## pro účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018

podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

### I.

#### Subjekty, k nimž se vztahuje tato zpráva

##### 1. Ovládaná osoba:

**Obchodní firma:** Trikaya Asset Management a.s.  
**Sídlo:** Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno  
**IČO:** 292 02 078  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Datum vzniku společnosti:** 5. února 2010

##### Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

**Předseda představenstva** Ing. Dalibor Lamka, nar. 16.10.1956  
**Místopředseda představenstva** Ing. Alexej Veselý, nar. 25.4.1976

##### Členové kontrolního orgánu k rozvahovému dni:

**Člen dozorčí rady:** Ing. Jan Kolařík, nar. 5.2.1991

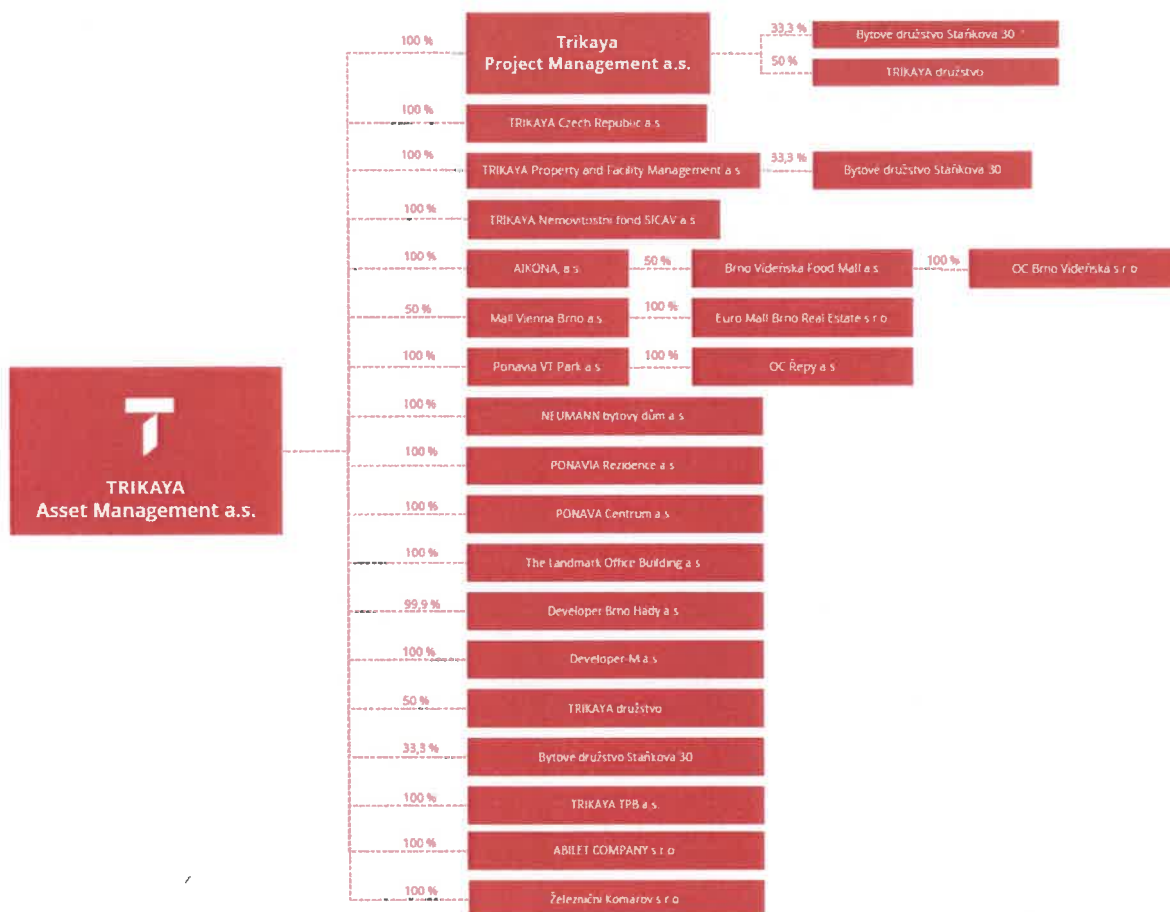
##### 2. Propojené osoby:

###### a) ovládající osoba:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
Finmaster Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Brno 602 00	1.000.000,-Kč	50%
Ing. Alexej Veselý, nar. 25.4.1976	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,-Kč	50%

b) ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou, s nimiž byly uzavřeny smlouvy nebo v jejichž prospěch byly učiněny úkony či opatření

Ovládaná osoba patří majetkově do developerské skupiny Trikaya. Struktura vlastněných firem v této skupině je zobrazena na obrázku níže.



## II.

### Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

#### 1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

- i. **Trikaya Czech republic a.s.**, IČO: 282 73 061, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6027 (dále jen „společnost **Trikaya Czech republic a.s.**“)
- a. Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 2.000.000,-Kč uzavřená dne 31.12.2018 mezi Ovládanou osobou a společností **Trikaya Czech republic a.s.**
- b. Dohoda o započtení vzájemných pohledávek ve výši 2.000.000,-Kč uzavřená dne 31.12.2018.
- c. Smlouva o úvěru uzavřená dne 8.11.2010 na úvěr ve výši 1.450.000 EUR původně mezi společností **AIKONA a.s.** jako Dlužníkem a společností **Hope Funds Ltd**, zapsané v obchodním rejstříku vedeném na Britských panenských ostrovech pod značkou č. 1000316, se sídlem **Craigmuir Chambers, PO BOX 71, Road Town, Tortola, Britské panenské ostrovy**, jako Věřitelem (dále jen „společnost **HOPE Funds**“), ke které přistoupila společnost **Trikaya Czech Republic a.s.** jako Spoludlužník.

Smlouva o úvěru byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené dne 26.6.2017 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem, společností **HOPE Funds**, jako postupitelem a společností **Absolute Secured Return Ltd.**, zapsané v obchodním rejstříku vedeném na Britských panenských ostrovech pod značkou č. 1451178, se sídlem **Craigmuir Chambers, PO BOX 71, Road Town, Tortola, Britské panenské ostrovy**, jako postupitelem (dále jen „společnost **Absolute Secured Return**“).

- ii. **PONAVIA Rezidence a.s.**, IČO: 041 28 010, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7317 (dále jen „**společnost Ponavia Rezidence a.s.**“)
  - a. Dohoda o započtení vzájemných pohledávek ve výši 29.157.726,15 Kč uzavřená dne 30.9.2018.
  - b. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do celkové výše 70.000.000,-Kč se splatností do 31.12.2022 uzavřená dne 3.10.2017 mezi Ovládanou osobou jako Vydlužitelem a společností PONR jako Zapůjčitelem.
- iii. **Developer-M a.s.**, IČO: 282 23 144, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7579 (dále jen „**společnost Developer-M a.s.**“)
  - a. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.6.2018 ve znění dodatku č.1 ze dne 1.8.2018 mezi Ovládanou osobou jako Vydlužitelem a společností Developer-M jako Zapůjčitelem až do výše 45.000.000,-Kč se splatností 31.01.2021.
  - b. Dohoda o započtení vzájemných pohledávek do výše 10.836.719,-Kč uzavřená dne 30.9.2018.
  - c. Smlouva o půjčce ve výši 40.000.000,-Kč uzavřená dne 6.9.2016 mezi Ovládanou osobou jako Věřitelem a společností Developer-M a.s. jako Dlužníkem se splatností 31.12.2020.
- iv. **Developer Brno Hády a.s.**, IČO: 269 79 438, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „**společnost Developer Brno Hády a.s.**“)
  - a. Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 30.6.2017 ve znění dodatku č.1 ze dne 15.6.2018 mezi Ovládanou osobou jako Příkazníkem a společností Developer Brno Hády a.s. jako Příkazcem na celkové plnění ve výši 2.484.000,-Kč.
  - b. Smlouva o půjčce ve výši 32.000.000,-Kč ze dne 24.8.2016 ve znění dodatku č.1 ze dne 30.6.2018 uzavřená mezi Ovládanou osobou jako Dlužníkem a společností Developer Brno Hády a.s. jako Věřitelem se splatností 31.12.2021.
- v. **PONAVA Centrum a.s.**, IČO: 282 62 662, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5434 (dále jen „**společnost Ponava Centrum a.s.**“)
  - a. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 5.11.2018 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Ponava Centrum a.s. jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 10.600.000,-Kč se splatností 31.12.2021.
  - b. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.10.2016 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Ponava Centrum a.s. jako Vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 31.12.2016 a ve znění dodatku č.2 ze dne 25.6.2018 na poskytnutí zápůjčky až do výše 30.000.000,-Kč se splatností 31.12.2020.
  - c. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 21.3.2018 mezi Ovládanou osobou jako Vydlužitelem a společností Ponava Centrum a.s. jako Zapůjčitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 30.000.000,-Kč se splatností 31.12.2020.
  - d. Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 23.2.2017 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.1.2018 mezi Ovládanou osobou jako Příkazníkem a společností Ponava Centrum a.s. jako Příkazcem na celkové plnění ve výši 2.410.000,-Kč.
- vi. **Neumann bytový dům a.s.**, IČO: 277 18 506, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4836 (dále jen „**společnost Neumann bytový dům a.s.**“)



- a. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.7.2017 ve znění dodatku č.1 ze dne 1.4.2018 a dodatku č.2 ze dne 1.11.2018 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Neumann bytový dům a.s. jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 22.000.000,-Kč se splatností do 31.12.2020.
  - b. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.6.2016 ve znění dodatku č.1 ze dne 31.12.2018 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Neumann bytový dům a.s. jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 4.000.000,-Kč se splatností 31.12.2020.
  - c. Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 30.6.2016 mezi Ovládanou osobou jako Příkazníkem a společností Neumann bytový dům a.s. jako Příkazcem na celkové plnění ve výši 1.300.800,-Kč.
  - d. Smlouva o úvěru uzavřená dne 8.11.2010 na úvěr ve výši 1.450.000 EUR původně mezi společností AIKONA a.s. jako Dlužníkem a společností Hope Funds, ke které přistoupila společnost Trikaya Czech Republic a.s. jako Spoludlužník. Smlouva o úvěru byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené dne 26.6.2017 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem, společností HOPE Funds, jako postupitelem a společností Absolute Secured Return, jako postupitelem. Na základě projektu odštěpení, který byl schválen valnou hromadou společností TRIKAYA Czech Republic a.s. a společností Neumann bytový dům a.s. dne 28.11.2017, byla část závazku ve výši 38.051.500,-Kč na základě výše uvedené Smlouvy o úvěru odštěpena do společnosti Neumann bytový dům a.s.
- vii. AIKONA a.s., IČO: 269 19 729, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4113 (dále jen „společnost AIKONA a.s.“)**
- a. Smlouva o postoupení pohledávky ve výši 962.000,-EUR za společností Brno Vídeňská Food Mall a.s. uzavřená dne 30.11.2018 mezi společností AIKONA a.s. jako Postupníkem a Ovládanou osobou jako Postupitelem.
  - b. Smlouva o převodu 50% podílu ve společnosti Brno Vídeňská Food Mall a.s. za částku 1.000.000,-Kč uzavřená dne 20. září 2018 mezi Ovládanou osobou jako Převodcem a společností AIKONA a.s. jako Nabyvatelem.
- viii. The Landmark Building a.s., IČO: 031 50 895, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building a.s.“)**
- a. Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál v celkové výši 1.400.000,-Kč uzavřená dne 4. 12. 2017 mezi Ovládanou osobou a společností The Landmark Building a.s. na základě které je příplatek rozdělený do 2 částí. První část ve výši 700.000,-Kč byla poskytnuta v roce 2017 po podpisu Smlouvy a druhá část ve výši 700.000,-Kč byla poskytnuta v roce 2018.
  - b. Smlouva o převodu 50% podílu ve společnosti The Landmark Building uzavřená dne 22. března 2018 mezi Ovládanou osobou jako Nabyvatelem a společností PSJ Investors CZ a.s., IČO: 051 18 417, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21611 (dále jen „společnost PSJ“), jako Převodcem, na základě které byl na Ovládanou osobu postoupen mimo jiné závazek ve výši doplatku 700.000,-Kč z titulu Smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál původně uzavřené dne 4. 12. 2017 mezi společností The Landmark Building a.s. a společností PSJ.
- ix. Mall Vienna Brno a.s., IČO: 066 79 978, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno 619 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038 (dále jen „společnost Mall Vienna Brno a.s.“)**
- a. Úvěrová smlouva uzavřená dne 8.2.2018 mezi Ovládanou osobou jako Věřitelem a společností Mall Vienna Brno a.s. jako Dlužníkem na poskytnutí úvěru ve výši 3.000.000,-EUR se splatností do 8.2.2024.

- x. **Bytové družstvo Staňkova 30**, IČO: 035 67 621, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, Brno 612 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5503 (dále jen „**Bytové družstvo Staňkova 30**“)
- a. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 15.12.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a Bytovým družstvem Staňkova 30 jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 3.500.000,-Kč se splatností 31.12.2025.
- xi. **Brno Vídeňská Food Mall a.s.**, IČO: 072 39 734, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7981 (dále jen „**společnost Brno Vídeňská Food Mall a.s.**“)
- a. Smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 19.10.2018 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Brno Vídeňská Food Mall a.s. jako Vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 13.12.2018 a dodatku č.2 ze dne 30. dubna 2019 na poskytnutí zápůjčky ve výši 168.000,-EUR se splatností 30.06.2019.
- b. Smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 30.7.2018 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Brno Vídeňská Food Mall a.s. jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky ve výši 962.000,-EUR se splatností 30.12.2020. Tato smlouva o zápůjčce byla postoupena na společnost AIKONA a.s. (viz. Bod vii. a.).
- xii. **Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 077 16 494, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „**společnost Železniční Komárov s.r.o.**“)
- a. Smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 13.12.2018 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Železniční Komárov s.r.o. jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky ve výši 10.000.000,-Kč se splatností 30.01.2018.
- xiii. **Trikaya Project Management a.s.**, IČO: 051 86 234, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7566 (dále jen „**společnost Trikaya Project Management a.s.**“)
- a. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.12.2016 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Trikaya Project Management a.s. jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 10.000.000,-Kč se splatností 30.12.2020.
- b. Smlouva o vedení účetnictví uzavřená dne 5.12.2018 mezi Ovládanou osobou jako Příkazcem a společností Trikaya Project Management a.s. jako Příkazníkem s plněním ve výši 20.000,-Kč měsíčně.
- xiv. **Trikaya TPB a.s.**, IČO: 058 06 097, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „**společnost Trikaya TPB a.s.**“)
- a. Smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 19. 9. 2018 mezi Ovládanou osobou jako Vydlužitelem a společností Trikaya TPB a.s. jako Zapůjčitelem na poskytnutí zápůjčky ve výši 1.100.000,-Kč se splatností 31.12.2019.
- xv. **Trikaya družstvo**, IČO: 292 92 247, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5075 (dále jen „**Trikaya družstvo**“)
- a. Smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 22.2.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a Trikaya družstvem (původně Bytové družstvo Academicus) jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky ve výši 39.000.000,-Kč se splatností 31.12.2021.
- xvi. **PONAVIA VT Park a.s.**, IČO: 050 20 131, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530 (dále jen „**společnost PONAVIA VT Park a.s.**“)

- a. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 8.12.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností PONAVIA VT Park a.s. jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 50.000.000,-Kč se splatností 31.12.2020.
- xvii. Trikaya Property and Facility Management a.s., IČO: 292 01 357, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6025 (dále jen „společnost Trikaya Property and Facility Management a.s.“)**
  - a. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 7.2.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností Trikaya Property and Facility Management a.s. jako Vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 9.000.000,-Kč se splatností 31.12.2021.
- xviii. FINMASTER Management a.s., IČO: 065 96 738, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7589 (dále jen „společnost FINMASTER Management a.s.“)**
  - a. Smlouva o postoupení pohledávky za společností Trikaya Property and Facility Management a.s. ve výši 4.000.000,-Kč uzavřená dne 30.6.2018 mezi Ovládanou osobou jako Postupitelem a společností FINMASTER Management a.s. jako Postupníkem za plnění ve výši 4.000.000,-Kč.
  - b. Dohoda o započtení vzájemných pohledávek ve výši 4.000.000,-Kč uzavřená dne 30.6.2018 mezi Ovládanou osobou a společností FINMASTER Management a.s.
- xix. ABILET Company s.r.o., IČO: 047 65 605, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company s.r.o.“)**
  - a. Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 10.000.000,-Kč se splatností do 31.12.2020 uzavřená dne 1.4.2017 mezi Ovládanou osobou jako Zapůjčitelem a společností ABILET Company s.r.o. jako Vydlužitelem.

## **2. Jiné právní úkony učiněné v zájmu propojených osob**

### **i. Ponavia Rezidence a.s.**

- a. Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady ze dne 30.9.2018 o schválení hospodářského výsledku, výplatě dividendy ve výši 965.844,35 Kč a výplatě ostatních kapitálových fondů ve výši 30.998.165,-Kč.

### **ii. Ponavia VT Park a.s.**

- a. Dne 18. prosince 2017 poskytla Ovládaná osoba ručení na základě ručitelského prohlášení za úvěr uzavřený mezi dceřinou společností Ponavia VT Park a.s., IČO: 05020131, se sídlem Příkop 843/4, Brno 60200, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7530, jako Dlužníkem a společností QI Investiční společnost, a.s., IČO: 27911497, se sídlem Rybná 682/14, 11005 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 11985, jako Věřitelem, na základě kterého vzniklo Společnosti ručení až do celkové výše 96 000 tis. Kč.

### **iii. AIKONA a.s.**

- a. Dne 4. září 2018 poskytla Ovládaná osoba ručení na základě ručitelského prohlášení za úvěr uzavřený mezi dceřinou společností AIKONA a.s., IČO: 26919729, se sídlem Příkop 843/4, Brno 60200, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 4113, jako Dlužníkem a Věřitelem společnosti AIKONA a.s., na základě kterého vzniklo Společnosti ručení až do celkové výše 15 000 tis. Kč.

### **iv. PONAVA Centrum a.s.**

- a. Dne 10. prosince 2018 uzavřela Ovládaná osoba se společností Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Na příkopě 33, Praha 1, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1360 (dále jen „Věřitel“), Dohodu mezi bankou a akcionářem, na základě které vzniká Společnosti závazek uhradit jakékoliv vícenáklady nad

dohodnuté celkové náklady, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Věřitelem a dceřinou společností PONAIVA Centrum a.s., IČO: 28262662, se sídlem Příkop 843/4, Brno 60200, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 5434, jako Dlužníkem, v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu s názvem „PONAIVA Rezidence II“.

**v. Neumann bytový dům a.s.**

- a. Dne 7. února 2018 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, s Ovládanou osobou a dalšími akcionáři společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Patronátní dohodu, na základě které vzniká Společnosti patronátní závazek poskytnout Klientovi financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem.
- b. Oznámení o splacení části úvěru uzavřené uzavřené dne 3.12.2018 na splacení části úvěru ve výši 30.000.000,-Kč ke dni 31.12.2018 na základě Smlouvy o úvěru původně uzavřené dne 24.1.2011 mezi společností AIKONA a.s. jako Dlužníkem a společností HOPE Fund jako Věřitelem (viz. Bod vi. d.).

**vi. Trikaya Nemovitostní Fond SICAV**

- a. Dne 12.9.2018 podepsala Ovládaná osoba veřejný příslib, jako jediný zakladatel fondu Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., pro všechny investory, kteří upíší investiční akcie fondu do 31.12.2018, kterým se zavazuje, že pokud aktuální hodnota investiční akcie k 31.12.2019 není rovna nebo vyšší než 1,05 CZK, tak poskytne investorům plnění ve výši rozdílu mezi aktuální hodnotou investiční akcie a hodnoty 1,05. Plnění je stanovováno z údajů k 31.12.2019.

**vii. Developer-M**

- a. Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady ze dne 30.9.2018 o schválení hospodářského výsledku, vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 7.000.000,- Kč a rozdělení nerozděleného zisku minulých let ve výši 3.836.719,-Kč.

**viii. The Landmark Building a.s.**

- a. Smlouva o převodu 50% podílu ve společnosti The Landmark Building uzavřená dne 22. března 2018 mezi Ovládanou osobou jako Nabyvatelem a společností PSJ Investors CZ a.s., IČO: 051 18 417, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21611, jako Převodcem (dále jen „společnost PSJ“), na základě které byl na Ovládanou osobu postoupen mimo jiné závazek ve výši 700.000,-Kč z titulu nedoplatku ze Smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál uzavřené dne 4.12.2017 mezi společností The Landmark Building a.s. a společností PSJ.

**3. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob**

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla ve sledovaném období učiněna žádná další opatření.

**III.  
Obecná ustanovení**

Jestliže ovládaná osoba zpracovává výroční zprávu podle zvláštního právního předpisu, musí být zpráva o vztazích mezi propojenými osobami připojena k výroční zprávě. Vlastníci nebo členové ovládané osoby musí mít možnost seznámit se se zprávou o vztazích mezi propojenými osobami ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou.

Má-li ovládaná osoba dozorčí radu či jiný obdobný orgán, přezkoumá tento orgán zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a o přezkoumání zprávy informuje valnou hromadu ovládané osoby a seznámí je se svým stanoviskem.

Pokud podléhá účetní závěrka ovládané osoby ověření auditorem, je auditor povinen ověřit i správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

V Brně dne 31.3.2019

.....  
Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstva

.....  
Ing. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva

